AB Botkyrkabyggen
Org nr 556064-6191

20240520110892

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 62
- koncernresultaträkning 65
- koncernbalansräkning 66
- koncernens förändringar i eget kapital 68
- kassaflödesanalys för koncernen 69
- moderbolagets resultaträkning 70
- moderbolagets balansräkning 71
- moderbolagets förändringar i eget kapital 73
- kassaflödesanalys för moderbolaget 74
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern 75
- revisionsberättelse 86
- granskningsrapport 88

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

Undertecknad VD i AB Botkyrkabyggen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 22 april 2024. Årstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

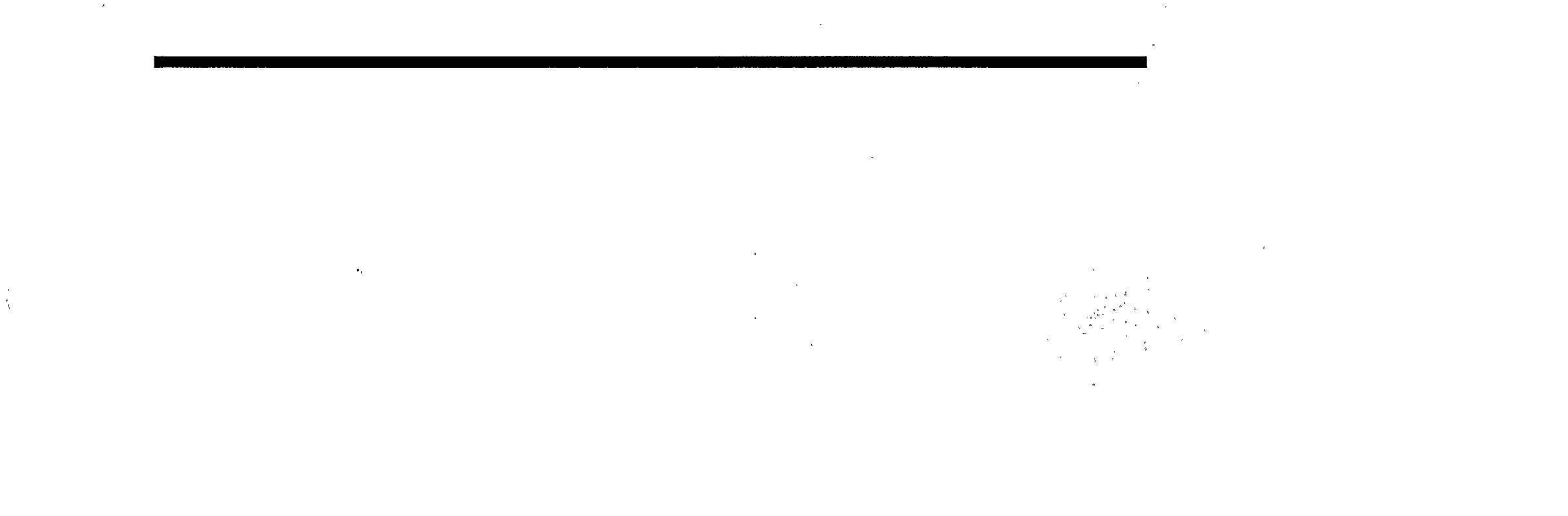
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Tumba den 15 maj 2024

Fredrik Vitrera Luiga

20240520108:93

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETS-RAPPORT 2023



Bostadsbyggandet
har ökat med 5 byggnader
per kalenderår under 5 år

99,4% av den inköpta
energi som bolaget
använder är fossilfri

86,9 % av våra hyresgäster
trivs i sin lägenhet

5 099 barn i åldern
0–15 år bor hos
Botkyrkabyggen

20240520100904

Under året genomfördes
investeringar och underhåll
för 473 miljoner kronor.

INNEHÅLL

VD HAR ORDET . . . . . sid 4

HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING . . . . . sid 6

FAKTA OM FÖRETAGET . . . . . sid 9

VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL . . . . . sid 15

EN HÅLLBAR AFFÄR . . . . . sid 16

RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL . . sid 18

VÄSENTLIGHETSANALYS . . . . . sid 22

RISKER OCH RISKHANTERING . . . . . sid 26

MÅL OCH HANDLINGSPLANER . . . . . sid 30

- Ekonomisk hållbarhet . . . . . sid 30
- Klimat- och miljömässig hållbarhet . . . . . sid 38
- Social hållbarhet . . . . . sid 46

NYCKELTAL . . . . . sid 52

ÅRSREDOVISNING . . . . . sid 61

FASTIGHETSBESTÅND . . . . . sid 90

Alla Botkyrkabyggens årsredovisningar och hållbarhetsrapporter hittar du på www.botkyrkabyggen.se/hallbarhet

Produktion: AB Botkyrkabyggen 2024
Illustrationer: Haus, Gabriel Gaal
Foto: Botkyrkabyggen

STABILITET I EN OROLIG OMVÄRLD

Året 2023 har präglats av oro. Krig och jordbävningar och här i Sverige organiserad brottslighet, skjutningar, inflation och allt fler som får en knaper ekonomi.

I EN OTRYGG OMVÄRLD så står Botkyrkabyggen på stabil grund. Botkyrkabyggen är ett välskött företag med stabila finanser, väl underhållna fastigheter, låg belåningsgrad och en garant för en stadig kurs mot framtiden som ett av de viktigaste redskapen för Botkyrka kommuns bostadsförsörjning.

NÄR ÅRET 2023 summerades var värdet på Botkyrkabyggens fastigheter cirka 14,5 miljarder kronor, med totalt driftnetto på cirka 357 miljoner kronor. Belåningsgraden låg på låga 20,8 procent och den justerade soliditeten på 76,4 procent.

JAG ÄR GLAD ATT BERÄTTA att Kommuninvest beviljade sitt största Lån för Social Hållbarhet till Botkyrkabyggen 2023. Det ska användas bland annat till renoveringar som gör det möjligt för hyresgästerna att bo kvar. Den beviljade låneramen fram till år 2032 är cirka 3,8 miljarder.

BOTKYRKABYGGEN HAR FÅTT stora kostnadsökningar för bland annat värme, vatten, el och sophämtning. Det är inte rimligt att skicka vidare hela kostnaden till hyresgästerna. Medvetet och systematiskt har bolaget därför effektiviserat verksamheten och sänkt administrativa kostnader. Botkyrkabyggen landade i nytt hyresavtal som gäller i två år, 4,8 procents höjning år 2024 och 4,5 procents höjning år 2025, i förhandlingen med Hyresgästföreningen.
Även om kostnadsökningarna innebär utmaningar så har Botkyrkabyggen fortsatt stambyten 2023, om än i lägre takt. Renoveringsstrategin innebär att vi byter det som tjänat ut, som rör, ledningar och badrum. Botkyrkabyggen stambytte 477 lägenheter med kvarboende hyresgäster och med en hyresjustering på 14 procent för 2023.

NÄR JAG SUMMERAR ÅRET vill jag lyfta fram alla positiva satsningar, och här är ett axplock.

Byggberedskap är avgörande för att bygga i framtiden när byggandet i nuläget tvärnitat. Bolaget har sammantaget upparbetat ca 1900 byggrätter i olika skeden inför kommande nyproduktion när konjunkturen vänder.

Qvinna i Botkyrka, som ger långtidsarbetslösa kvinnor anställning med att hålla rent i Botkyrkabyggens fastigheter och områden.

Tigrarna i Fittja, Lejonen i Norsborg och Pumorna i Alby, som är Botkyrkabyggens satsning på närdemokrati där barn och unga får lära sig om barnkonventionen samtidigt som de kommer med idéer på hur områdena ska utformas framöver i tiden.

Kul på lovet, där alla barn i Botkyrka kan delta i aktiviteter som dans, boxning, cricket, fotboll och pyssel. 2263 barn deltog i Kul på lovet år 2023.

Konstkuben i Fittja, där årets konstverk var familjernas berättelser. På FN-dagen den 24 oktober invigdes konstverket, Familjernas konst.

NÄR DENNA TEXT SKRIVS har jag gått till Botkyrka kommun som tf kommundirektör. Jag vill tacka alla som bidrog till hållbarhetsåret 2023. Vi har FN:s definition av hållbar utveckling nära hjärtat – det är ledstjärnan vi följer:
”Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.”
I denna hållbarhetsrapport finns många fler exempel på Botkyrkabyggens arbete 2023.

Chris Österlund
VD för Botkyrkabyggen 2023 och numera
tf kommundirektör Botkyrka kommun



Fredrik Luiga Vitrera blev tf VD för Botkyrkabyggen den 1 januari 2024, då Chris Österlund blev tf kommundirektör i Botkyrka.

2024 – ETT ÅR MED HYRESGÄSTERNA I FOKUS

JAG TILLTRÄDDE SOM TILLFÖRORDNAD VD för Botkyrkabyggen 1 januari 2024. Att vara tf VD är en speciell position. Det är ett i tid begränsat uppdrag där VD förutsätts verka i den anda och gå den väg som tidigare stakats ut. Samtidigt ska personal och hyresgäster veta att vi bedriver ett framåtlutat och långsiktigt arbete med siktet inställt på framtiden.
Jag har arbetat nästan sju år hos Botkyrkabyggen som ekonomichef, en uppgift jag behåller som tf VD på Botkyrkabyggen. Vidare har jag tidigare arbetat många år i branschen, bland annat som VD för Nynäshamnsbostäder.

FÖR BOTKYRKABYGGEN INNEBÄR 2024 att vi sätter som mål att hyresgästerna ska bli allt mer nöjda med oss som hyresvärd. Vi har satt ett högt mål för hela verksamheten att öka kundernas nöjdhet. Det gör vi för att hyresgästerna förtjänar det och för att vi som jobbar på företaget också vill det.

VI FÖLJER OCKSÅ KONTINUERLIGT marknaden för att få möjlighet till nyproduktion när förutsättningarna i samhällsekonomin och kostnaderna för nyproduktion gör detta möjligt.
Botkyrkabyggen har planer på nyproduktion närmast i tid i Tumba Centrum och Alby Centrum. Vi prövar marknaden löpande för att se om nyproduktion är möjlig och planerar att göra detta också 2024.

NÄR VI SUMMERAR 2023 så ser vi en orolig omvärld. En stor del av Botkyrkabyggens arbete 2024 kommer att fokusera på trygghetsskapande åtgärder. Jag vill lyfta fram det viktiga samarbetet mellan Botkyrka kommun, Botkyrkabyggen, Polisen och Södertörns brandsförsvarsförbund samt vårt EST-arbete, effektiv samordning för trygghet. Tillsammans kan vi trycka tillbaka otrygghet och skapa förutsättningar för ökad trygghet.

BOTKYRKABYGGEN ÄR EN STARK och stabil kraft som möjliggör detta, också för att företaget är välskött med goda finanser som skapar förutsägbarhet. Botkyrkabyggen har också engagerad personal och engagerade boende. Detta är en oerhörd styrka i en tid när fastighetsbranschen och många bostadsföretag upplever svårigheter.

TILLSAMMANS SKA VI VERKA för att Botkyrkabyggen står fortsatt stadigt och fortsätter vara ett av kommunens viktigaste verktyg för bostadsförsörjning.

Fredrik Vitrera Luiga
tf VD Botkyrkabyggen

HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING

Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör på Botkyrkabyggen och vår målsättning är en hållbar affär!

Detta är AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport för 2023, den är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens 6te och 7:e kapitel och omfattar koncernen Botkyrkabyggen. Detta är sjunde året Botkyrkabyggen upprättar hållbarhetsrapport enligt lagkravet, inga förändringar av redovisningsprinciper har skett i förhållande till föregående år.

Sedan 2017 har vi en allmännyttig plan istället för en affärsplan. Detta tydliggör att vi är ett allmännyttigt bostadsföretag och att det ligger i hela vår affärsmodell att arbeta med alla tre perspektiven på hållbarhet: det ekonomiska, det sociala och det miljömässiga. Vi har dessutom integrerat FN:s globala mål och de delmål vi kan påverka i verksamheten.

Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör på Botkyrkabyggen och vår målsättning är en hållbar affär!

SAMMANFATTNING AV NÅGRA DELAR I BOTKYRKABYGGENS ARBETE FÖR EN HÅLLBAR AFFÄR

- **Stambyten.** Vi har stambytt 477 lägenheter med kvarboende hyresgäster och med en hyresökning på ca 14 % för 2023. I samband med stambytena får lägenheterna nya badrum, rör och ledningar, men vi behåller köken och byter ut så lite material som möjligt.
- **El och fjärrvärme.** Vi har köpt in förnybar el under 2023. Den fjärrvärme vi köper in har dock ännu en viss fossil andel, både från fossila bränslen och från fossilt material i det avfall som eldas.
- **Fordonsflottan.** Vi har fortfarande kvar sju fossila bilar, dessa håller på att fasas ut. Förbrukningen av bränsle har dock ökat under 2023.
- **Laddplatser.** Det finns 219 laddplatser. Av dessa använder vi 61 stycken internt, medan övriga 158 platser hyrs och kan hyras ut till hyresgäster och besökande.
- **CO_2-utsläpp.** Vi har startat beräkningar av företagets koldioxidutsläpp för Scope 3.
- **Insamling av dumpade saker ökar trivseln.** Soffor, kylskåp och bildäck – det är några exempel på dumpade saker som vi lastat in i Botkyrkabyggens nya grovsopbil, en satsning för att öka hyresgästernas trivsel.
- **Olovlig andrahand.** Vi har sagt upp 124 bostadskontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning. Dessa lägenheter har gått vidare till den ordinarie kön.
- **Social bostadsuthyrning.** Botkyrkabyggen har ett avtal med Botkyrka Kommun på 300 lägenheter där vi tillhandahåller bostäder för hushåll som annars inte hade haft ekonomiska eller sociala möjligheter att skaffa sig en rimlig bostad. Kommunen prioriterar och Botkyrkabyggen står för bostäderna som finns i hela beståndet. Samtliga kontrakt kan konverteras till ett eget förstahandskontrakt.
- **Samverkansprojekt om boendesegregation.** Botkyrkabyggen har tillsammans med Botkyrka kommun och andra kommuner deltagit i ett samverkansprojekt med syfte att utreda effekterna av hur bostadsbyggandet i utsatta bostadsområden påverkar flyttströmmar och socioekonomisk utveckling. Motivet till studien är att öka kunskapen om bostadsutbudets effekter för socioekonomisk boendesegregation. Utifrån studiens resultat kan slutsatser dras om hur fysisk planering och kommunal mark- och planpolitik på ett effektivare sätt kan motverka oönskad socioekonomisk boendesegregation. Dessutom kan studien ge underlag för policyutveckling vad gäller den statliga bostadspolitiken.
- **Forskningsprojekt om kommunal markanvändning.** Forskningsprojektet *Kunskapsutbyte och innovation i den kommunala planeringens strategier för socialt hållbar markanvändning och segregationsbekämpning: bostadsforskningen i samverkan med kommunerna Uppsala och Botkyrka*, med syftet att stärka den kommunala planeringens förutsättningar och möjligheter. Projektet finansieras av forskningsrådet Formas och består av forskare från IBF, institutet för bostads- och urban

20240520103936

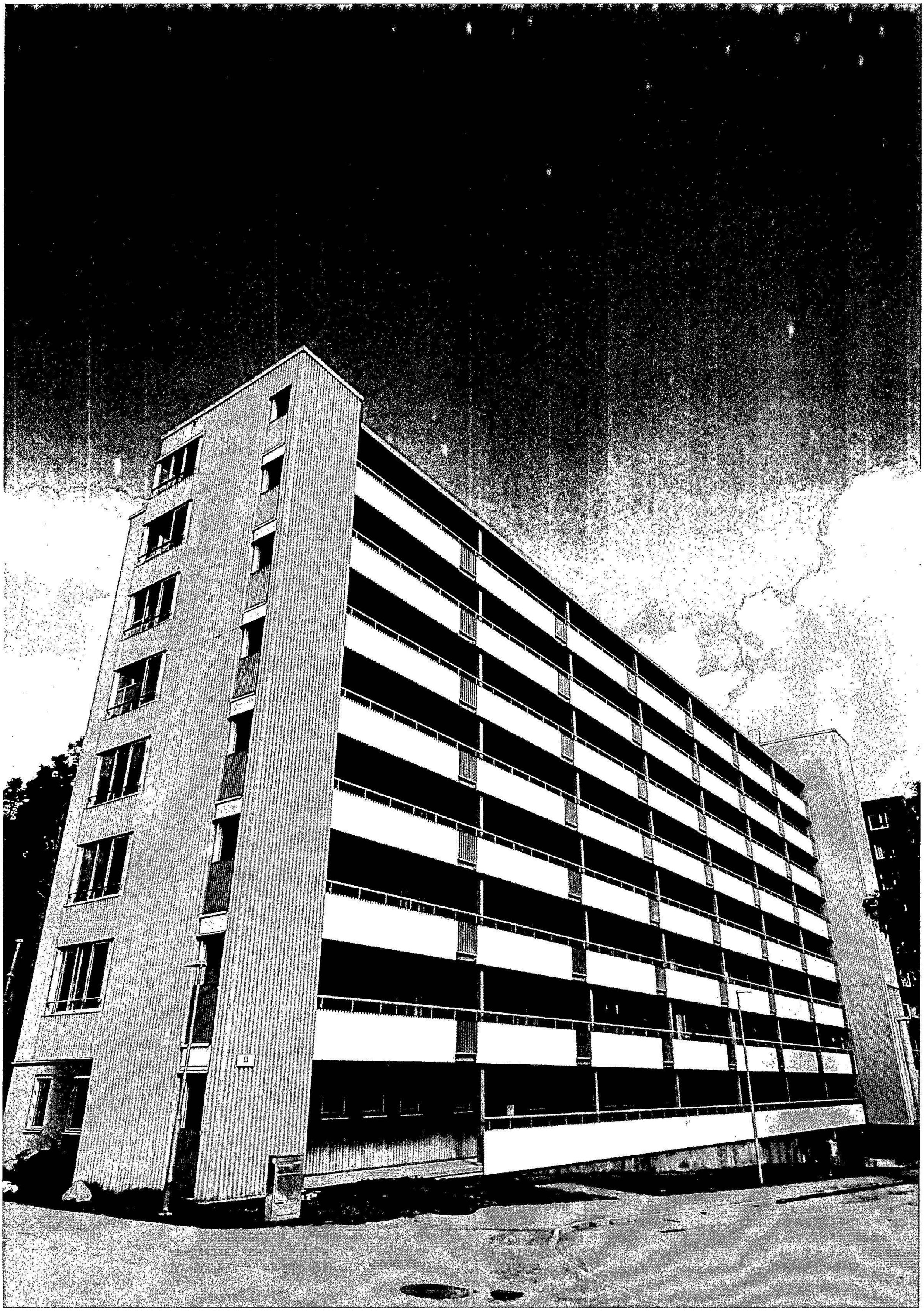
forskning, samhällsplanerare från Uppsala och Botkyrka kommun, samt representanter för det allmännyttiga bostadsbolaget Botkyrkabyggen.
- **Rekordstort lån för social hållbarhet.** Kommuninvest beviljade sitt hittills största *Lån för Social Hållbarhet* till Botkyrkabyggen. Pengarna ska bland annat användas till renoveringar som gör det möjligt för hyresgästerna att bo kvar. Den beviljade låneramen fram till år 2032 är cirka 3,8 miljarder kronor och är det hittills största *Lån för Social Hållbarhet* som Kommuninvest beviljat.
- **Fler barn är med och förbättrar norra Botkyrka.** Boinflytande för barnen är etablerat i Fittja (Tigrarna), Norsborg (Lejonen) och Alby (Pumorna). Syftet är att barnen är med och påverkar hur dessa områden ska bli en ännu bättre plats att växa upp på.
- **Kul på lovet.** Kul på lovet ger alla barn som bor i Botkyrka möjlighet att delta i aktiviteter som uppmuntrar till rörelse och gemenskap under skolloven. Tillsammans med föreningar arrangeras kostnadsfria aktiviteter som dans, boxning, cricket, pyssel, fotboll och massor av annat skoj både vår, vinter, sommar och höst. Kul på lovet ger också en möjlighet för familjer med begränsade ekonomiska förutsättningar att låta barnen få prova på olika aktiviteter kostnadsfritt. Barnen bjuds också på lunch eller mellanmål. I år var det 20 olika föreningar och organisationer som anordnade Kul på lovet för barn och unga runt om i hela Botkyrka. Alla barn har varit välkomna oavsett om de bor hos Botkyrkabyggen eller inte. I år deltog 2 263 barn (jämfört med 1 618 barn år 2022).
- **Planteringsdag med gruppen för boinflytande för barnen i Fittja, Tigrarna.** Blåklint, rosenskära och jätteverbena. Det är några exempel på blommor som Tigrarna planterat i Fittja. Växterna ska ge mat till bin och andra viktiga pollinerare. På detta sätt lär vi barnen om biologisk mångfald och ger dem möjlighet att påverka området där de bor.
- **Regnbågsparkens dag i Fittja.** Lekar och loppmarknad, mat och minibilar. Det var några av aktiviteterna på Regnbågsparkens dag. Allt arrangerades av Tigrarna, som även tog initiativ till dagen.
- **Ny hubb i Norsborg.** Botkyrkabyggen har öppnat en ny hubb som fungerar som ett publikt "vardagsrum" i Norsborg. Vi har utgått från behoven i Norsborg och erbjuder aktiviteter för både barn och vuxna, såsom matlagning och språkkafé, studiero, syjunta och annat som gagnar de boende i området.
- **Familjernas berättelser har blivit konst i Fittja.** Fittjas barn, mammor, systrar och seniorer har alla skapat konstverk som har prytt konstkuben i Fittja. På FN-dagen den 24 oktober invigdes det femte konstverket, *Familjernas konst*.
- **100 sommarjobbare.** Under året tog vi emot 100 sommarjobbare från kommunen och precis som tidigare år valde vi noggrant ut handledare och gav dem en bra introduktion.
- **Qvinna i Botkyrka.** Under 2023 har vi haft 60 kvinnor anställda i Qvinna i Botkyrka för att städa i våra områden. Kvinnorna som anställs är långtidsarbetslösa kvinnor från Botkyrka.
- **EST-samarbetet.** I maj 2023 skrev Botkyrka kommun, Botkyrkabyggen, Södertörns brandförsvarsförbund och polisen i Botkyrka under en ny samverkansöverenskommelse. Det innebär att parterna tillsammans ska fortsätta att prioritera och stärka det våldsförebyggande, brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet i kommunen.
- **Trygghetsinsatser i våra områden.** Vi har under året implementerat nya rutiner om rena trapphus, fria från saker. Insatsen och arbetssättet har fått stor effekt i trapphusen. Arbetet med Trygga Hus och Trygga Trappan har fortsatt. Vi testar även nytt teknikstöd med sensorer. En annan stor del av årets insatser har utgjorts av fritidsaktiviteter, läxhjälp och aktivitetsstöd på platserna och utöver detta har vi haft stort fokus på Alby centrum samt platssamverkan i centrala Fittja.

Hur har inflationen påverkat oss?

- **Stambyten.** Vi har dragit ner på takten för stambytena, men låter inte det ekonomiska läget påverka valet av material.
- **Hyrorna.** Vi har behövt höja hyrorna mer än tidigare år då förvaltningen av fastigheterna kostar mer. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen landade hyresökningen på 4,0% för 2023 och 4,8% för 2024.

Att ta med oss till nästa år

- **Energiförbrukningen.** Under 2023 har energiförbrukningen stigit kraftigt då vi stängde av värmepumparna för att spara el under perioden då det var effektbrist i det svenska elnätet. Genom att tillfälligt stänga av värmepumparna kunde vi ta vårt samhällsansvar och minimera vår elförbrukning och bidra till att minska risken för manuell frånkoppling. Vår totala energiförbrukning och koldioxidutsläppen ökade på grund av detta.
- **Bränsleförbrukning.** Vi har ökat förbrukningen av bränslet för både företagsbilarna och tjänsteresorna med egen bil. Företagsbilarnas förbrukning kommer att gå ner under 2024 trots att vi kör längre sträckor. Detta eftersom alla företagsbilar då har ersatts med elbilar. Gällande tjänsteresorna behöver vi bli duktigare på att använda poolbilar, lägga digitala möten och åka kollektivt.



20240520108897

FAKTA OM FÖRETAGET

Botkyrkabyggen är det största bostadsbolaget i Botkyrka, ägs av Botkyrka kommun och driver en allmännyttig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar cirka 10 800 bostäder, där ungefär var tredje Botkyrkabo bor.

Bolaget lyder under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) och skall drivas i allmännyttigt syfte enligt affärsmässiga principer.

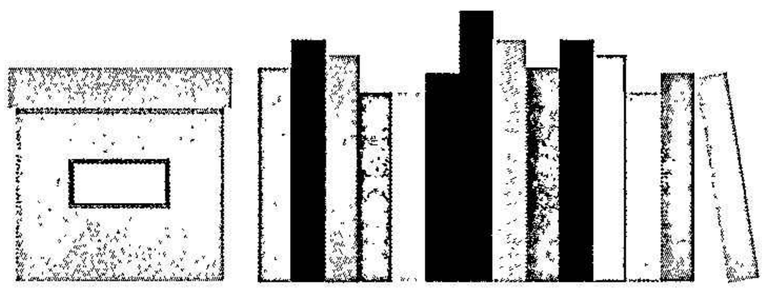
Botkyrkabyggen (556064-6191) är en koncern som förutom moderbolaget består av ett helägt dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln (556390-8309). Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande ca 7.800 m² lokalyta.

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 KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

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

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

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

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

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

ÄGARDIREKTIV

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

”Ägarens avsikt är att långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom Botkyrkabyggen och bolaget ska tillsammans med olika berörda intressenter aktivt arbeta för att kommunen ska vara ett attraktivt boendealternativ 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
- 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 kommunen, gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv för bolaget.

Kommunfullmäktige har antagit policy och riktlinjer för kommunala bolag (KS/2018: 157). Policy för kommunala bolag syftar till att tydliggöra Botkyrka kommuns roll som ägare i förhållande till de kommunala bolagen och tillse att styrning och kontroll fyller såväl kommunallagens samt medborgarnas krav på att kommunen bedriver en effektiv och samhällsnyttig verksamhet oavsett om den bedrivs i förvaltnings- eller bolagsform. I policyn förtydligas ansvarsrollerna mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelsen, bolagsstyrelsen samt den verkställande direktören.

I all sin verksamhet ska bolaget eftersträva en social, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling, i enlighet med utgångspunkterna i ”Ett Hållbart Botkyrka”.

CERTIFIERINGAR

Botkyrkabyggens styrelse har beslutat att vi skall vara certifierade enligt ISO 14001:2015. Kvalitetsdelarna i vårt ledningssystem uppfyller ISO 9001 men där har vi valt att inte certifiera oss.

Vår nyproduktion uppfyller kraven i *Miljöbyggnad Silver* även om vi också där valt att inte certifiera.

ISO 14001

Vi är certifierade enligt ISO 14001:2015.

Externrevisionen genomfördes i september och vi fick en avvikelse som genast åtgärdades.

Miljöbyggnad Silver för nyproduktion

Vi certifierar inte vår nyproduktion i Miljöbyggnad Silver men vi säkerställer att vår nybyggnation uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver.

20240520100893

VÅRT ARBETE FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Botkyrkabyggen följer diskrimineringslagen, säkerställer att vi arbetar jämställt och att vi följer vår likabehandlingsplan. Vi accepterar inte heller någon form av trakasserier eller kränkande särbehandling på arbetsplatsen.

Vi arbetar systematiskt med att stärka de mänskliga rättigheterna genom att motverka arbetslivskriminalitet, försäkrar oss om rätt arbetsförhållanden och motverkar alla former av korruption inklusive utpressning och bestickning. Vi har också implementerat barnkonventionen i lämpliga rutiner i vårt ledningssystem.

Vi stärker de mänskliga rättigheterna och kvinnornas egen makt genom Qvinna i Botkyrka som ansvarar för städning i trapphus, tvättstugor och den yttre miljön.

Intern arbetsmiljö

Diskriminering

Botkyrkabyggen följer diskrimineringslagen och arbetar långsiktigt för att motverka uppkomsten av alla former av diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen. Företaget bedriver ett målinriktat arbete för att främja lika rättigheter och möjligheter för alla anställda. Detta oavsett de anställdas, arbetssökandes, praktikanters eller inhyrd personals kön, könsidentitet eller könsuttryck, etniska tillhörighet, religiösa trosuppfattning, sexuella läggning, ålder eller funktionshinder.

Utöver diskrimineringslagen finns det en lag som förbjuder diskriminering av visstids- och deltidsanställda och föräldraledighetslagen innehåller ett skydd mot diskriminering av föräldralediga.

Samtliga på Botkyrkabyggen har ett gemensamt ansvar för allas välbefinnande. Ingen, varken medarbetare eller hyresgäster, ska behöva utsättas för mobbning, diskriminering eller någon annan form av trakasserier.

Jämställdhet

Botkyrkabyggens övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all verksamhet. Kvinnors och mäns arbets- och anställningsvillkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. En jämställd arbetsplats är attraktiv för både kunder och medarbetare.

Alla medarbetare, oavsett kön, ska beredas samma möjligheter och förutsättningar avseende till exempel arbetstider, bekvämlighetsinrättningar och arbetsuppgifter.

Botkyrkabyggen har som en del i jämställdhetsarbetet och som ett krav enligt diskrimineringslagen upprättat en jämställdhetsplan. Jämställdhetsplanen är en del av likabehandlingsplanen och alla på företaget, såväl chefer som medarbetare, är skyldiga att följa denna. I detta gemensamma arbete ingår följande punkter:

- Aktivt verka för att såväl den fysiska som psykosociala arbetsmiljön lämpar sig för samtliga medarbetare.
- Förebygga och förhindra trakasserier.
- Ge alla medarbetare möjlighet till utveckling och utbildning.
- Aktivt verka för en jämnare könsfördelning inom Botkyrkabyggens verksamhet, både inom yrkena och inom positionerna.
- Ge alla medarbetare lika lön och villkor för lika prestation. Detta i fråga om arbetsuppgifter som är lika eller likvärdiga samt har en jämförbar svårighetsgrad.

Botkyrkabyggen accepterar inte någon typ av handling som kan uppfattas kränkande av den personliga integriteten. Botkyrkabyggen arbetar också för jämställda löner. Som en del i detta arbete följer företaget diskrimineringslagen och upprättar en lönekartläggning årligen.

Likabehandling

För Botkyrkabyggen betyder likabehandling att företagets verksamhet ska präglas av alla människors lika värde. Det gäller alla situationer som kan uppstå på en arbetsplats, i relationen mellan medarbetare, mellan chef och medarbetare och mellan företaget och hyresgästerna.

Botkyrkabyggen vill vara en attraktiv arbetsgivare i en mångkulturell organisation som ger alla medarbetare lika möjligheter och där alla visar respekt för varandra. Företagets mål är att alla ska känna sig trygga i Botkyrkabyggens miljö och bli behandlade som individer på lika villkor.

Botkyrkabyggen ser vinsterna med att arbeta med mångfald och likabehandling och det skapar ett mervärde för företagets hyresgäster och medarbetare. Mångfalden ger positiva effekter i hela organisationen och därför uppskattar företaget och tar tillvara mångfalden på arbetsplatsen och bland hyresgästerna. Botkyrkabyggen är stolta att få verka i en mångfaldsrik kommun och ha personal som representerar olika etniciteter, kön och åldrar.

Trakasserier och kränkande särbehandling

Botkyrkabyggen accepterar inte att någon form av trakasserier eller kränkande särbehandlingar förekommer på arbetsplatsen.

Med Botkyrkabyggens likabehandlingsplan vill företaget motverka, förebygga och lösa problem med alla slags trakasserier. Det är cheferna som ansvarar för att arbetsmiljön på företaget är sådan att den motverkar alla slags trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling.

Botkyrkabyggen har arbetat fram en tydlig rutin för hur dessa ska hanteras och motverkas.

Fair Play Bygg

Fair Play Bygg är ett samarbete mellan Byggnads Stockholm-Gotland och Stockholms Byggmästareförening, som tillsammans skapat en plattform där man anonymt kan lämna tips på arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatser.

Fair Play Bygg tar emot och utreder tips om till exempel fusk med arbetsgivaravgifter, mutor, svartarbete, skattefusk, bedrägerier, medarbetare utan arbetstillstånd och allvarligare arbetsmiljöbrott.

Redan i upphandlingen av större byggprojekt ställer Botkyrkabyggen krav på att få sätta upp Fair Play Bygg-skyltar vid alla byggarbetsplatser. Det är sedan Botkyrkabyggen som äger och ansvarar för skyltarna. Därigenom underlättar vi för dem som arbetar där att lämna in anonyma tips om oegentligheter som sedan utreds på ett oberoende, kunnigt och väl strukturerat sätt.

Arbete mot arbetslivskriminalitet

Vi har en policy för sund konkurrens med legala villkor men vi inser att detta naturligtvis inte räcker utan vi genomför också byggarbetsplatskontroller för våra större entreprenader. Det är inte vi själva som genomför dessa kontroller utan vi har tillsammans med Botkyrka kommun upphandlat ett externt bolag som gör dessa kontroller åt oss. Under 2023 har inga arbetsplatskontroller genomförts då vi har blivit försenade, tre arbetsplatskontroller genomförs istället i januari 2024.

Vi har ett frågeformulär som måste fyllas i innan en upphandling eller kontraktsskrivning för att säkerställa att den som sköter upphandlingen inte är jävig och har läst igenom *Policy och riktlinjer mot mutor och jäv.*

För de lokaler vi hyr ut genomförs en kontroll av den tänkta hyresgästen innan kontraktsskrivning.

Arbete mot välfärdskriminalitet

När det gäller välfärdskriminalitet kan vi främst motverka detta genom att arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning. Under 2023 har vi sagt upp 124 olovliga kontrakt.

Vi förhindrar, förebygger samt hindrar den kriminalitet som redan pågår, i samarbete med polisen och andra myndigheter.

Arbete mot riskbranscher

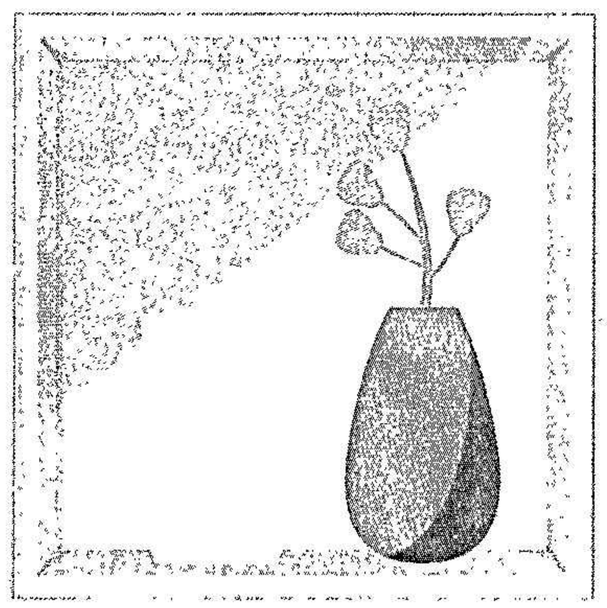
De riskbranscher som Botkyrkabyggen framför allt kommer i kontakt med är vid bygg, städning och större entreprenader, för det förstnämnda och sistnämna genomför vi byggarbetsplatskontroller.

När det gäller städningen har vi slutat anlita entreprenörer och genomför istället städningen i egen regi inom områdena yttre skötsel, trapphus och delar av de allmänna utrymmena. Genom Qvinna i Botkyrka anställer vi kvinnor från våra egna områden som står långt från arbetsmarknaden och säkerställer bra arbetsvillkor.

UTVECKLING OCH INNOVATION INOM MILJÖ- OCH KLIMATMÄSSIG HÅLLBARHET

Botkyrkabyggen är delaktiga och är en del av utveckling och innovation inom miljö- och klimatmässig hållbarhet genom:

- Allmännyttans klimatinitiativ
- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- Fossilfritt Sverige
- Klimatneutrala (koldioxidutsläpp) senast år 2045
- Delaktiga och involverade i insatserna inom Sustainable Innovation



20240520108899

MÅLSTYRNINGSVERKTYG

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

Sirius

Sirius är ett verktyg för acceleration som leder till att vi når vårt övergripande mål med uppföljning och analys varje vecka. Företaget har övergripande mål för sådant som har en avgörande betydelse och en orealiserad ekonomisk potential. Varje avdelning sätter sedan egna mål som stöttar de övergripande målen.

Vi sätter fokus på:
- nyckelaktiviteter för att få framdrift i arbetet att nå målen
- det proaktiva
- det viktiga i stället för det som är bråttom
- det utmanande i stället för det säkra

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

Stratsys

Stratsys är ett verktyg för att analysera, styra, planera, genomföra och följa upp våra mål i den allmännyttiga planen och vår hållbarhetsrapportering. FN:s globala mål, Agenda 2030, är en ledstjärna i arbetet.

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

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

Fastighetskortet

Fastighetskortet är vår metod för målsättning och uppföljning av hållbar affär per fastighet.
- Ekonomisk uppföljning, driftnetto och fastighetsvärde
- Klimat- och miljömässig uppföljning, driftoptimering av fastigheten
- Social hållbarhet, hyresgästernas upplevelse genom serviceindex

Uppföljning:
- Verksamhetsplanering och budget
- Tertialrapporter
- Hållbarhetsrapportering och årsredovisning

VISSELBLÅSARSYSTEM

Botkyrkabyggen har ett externt visselblåsarsystem där alla både i och utanför företaget, personal, hyresgäster, entreprenörer och kommuninvånare kan visselblåsa. Till visselblåsningsärenden räknas medvetna allvarliga lagöverträdelser, allvarliga miljöbrister, bedrägerier eller ekonomisk brottslighet, olovlig andrahand, mutor eller korruption, allvarliga säkerhetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier och läckande av känslig information. Visselblåsarfunktionen är inte till för missnöjesyttringar.

Handläggningen av anmälningar ligger hos en extern, oberoende part i form av en separat grupp som endast sysslar med denna typ av frågor hos vår revisionsfirma. Efter att denna grupp gjort en första utredning rapporteras resultatet till en mycket begränsad grupp med tystnadsplikt inom Botkyrkabyggen. Botkyrkabyggen får inte enligt lag undersöka och kan inte heller ta reda på vem som lämnat tips.

Botkyrkabyggen tillämpar också ett totalt repressalieförbud, det får inte förekomma åtgärder som syftar till att straffa den som påtalat oegentligheter och missförhållanden så länge det skett i god tro.

Under 2023 inkom elva visselblåsningar, varav tio rörde olovlig andrahandsuthyrning.



20240520110900

VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL

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

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

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

Vi arbetar utifrån affärsmässiga principer med ett samhällsansvar och med omställning till en hållbar affär som omfattar ekonomisk, klimat- och miljömässig samt social hållbarhet. Vi drivs av att göra hållbart lönsamt och arbetar med en systematisk omställning och ständiga förbättringar, innovation och utveckling, samverkan samt målstyrning med uppföljning.

Vår största hållbarhetspåverkan ligger i att äga, förvalta och underhålla våra fastigheter som behövs för att fastigheterna ska fungera effektivt och optimalt samt för en långsiktig fortlevnad. Den svenska bygg- och fastighetssektorn står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser.

Förvaltningen är kärnan av vår affär och består av ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning och vi sätter stor vikt på att:

- byggnaderna hålls i gott skick
- fastigheterna är trygga och säkra
- upprätthålla och öka värdet på fastigheterna
- öka driftnettot
- optimera fastigheterna.

Hållbarhet och resurseffektivitet genom hela värdekedjan omfattas bland annat av:

- ansvarsfulla affärer, upphandling och uppföljning av lagkrav
- livscykelperspektiv vid bedömning av miljöpåverkan
- god tillgänglighet
- drift och klimatanpassning av byggnader, användningen av energi, vatten med mera ska ske på ett effektivt, miljöanpassat och resursbesparande sätt. I driften ingår även övergång till förnybara energikällor.
- materialval och kemikalier utifrån miljö- och klimathänsyn
- optimal avfallshantering
- hållbara stambyten utifrån ekonomisk, miljö- och klimatmässig och social hållbarhet
- social infrastruktur som samhällsstärkande insats.

När det gäller markförvärv och ny-, till- och ombyggnad har vi ytterligare hållbarhetspåverkan där vi arbetar systematiskt med förbättringar genom dess värdekedja som omfattar:

- att hushålla med mark för nyproduktion genom bland annat tillbyggnad av bostäder i befintliga hus och på befintliga fastigheter
- att genomföra utredningar av biologisk mångfald och ekosystemtjänster vid markförvärv
- ansvarsfulla affärer, upphandling och uppföljning av exempelvis krav inom mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorruption
- nyproduktion till rimliga kostnader
- en byggnads klimatpåverkan är lika stor i själva byggskedet som under 50 års drift (källa Svenska miljöinstitutet AB, IVL). Därför behöver vi använda insatsmaterialet på ett resurseffektivt sätt, tänka igenom transporterna och säkerställa en låg energiförbrukning för det färdiga huset.
- mikroförtätning, vi bygger om lokaler till lägenheter i bottenvåningarna på vissa fastigheter vilket ger en betydligt lägre miljö- och klimatpåverkan än att bygga helt nytt.

EN HÅLLBAR AFFÄR

Botkyrkabyggens övergripande strategi är:
en hållbar affär, den enda affären.
Det betyder att vi styr och leder företaget i en riktning för en hållbar affär.

En hållbar affär innebär att vi är ett allmännyttigt bostadsföretag i Botkyrka kommun som bygger på affärsmässiga principer med ett samhällsansvar.

Vi är en långsiktig aktör som strävar efter hållbarhet genom hela värdekedjan med tillväxt och utveckling.

Vi har antagit FN:s definition av hållbarhet där vi värnar om företagets välstånd, planeten och människan och använder FN:s globala mål, Agenda 2030, som en ledstjärna.

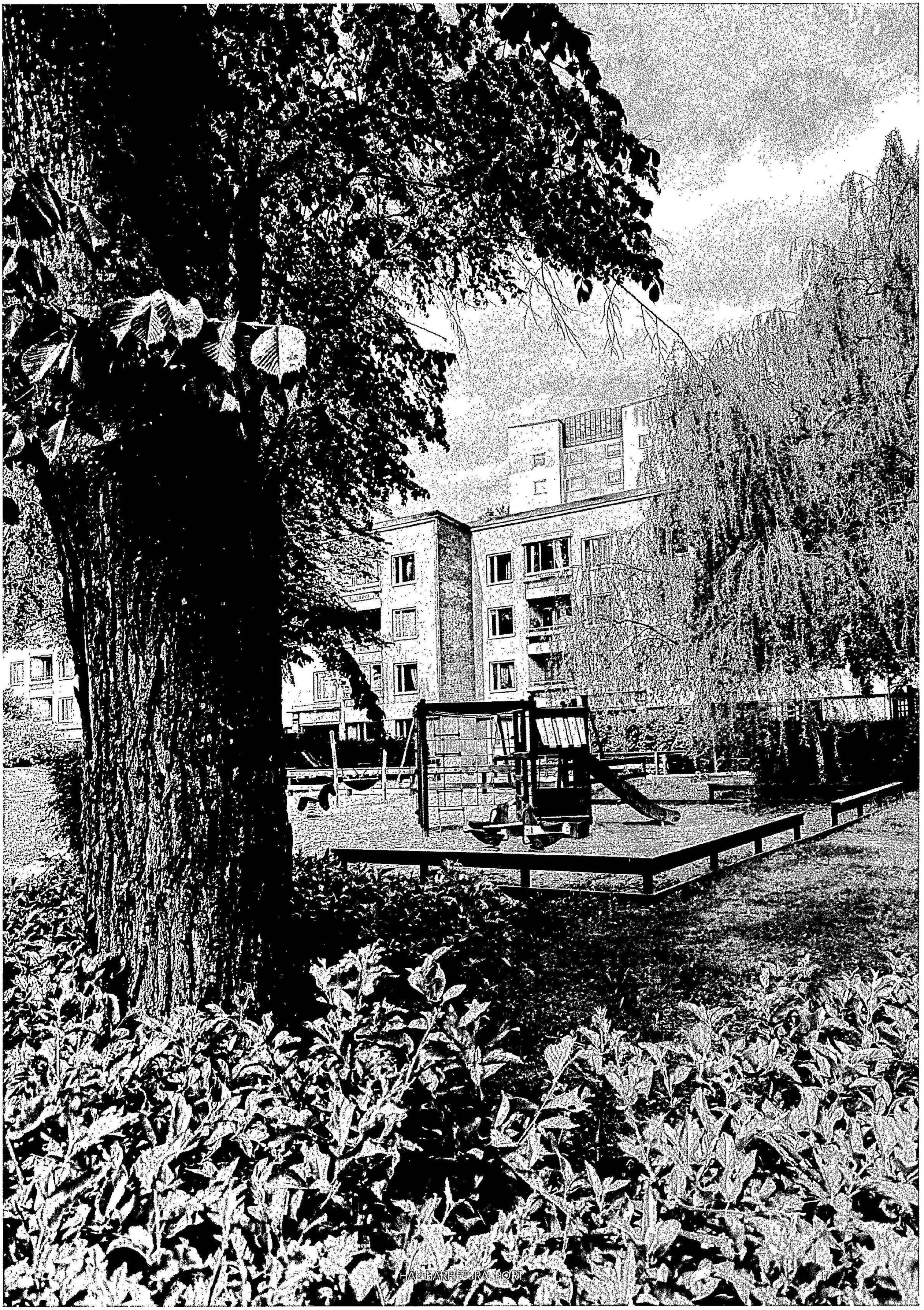
En hållbar affär

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

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

En hållbar affär innebär att vi driver vår verksamhet så att den gynnar en hållbar utveckling. Vi agerar ansvarsfullt och minimerar risken för negativ påverkan. Vi ser möjligheter med att ha en hållbar affär genom de värden det skapar.

Vår strategi för en hållbar affär:
- att vi har målstyrning, planering och uppföljning
- att vi har ledning för styrning, målsättningar och uppföljning
- att vi förebygger, begränsar och förhindrar genom affärsriskhantering
- att affärs- och hållbar utveckling är integrerade och även integrerade i organisationen
- att vi arbetar aktivt med våra externa intressenter
- att vi har chefer med ägarskap för omställning och verksamhetsutveckling
- att vi utvecklar kunskapen och vår förmåga att omsätta kompetensen till handling
- att vi nyttjar digital transformation för omställning till en hållbar affär genom att vi:
  - o stärker och utvecklar ledarskapet och medarbetarskapet i förändring
  - o digitaliserar utifrån principen *digitalt först, fysiskt när det behövs*
  - o arbetar systematiskt med förbättringar, steg för steg, genom digital verksamhetsutveckling med fokus på:
    - Kundresan, förbättra kundupplevelsen med fokus på hållbar affär och digitala servicelösningar
    - Fastighetsresan, hållbara fastigheter, nya intäktskällor samt digitala förvaltningstjänster som leder till förbättrad kundupplevelse
    - Verksamhets- och organisationsresan, ökad förmåga inom organisationen som utvecklas med ny teknik och kompetens i takt med företagets digitala transformation.


HANDARBETSRAPPORT

RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL

STYRELSE

Styrelsen svarar för Botkyrkabyggens förvaltning och ska utöva tillsyn över att verkställande direktören fullgör sina åligganden.

Styrelsen ska tillse att bolagets organisation är ändamålsenlig, varför styrelsen fortlöpande ska utvärdera bolagets handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och hantering av bolagets medel samt att bolagets ekonomiska förhållande är betryggande.

Styrelsen fastställer mål, policydokument och strategiska planer för bolaget samt övervakar såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn. Styrelsen godkänner årsredovisningen, förslag till vinstdisposition, hållbarhetsrapporten och den årliga hyresöverenskommelsen med Hyresgästföreningen.

Styrelsens ordförande är den som genom kontakter med verkställande direktören följer bolagets utveckling och ser till att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i bolagsordningen och aktiebolagslagen. Denne sköter även kontakterna med ägaren, Botkyrka kommun.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

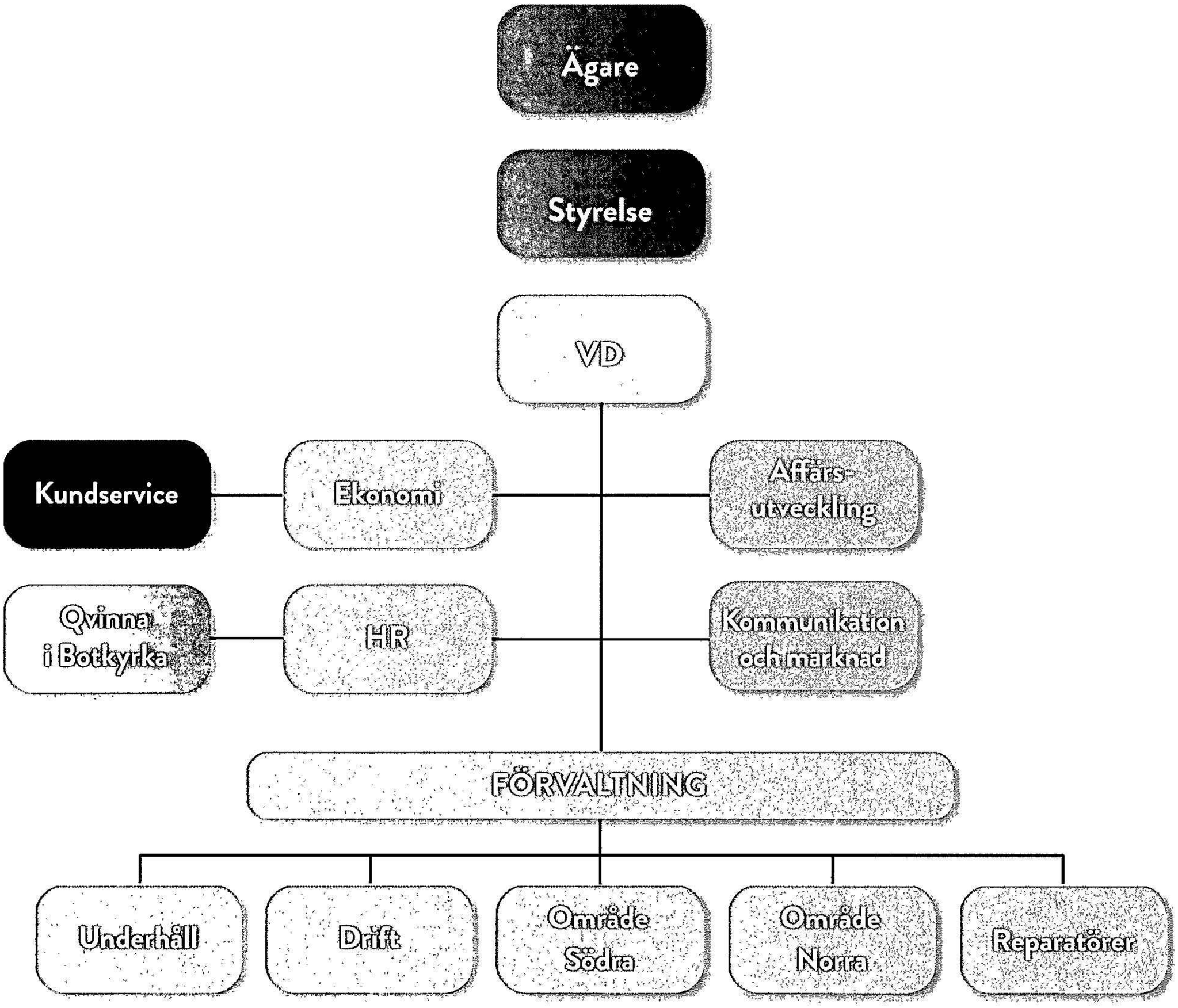
Verkställande direktören handhar Botkyrkabyggens löpande förvaltning, med vilket avses att i alla operativa avseenden leda bolagets verksamhet i enlighet med de riktlinjer och anvisningar som meddelats av styrelsen. Inom de ramar styrelsen uppställt för bolagets organisation ska verkställande direktören tillse att verksamheten blir effektiv och ändamålsenlig.

Verkställande direktör sköter även hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen inom överenskomna ramar.

ORGANISATION

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

20240520010902



HÅLLBARHETSUTVECKLINGSFORUM , TIDIGARE LEDNINGENS GENOMGÅNG

Botkyrkabyggen har ett hållbarhetsutvecklingsforum där vd och företagsledning sitter med. Forumet leds av hållbarhetsansvarig.

Det är ett forum för att bereda viktigare ärenden inför beslut av vd samt för samordning och information i hållbarhetsfrågor som rör hela företaget. Den fakta som samlas in i samband med uppföljning av verksamheten ligger till grund för Botkyrkabyggens agerande och fortsatta planering.

Genom att arbeta systematiskt och basera beslut på fakta förbättrar vi kontinuerligt vårt hållbarhetsarbete och vår verksamhet.

HÅLLBARHETSPOLICY

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

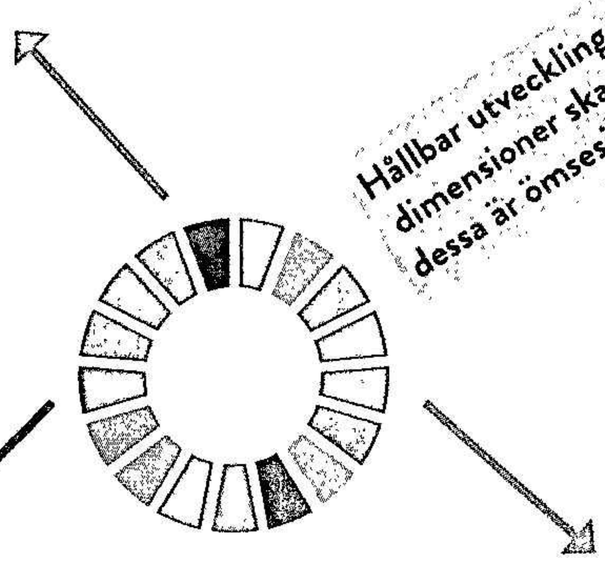
Förenta Nationerna

Vi är ett allmännyttigt bostadsföretag i Botkyrka kommun och drivs därför med affärsmässiga principer förenat med samhällsansvar. Vi är en långsiktig och konkurrenskraftig aktör som äger, förvaltar, utvecklar och bygger hyresrätter.

Arbetet med hållbar utveckling är integrerat i hela verksamheten genom att vi skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, klimat- och miljömässiga och sociala dimensioner. På så sätt säkras våra möjligheter att bidra till en god samhällsutveckling.

Tre dimensioner, företagets välstånd, planeten och människorna

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



Hållbar utveckling betyder att samtliga dimensioner ska balanseras, eftersom dessa är ömsesidigt beroende av varandra

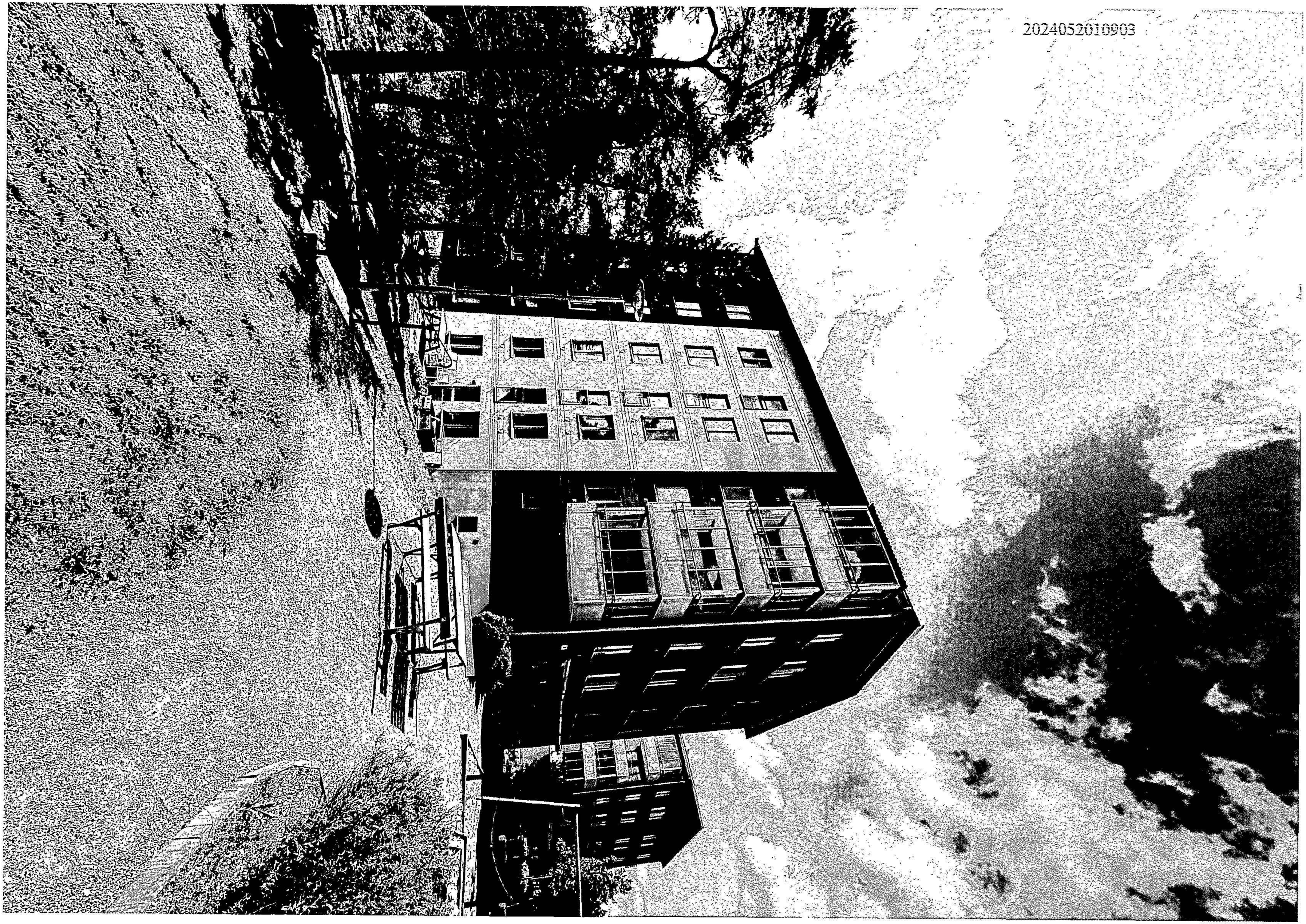
Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla!

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

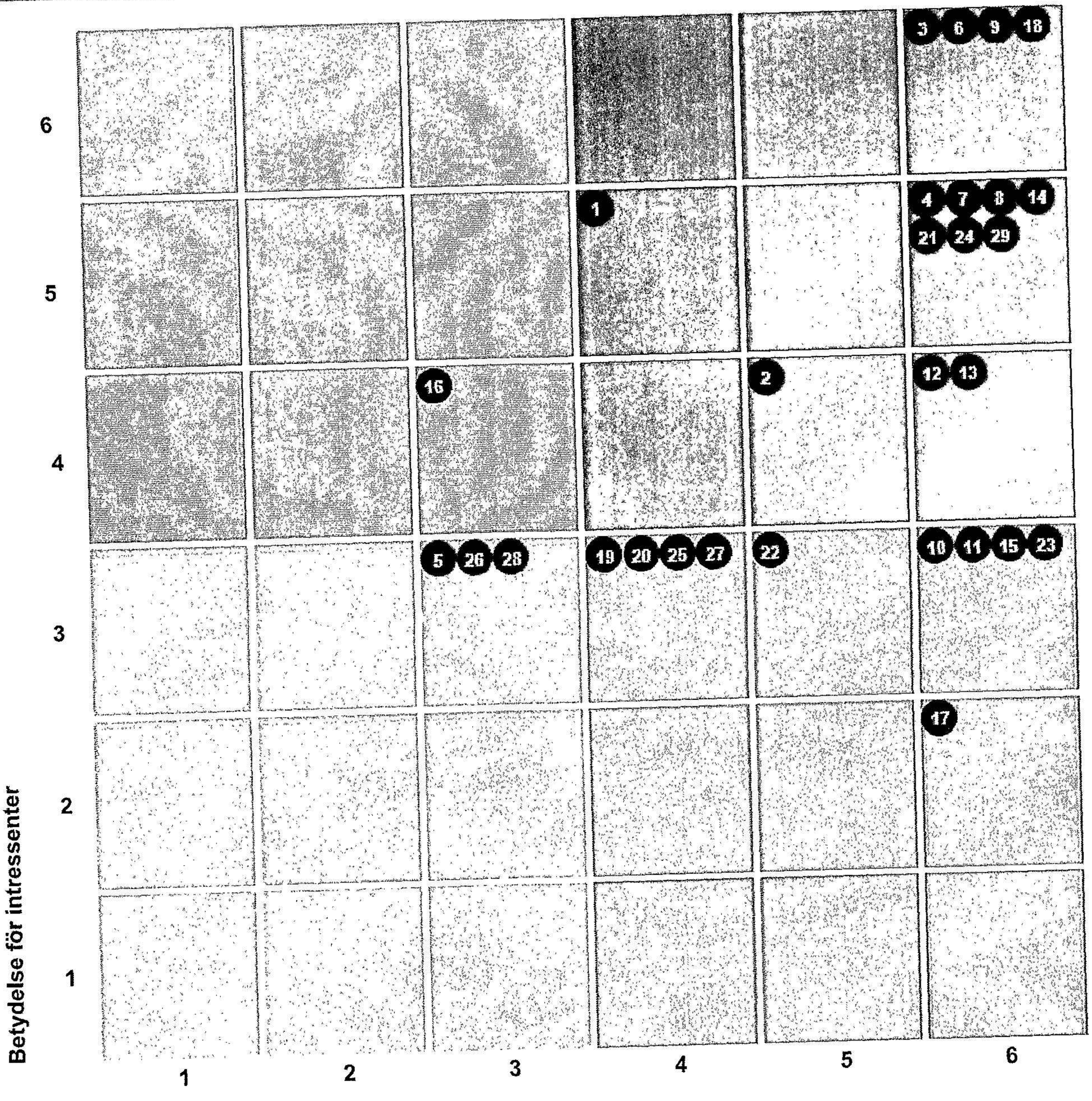
Klimat- och miljömässig hållbarhet, vi värnar om planeten
Vi värnar om planeten vilket betyder att vår verksamhet bedrivs på ett sådant sätt att vi minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser. Vi sätter fokus på att bekämpa klimatförändringen samt involvera våra hyresgäster i arbetet.

POLICYDOKUMENT

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

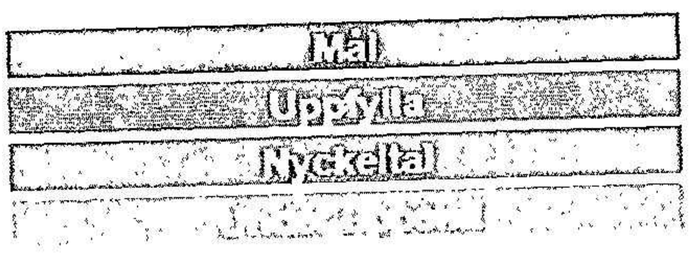


VÄSENTLIGHETSANALYS



Betydelse för hållbarhet

(15) Mål (1) Uppfylla (10) Nyckeltal (3) Under uppsikt | **Totalt: 29**



	Betydelse för intressenter	Betydelse för hållbarhet
6	Mycket hög	Mycket hög
5	Hög	Hög
4	Medel/hög	Medel/hög
3	Medel/låg	Medel/låg
2	Låg	Låg
1	Mycket låg	Mycket låg

20240520010904

EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT 9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 17 GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP	1. Nöjda kunder	Medel/hög	Hög	20
	2. Nöjda medarbetare	Hög	Medel/hög	20
	3. Hållbara affärsprinciper (antikorruption, hållbara materialval, mänskliga rättigheter m.m.)	Mycket hög	Mycket hög	36
	4. Tydliga riktlinjer	Mycket hög	Hög	30
	5. Uppfylla ägardirektiven	Medel/låg	Medel/låg	9

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
6 RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA 14 HAV OCH MARINA RESURSER 15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD 17 GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP	6. Fossilfritt och förnybara energikällor	Mycket hög	Mycket hög	36
	7. Energiförbrukning	Mycket hög	Hög	30
	8. Hållbar förvaltning inklusive nyproduktion, till- och ombyggnad	Mycket hög	Hög	30
	9. Ekosystemtjänster och biologisk mångfald	Mycket hög	Mycket hög	36
	10. Ledningssystem	Mycket hög	Medel/låg	18
	11. Laguppfyllnad	Mycket hög	Medel/låg	16
	12. Bostadsbyggande	Mycket hög	Medel/hög	24
	13. Vattenförbrukning och vattenkvalitet	Mycket hög	Medel/hög	24

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
	14. Inkluderande samhälle	Mycket hög	Hög	30
	15. Ingen korruption i uthyrningen och transparent uthyrningspolicy	Mycket hög	Medel/låg	18
	16. Allmännyttig bostadsuthyrning	Medel/låg	Medel/hög	12
	17. Kommunens bostadsförsörjningsansvar	Mycket hög	Låg	12
	18. Trygghet	Mycket hög	Mycket hög	36
	19. Samverkan med lokala föreningar och Hyresgästföreningen	Medel/hög	Medel/låg	12
	20. Boendekraft	Medel/hög	Medel/låg	12
	21. Sunda och giftfria inomhus- och utomhusmiljöer	Mycket hög	Hög	30
	22. Kemikalieanvändning på kontoren	Hög	Medel/låg	15
	23. Byggnader i gott skick	Mycket hög	Medel/låg	18
	24. Väl utformade utomhusmiljöer och aktiviteter i bostadsområdena för barnen	Mycket hög	Hög	30
	25. Att hyresgästerna har hemförsäkring	Medel/hög	Medel/låg	12
	26. Information utåt	Medel/låg	Medel/låg	9
	27. Möjligt för det lokala näringslivet att anställa personal som saknar boende i Stockholm (Tjänstebo)	Medel/hög	Medel/låg	12
	28. Pandemi	Medel/låg	Medel/låg	9
	29. Krisberedskap	Mycket hög	Hög	30

20240520109O5



Kvinnan i Bodskyrka sköter städningen i bland annat trapphus och tvättstugor. Ett 60-tal kvinnor är anställda, och hyresgästerna har blivit mer nöjda med städningen sedan kvinnorna tog över.

RISKER OCH RISKHANTERING

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Klimat och miljö	Risk för miljöförstöring och/eller risk för ineffektiv användning av energi och råvaror. Bidragande faktorer för ökad uppvärmning genom koldioxidutsläpp samt fossila ämnen. Minskad biologisk mångfald.	Ökade kostnader, negativa effekter på klimat och miljö samt försämrat rykte/anseende. Minskad tillgång på råvaror för framtida behov. Ökad medvetenhet bland allmänheten och intressenterna om klimatförändringar och vattenförbrukning.	ISO 14001-certifiering, hållbarhetsrapport, systemstöd för konkreta mål och ständiga förbättringar, hållbarhetsutredningar, kompetensutveckling, insikter och beteendeförändringar.
Extremväder	Risk för översvämningar, erosion, ras, värme, kyla och andra klimatrelaterade risker på grund av extremväder.	Ökade kostnader, risker för husen och hyresgästerna samt infrastrukturen. Försäkringsbolag vill inte försäkra fastigheten. Risk för att utryckningsfordon inte kan ta sig fram.	Ta del av kommunens klimat- och sårbarhetsanalys och utifrån den planera för och genomföra klimatanpassningsåtgärder.
Socialt	Risk för att människor hamnar utanför samhället.	Otrygghet. Låg disponibel inkomst.	Sysselsättning och aktiviteter för barn och unga. Arbetsmarknadsåtgärder.
Korrupt uthyrning, intern	Låta egna kontakter gå före i bostadskön. Extern påverkan på personal som arbetar med uthyrning.	Legala konsekvenser. Otrygghet och risk för egen hälsa. Försämrat rykte/anseende.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Systembehörigheter, systemloggar och rapporter med uppföljning. Visselblåsarfunktion.
Korrupt uthyrning, extern	Otillåten andrahandsuthyrning. Byteshandel med kontrakt. Olaglig handel med kontrakt.	Försämrat rykte/anseende. Otrygg bostadsmarknad. Otrygghet för hyresgäster som bor i huset. Orimliga hyresnivåer.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Visselblåsarfunktion.
Korruption	Ge eller ta emot en muta. Jäv i en beslutssituation. Interna eller externa bedrägerier som leder till ekonomiska förluster, miljöproblem och/eller försämrat anseende.	Legala konsekvenser. Försämrat rykte/anseende och svagare finansiell ställning. Kostnader.	Policy och regelverk, kompetensutveckling inkl. öppna samtal och träning, leverantörs- och beställningsgranskning, revidering och förstärkning av relaterade processer. Visselblåsarfunktion.
Hälsa och säkerhet	Bristande trygghet och säkerhet i fastigheter, installationer och byggarbetsplatser kan leda till skador/sjukdom/dödsfall på arbetsplatsen. Felaktiga materialval kan ge hyresgästerna försämrad hälsa.	Skador, sjukdomar och dödsolyckor. Försämrad hälsa hos anställda, leverantörer, hyresgäster med flera.	Säkerställ lagefterlevnad inom förvaltningen. Uppföljning av säkerhetskrav på byggarbetsplatser, utbildning inom säkerhetsmedvetande, skyddsutrustning. Material- och kemikaliekrav vid upphandlingar. Registrering av material.
Pandemi	Påverkar hela samhället: Isolering av människor. Skolor kan stängas. Människor kan förlora sina jobb. Rekommendationer om att endast samhällsviktiga funktioner ska använda kollektivtrafiken vilket kan öka biläkandet.	Hyresgäster kan komma efter med hyran. Ökad oro och skadegörelse. Risk för att barn far illa. Risk för våld i nära relationer. Svårt att genomföra vårt arbete.	Följa rekommendationer från Folkhälsomyndigheten och regeringen. Följa rutinerna för "Arbetssätt under krisläge" i ledningssystemet. Ökad information på hemsidan och intranätet. Kontakta de hyresgäster som kan komma efter med hyran. Samverkan med kommunen och i EST.

20240520010906

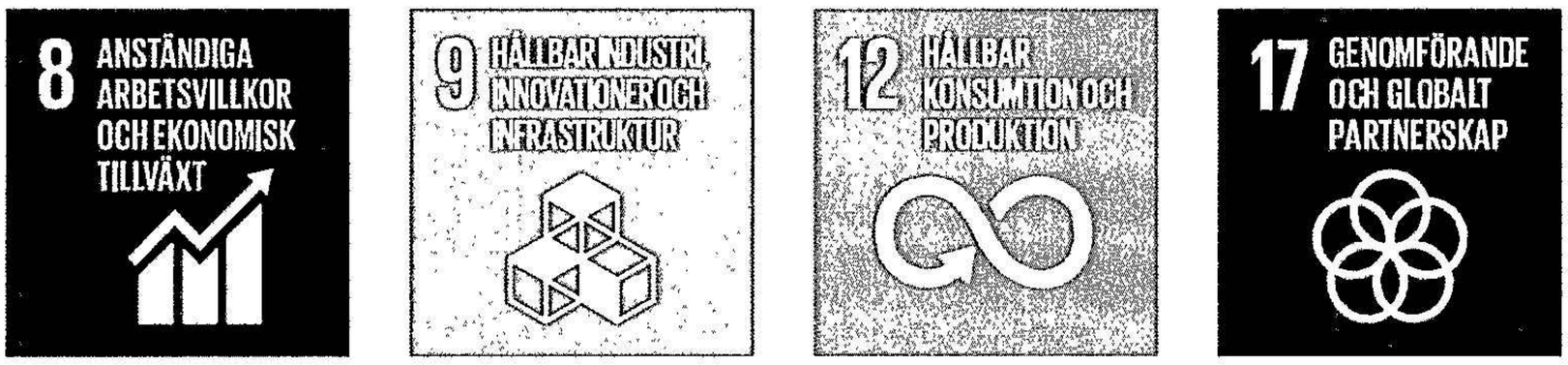
Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Hög inflation	Inflationen har fortsatt att stiga snabbt och prisökningarna sprider sig allt mer i ekonomin. Ökade kostnader för bygg, materiel, el, värme, vatten och räntor.	Ökade kostnader för företagets drift, underhåll, förvaltning och nyproduktion. Hyresgäster kan få svårt att betala hyran och lokalhyresgäster inom kommersiell handel kan gå i konkurs. Svårigheter med uthyrning av kommersiella lokaler.	Stärkt kostnadskontroll vid inköp, underhåll samt nyproduktion när det är ekonomiskt möjligt. Begränsa upplåningen och säkerställa ett stabilt kassaflöde.
IT-säkerhetshot	Skadliga handlingar som syftar till att skada data, stjäla data eller störa det digitala livet i allmänhet. Cyberhot inkluderar till exempel virus, överbelastningsattacker, utpressningsprogram och andra typer av cyberattacker. Under de senaste åren har antalet cyberattacker och hot mot företags informationssystem ökat mycket kraftigt.	Företaget kan bli utsatt för attack där data kan skadas, stjälas, bli låst eller korrupt. Allmänhetens tillit till att använda digitala tjänster kan hotas.	Risk- och sårbarhetsanalys med åtgärder för att stärka försvaret samt ta fram handlingsplaner om företaget blir utsatt för cyberattack. Cybersäkerhetsutbildning, cybersäkerhetspolicy samt krishanteringsplan vid cyberattack.
Elförsörjning	Ökad risk för att vissa hushåll och områden tillfälligt kan komma att kopplas bort under toppar när elförbrukningen är som störst.	Hyresgästernas liv i bostaden påverkas gällande hissar, belysning, matlagning, TV, telefoni och internet kommer inte att fungera. Fastighetsdriften i husen samt bolagets tillgång till system och infrastruktur påverkas.	Plan och beredskap för att minska elförbrukningen. Information till hyresgäster kring att minska sin elförbrukning samt beredskap vid elavbrott. Plan och beredskap vid elavbrott.
Arbetsförhållanden, inom bolaget	Diskriminering och segregation av medarbetare. Brott mot nationell och internationell arbetslagstiftning.	Försämrad hälsa, säkerhet, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Likabehandlingsplan, kompetensutveckling och ökad medvetenhet inom ledarskap, värdegrund och nolltolerans av diskriminering. Lönekartläggning och jämställdhetsarbete. Visselblåsarfunktion.
Leverantörers och entreprenörers beteende	Leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer som inte respekterar bolagets uppförandekoder.	Sämre arbetsmiljöstandard för leverantörernas anställda. Försämrat rykte och svagare finansiell ställning.	Reviderad plan för leverantörshantering. Granskning av leverantörer och entreprenörer.
Upphandling av varor och entreprenader inom bygg och fastighet	Produktion av byggmaterial, rätten till skälig lön, rättvisa och gynnsamma arbetsvillkor, rätten att organisera sig, inte bli diskriminerad. Bristande hälso- och säkerhetsrutiner, extrema arbetstider, bristande fackliga rättigheter och ingen anställningstrygghet.	Försämrad hälsa, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Policy för sund konkurrens med legala villkor. Tydlighet vid upphandlingar med rutinmässiga uppföljningar inom arbetsvillkor, korruption, miljö och miljörisker, arbetsmiljö, lagkrav med mera. Arbetsplatskontroller.
Ökat antal projekt i projektportföljen samt skenande projektkostnader	Antalet projekt kommer att öka i portföljen med risker som förseningar, resursbrister inom verksamheten, ökade byggkostnader och verksamhetens krav att hantera flera projekt.	Ökade kostnader, negativa effekter med försämrat rykte/anseende. Risk för sämre resultat än väntat och negativ påverkan på verksamhetens övriga leveranser.	Samtliga projekt följer projektmetod med kontrollpunkter TG0, TG2 och TG5. Projektportföljstyrning med styrning, ledning och uppföljning av hela portföljen och respektive projekt med fokus på tid, kostnad, kvalitet samt resursförsörjningen för samtliga projekt.

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


HANLBAR
29

MÅL OCH HANDLINGSPLANER

EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET



EN HÅLLBAR AFFÄR

Implementera hållbarhetsredovisningsdirektivet (CSRD) enligt ESRS

Arbetet med detta pågår i samverkan med Sveriges Allmännytta och ett antal andra allmännyttiga bostadsbolag.

Handlingsplan

Delta i ett program framtaget av Sveriges Allmännytta för omställningen inför de nya lagkraven på hållbarhetsredovisningar

Slutdatum: 2024-05-31

Beskrivning

Sveriges Allmännytta har tagit fram ett program för sina medlemsföretag för omställningen inför de nya lagkraven på hållbarhetsredovisning.

Kommentar

Hållbarhetsansvarig och Redovisningsansvarig har deltagit i Sveriges Allmännyttas *Program för hållbarhetsrapportering* under hösten 2023. Programmet fortsätter under 2024 och skall resultera i att vi kan hantera de nya kraven från EU för hållbarhets-rapportering, CSRD.

25% av våra lån skall vara lån för social hållbarhet för 2023, för 2024 är målet 50%

Via sociala lån hos Kommuninvest har vi idag en låneram på 3,8 miljarder kronor.

Handlingsplan

Sociala lån via Kommuninvest

Slutdatum: 2025-12-31

Beskrivning

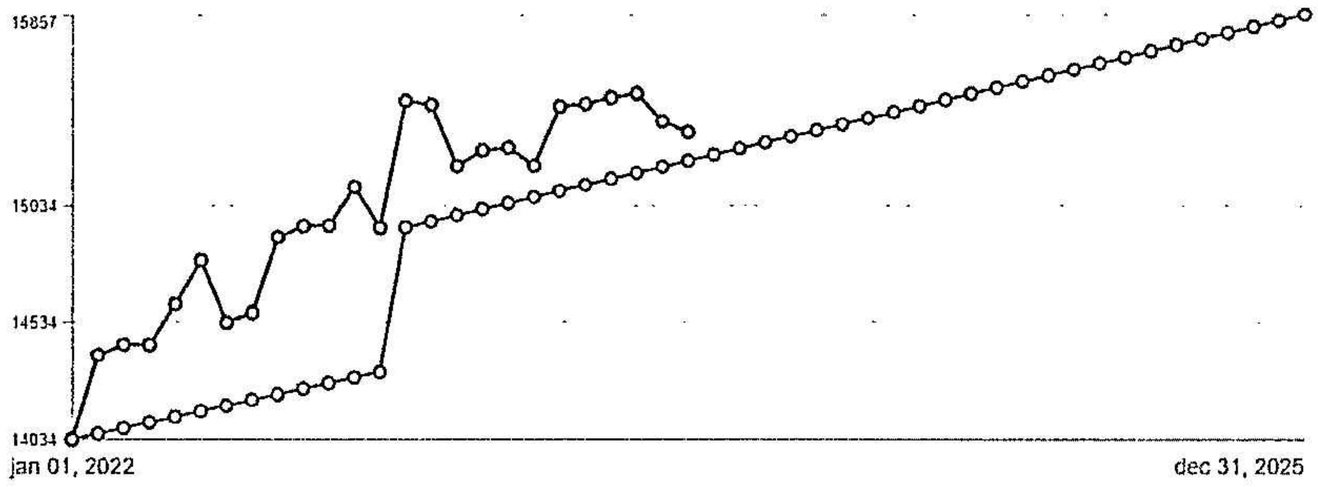
Botkyrkabyggen har sökt och beviljats sociala lån från Kommuninvest för en långsiktig social satsning i socioekonomiskt utsatta områden. Satsningen kombinerar fysiska investeringar, som renoveringar och utveckling, med en social modell för hållbarhet. Målet är att förbättra boendemiljön, öka tryggheten och stärka jämställdheten.

Kommentar

Sommaren 2023 beviljades Botkyrkabyggen sociala lån med en låneram på 3,8 miljarder kronor via Kommuninvest. Lånet bygger på den fysiska investeringen som utgörs av det befintliga fastighetsbeståndet i Alby, Fittja och Norsborg samt de nyinvesteringar i upprustning/utveckling som planeras i dessa områden för perioden 2023-2032.
Botkyrkabyggen kommer årligen utvärdera resultat och rapportera förändringar i trivsel, trygghet, hyresnivåer och skolresultat.

20240520010908

ÖKAT MARKNADSVÄRDE REALT MED 2% ÅRLIGEN MELLAN ÅREN 2022 OCH 2025



15229 Mål

15353 Utfall

101% Uppfyllnad

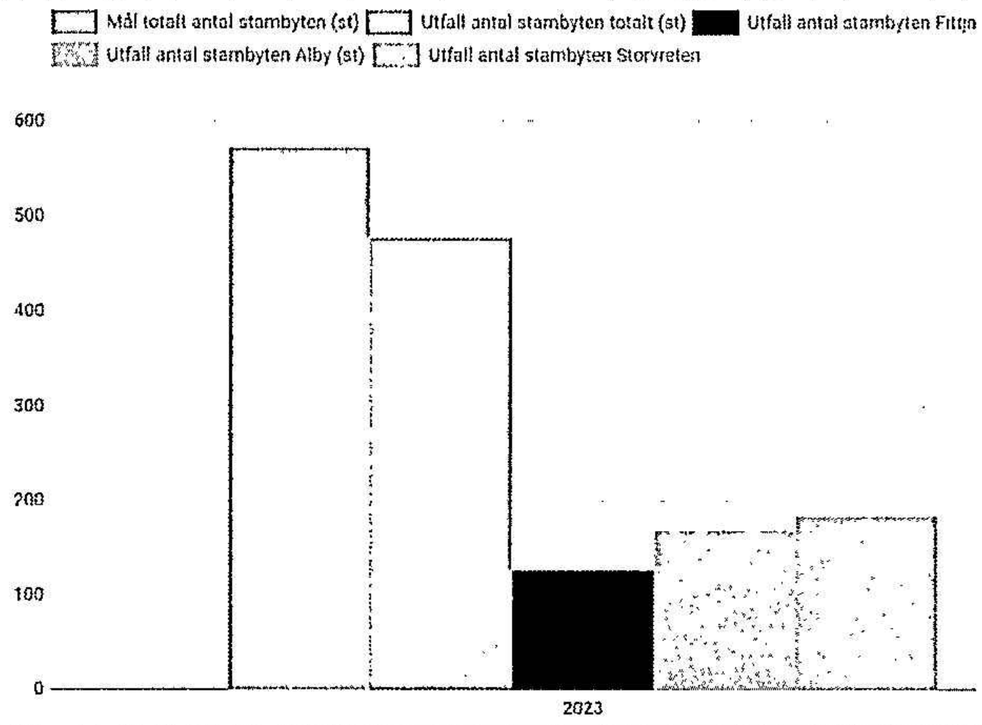
Botkyrkabyggen har en marknadsanalys och marknadsstrategi som kontinuerligt uppdateras. Skälet att ha en marknadsanalys och marknadsstrategi är bland annat att:

- Tillgodose kundernas behov av en bostad.
- Få kunskap om hushållsammansättning och ekonomiska förutsättningar.
- Få underlag för beslut om renoveringsnivå.
- Konkurrensanalys av planer för byggnation i och i närheten av Botkyrka.
- Utveckla bostadsområden och boendeformer.
- Skapa en hållbar affär.
- Utreda efterfrågan av nyproduktion med bland annat analyser av marknadsdjup.

Marknadsanalysen och marknadsstrategin har föredragits för styrelsen vid ett tillfälle 2023.

Vi stambyter 572 lägenheter

Vi har inte uppnått målet om att stambyta 572 lägenheter under 2023. Utfallet blev 477 stambyten, varav 126 i Fittja, 168 i Alby och 183 i Storvreten. Anledningen är det ekonomiska läget med hög inflation och höga räntor, varför vi trappade ner på tempot i våra stamrenoveringar.



30 procent positiv tonalitet för varumärket Botkyrkabyggen på årsbasis

Botkyrkabyggen förekom i 164 artiklar/inslag 2023, vilket är en ökning jämfört med 2022 då Botkyrkabyggen förekom i 129 artiklar/inslag. Fördelningen av tonaliteten 2023 var: 46 procent positiva artiklar/inslag, 46 procent neutrala artiklar/inslag och 8 procent negativa artiklar/inslag. Det är en ökning av antalet positiva artiklar jämfört med 2022, då 41 procent av artiklarna var positiva. Samtidigt har antalet artiklar/inslag med negativ tonalitet ökat, från 2 procent år 2022.

Handlingsplan

Arbete på kommunikationsavdelningen av varumärkesskapande karaktär

Slutdatum: 2024-01-15

Beskrivning

För att understödja varumärket Botkyrkabyggen på ett positivt sätt arbetar Botkyrkabyggen aktivt med att försöka skapa media-uppmärksamhet kring utvalda händelser.

Kommentar

Botkyrkabyggen arbetar aktivt med att försöka skapa mediauppmärksamhet kring utvalda händelser. Detta för att understödja varumärket Botkyrkabyggen på ett positivt sätt. Några händelser och aktiviteter som fått stort mediaintresse under året handlar bland annat om lån för social hållbarhet, Tigrarna i Fittja, den nya hubben i Norsborg, informationskampanjen om sopor i Fittja och familjernas berättelser på konstkuben i Fittja. Botkyrkabyggen har som ambition att öka antalet följare på sociala medier.

Handlingsplan
Kampanj för att minska skräpet i våra områden

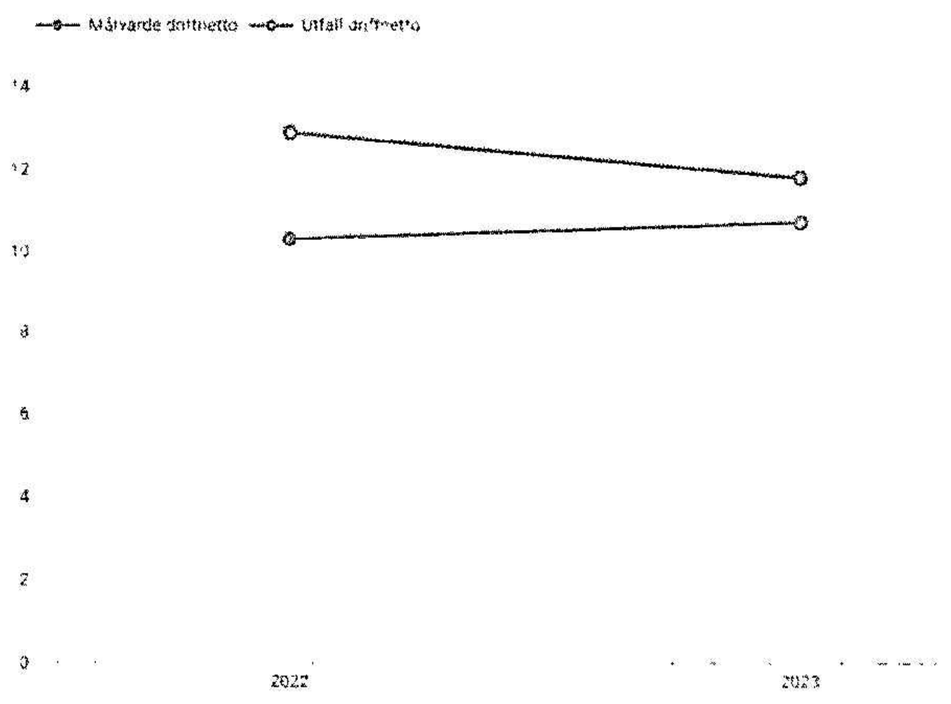
Slutdatum: 2024-01-15

Beskrivning
Botkyrkabyggen har genomfört en informationskampanj om sopor som pilotprojekt i Fittja. Tanken är att ta hjälp av hyresgästerna i arbetet med att minska mängden sopor som hamnar på fel ställe och skapa en positiv bild av Fittja som en renare och mer trivsam plats, vilket leder till större andel nöjda hyresgäster.

Kommentar
Botkyrkabyggen har genomfört en informationskampanj om sopor som pilotprojekt i Fittja. Under sommaren flyttade papperskorgar i form av sopmonster in på Krögarvägen i Fittja. Senare folierades hissarna med fint motiv som ska inspirera till att kasta soporna på rätt ställen. Målet är nöjdare hyresgäster hos Botkyrkabyggen. Sopkampanjen har lett till positiva reaktioner från hyresgästerna och uppmärksammats i lokalmedier.

Öka driftnettot med 10,7 miljoner kronor över budget 2023

Vi arbetar målstyrt med att optimera vårt fastighetsbestånd för att uppnå bästa prestanda per fastighet. För att göra det arbetar vi med god underhållsplanering vilket minimerar risken för oplanerat underhåll och minskar kostnader för skador, utför mer i egen regi, minskar energikostnaderna mm. För år 2023 ökade vi vårt driftnetto med 11,8 mkr över budget.



Handlingsplan
Övergripande plan för driftnetto

Slutdatum: 2023-12-22

Beskrivning
Övergripande sätter vi fokus på kostnaderna vi har för drift och underhåll för samtliga fastigheter. Verktygen vi arbetar med för uppföljning och förändring är fastighetskorten samt Sirius, där fastighetskortet är till för planering, mål, uppföljning och resultat per fastighet.

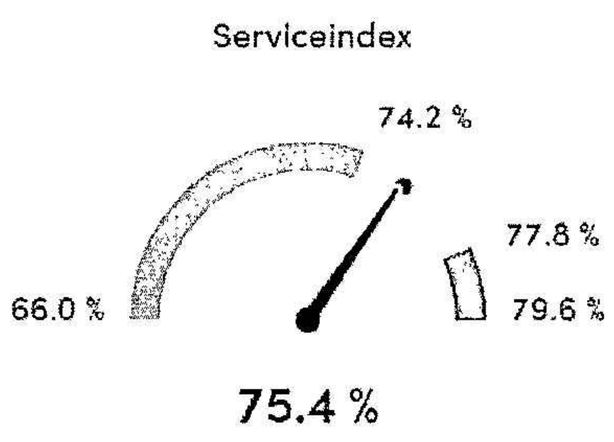
Kommentar
Genom att aktivt minska våra driftkostnader och öka vårt arbete i egen regi, tar vi kontroll över vår verksamhet och gör den mer självständig och kostnadseffektiv.

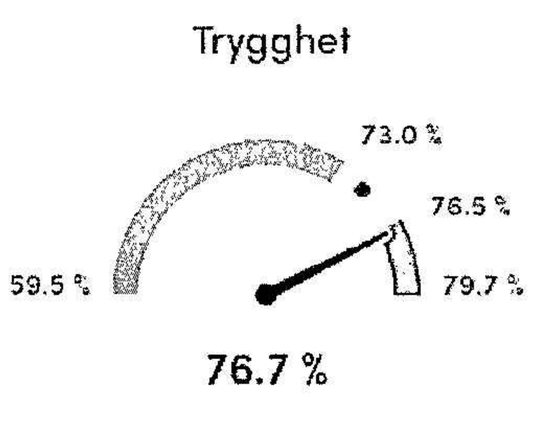
ÖKAT SERVICEINDEX FRÅN 75 TILL 88 MELLAN ÅREN 2022 OCH 2025

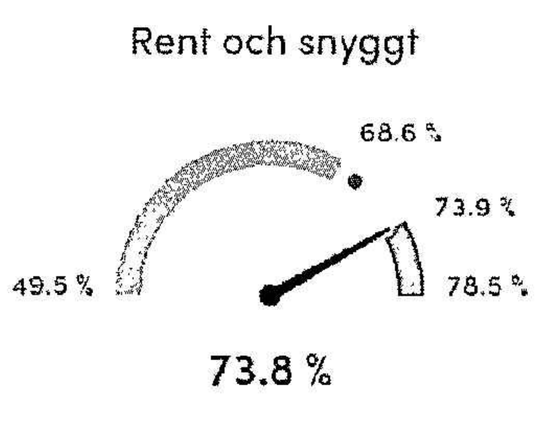
Vårt mål att öka vårt serviceindex har varit svårt att uppnå. Under året skickade vi ut 9 886 enkäter och 55% av våra hyresgäster svarade på vår enkät. Vårt serviceindex hamnade på samma resultat som föregående år, 75,4%. Serviceindex per område:

- Alby 77,4
- Fittja 76,4
- Norsborg 75,4
- Storvreten 72,3
- Tumba 75,9

Botkyrkabyggen har tre områden i särskilt utsatta områden (Alby, Fittja och Norsborg). I vår jämförelse med andra särskilt utsatta områden ligger vi inom ett medelvärde med starkare värden inom områdena trygghet och rent och snyggt. Våra utmaningar här ligger inom områdena hjälp när det behövs samt ta kunden på allvar.



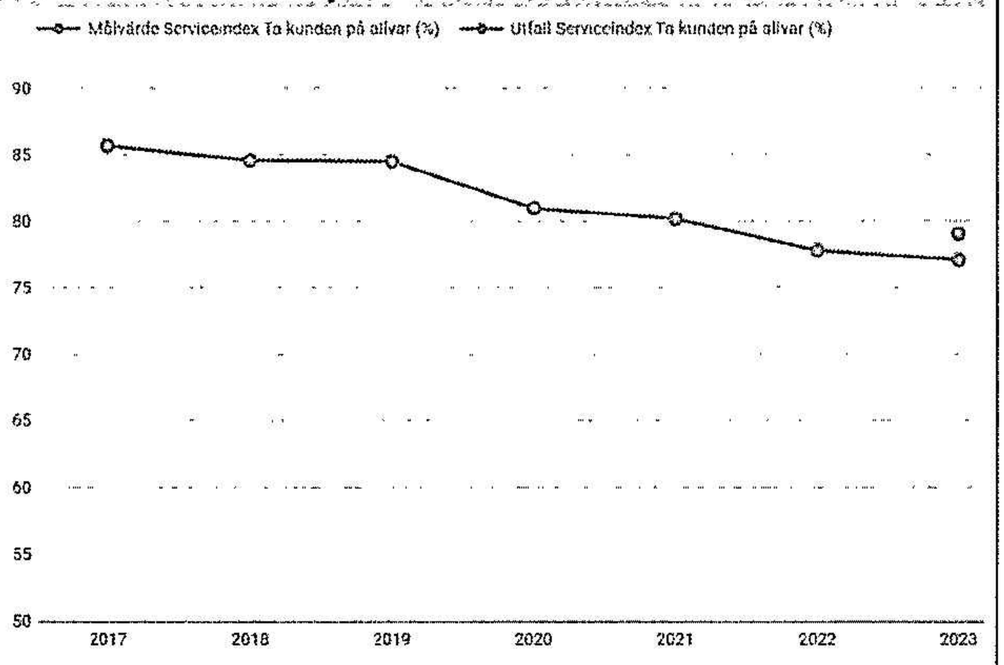




20240520160909

Senast 31 december, ha gått från 77,8 % till 79 % i serviceindex Ta kunden på allvar

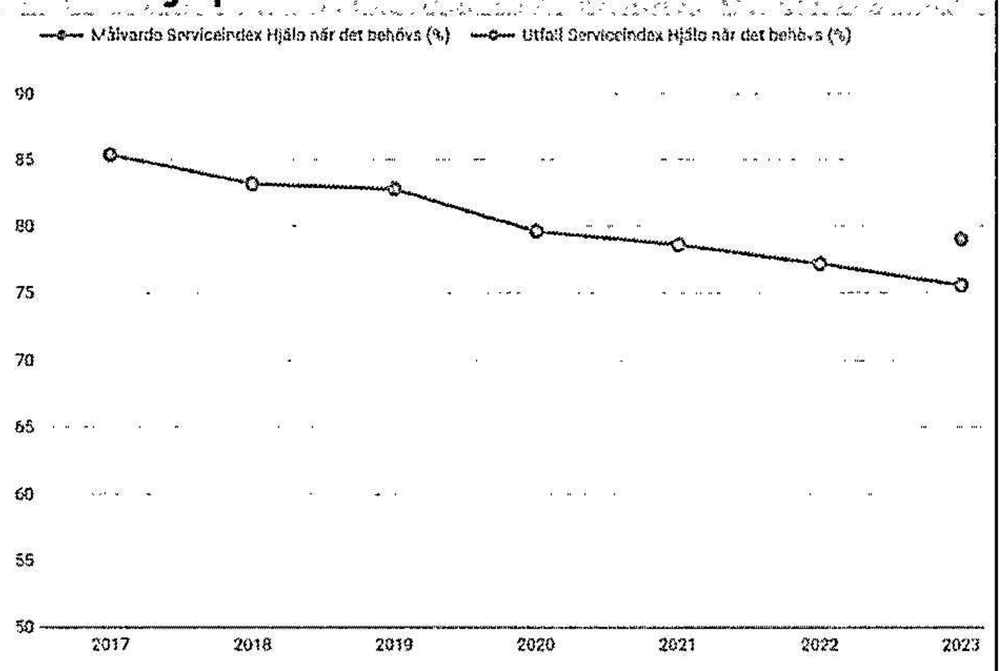
Vi har ej uppnått målet på 79 % utan landade på 77 % utifrån förvaltningens ansvarsområden kopplat till Serviceindex. Under hösten-vintern påbörjade vi en resa till ett mer strukturerat arbetssätt genom att fokusera på att avsluta och genomföra gamla ärenden som berör våra hyresgäster. Vi har också arbetat med hur vi återkopplar till våra hyresgäster genom att tydliggöra för kunden vad vi har utfört. Vi har också utvecklat våra kommunikationskanaler. Vi har även ökat närvaron genom lokala träffar med våra hyresgäster. Eftersom detta påbörjades först under andra halvåret så har serviceindex för förvaltningen inte påvisat den ökning som vi förväntade oss för 2023.



Senast 31 december, ha gått från 77,2 % till 79 % i serviceindex Hjälp när det behövs

Syftet med denna insats har varit att förbättra den totala kundupplevelsen, under segmentet ”Hjälp när det behövs” både på kort och lång sikt. Utöver tekniska förbättringar och personalutbildning har vi också arbetat med att förbättra våra processer och fokuserat på följande:

- Återkoppling av pågående arbete, ”rätt information i systemet”
- Bemötandet
- Städat efter oss

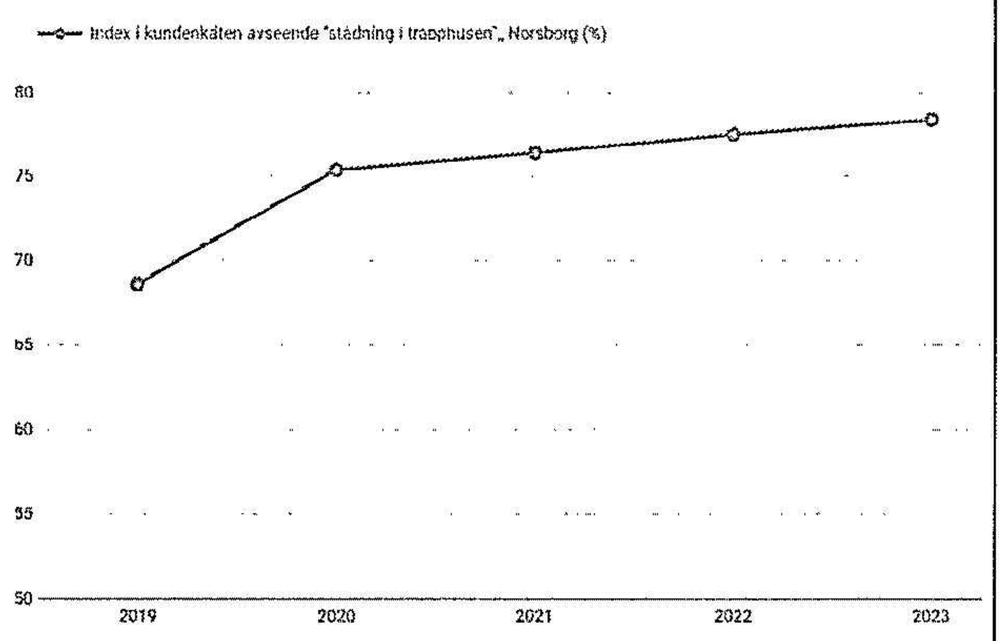


Ökat index i kundenkäten avseende städning av trapphus genom Qvinna i Botkyrka

Varje månad går vi tillsammans igenom resultatet från kundenkäten gällande städningen. Vi visar vilka mål som är uppsatta och hur vi ligger till kring dessa. Tillsammans analyserar vi resultatet och när det är positiva siffror firar vi och lyfter personalen så de känner sig delaktiga i företagets mål samt vill göra ett ännu bättre arbete.

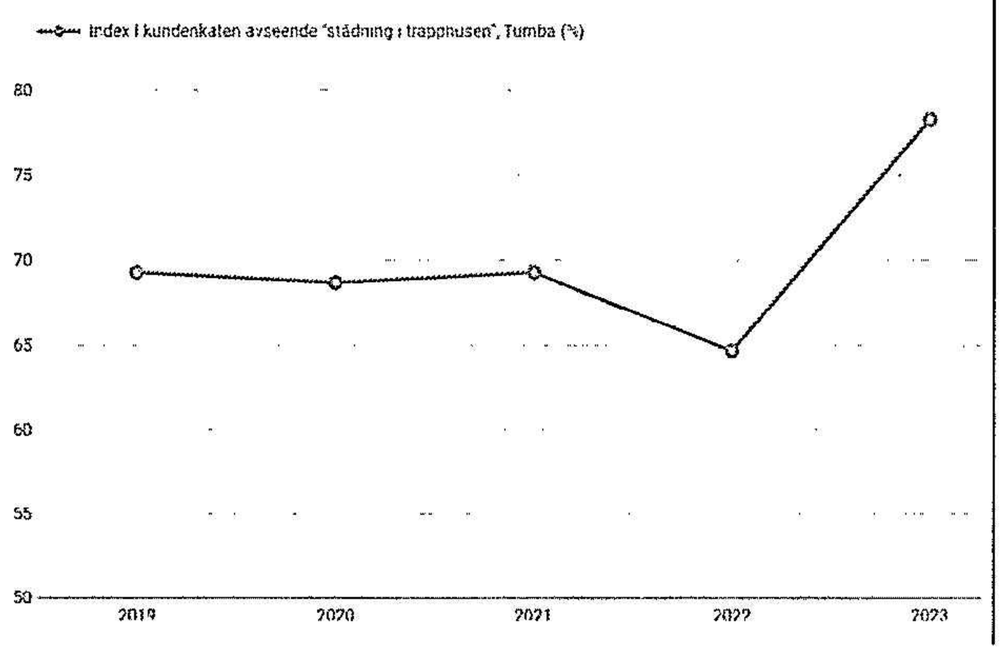
Norsborg

Kundnöjdheten avseende städning har ökat på alla punkter i Norsborg sedan Qvinna i Botkyrka tog över städningen. Hela 82,8% av hyresgästerna är nöjda med städningen av utemiljön, och 78,4% är nöjda med städningen av trapphusen.



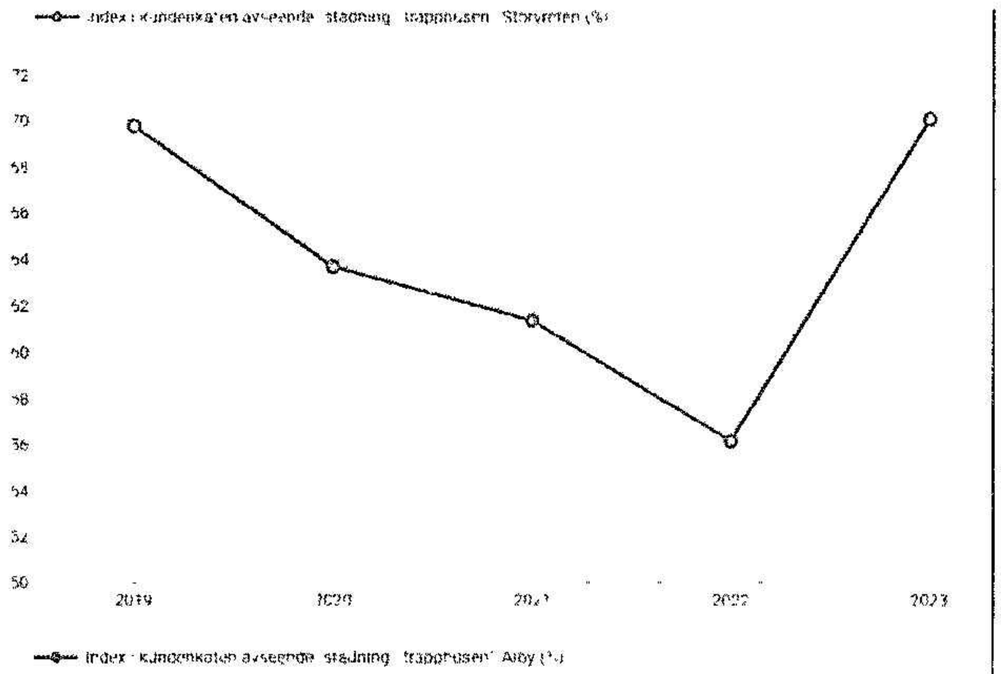
Tumba

Vi har sett stora ökningar av kundnöjdheten för städning i Tumba sedan Qvinna i Botkyrka tog över städningen. Andelen hyresgäster som är nöjda med trapphusstädningen i Tumba har ökat med fantastiska 14 procentenheter. Även kundnöjdheten för städningen av tvättstugor har ökat med nästan 8 procentenheter.



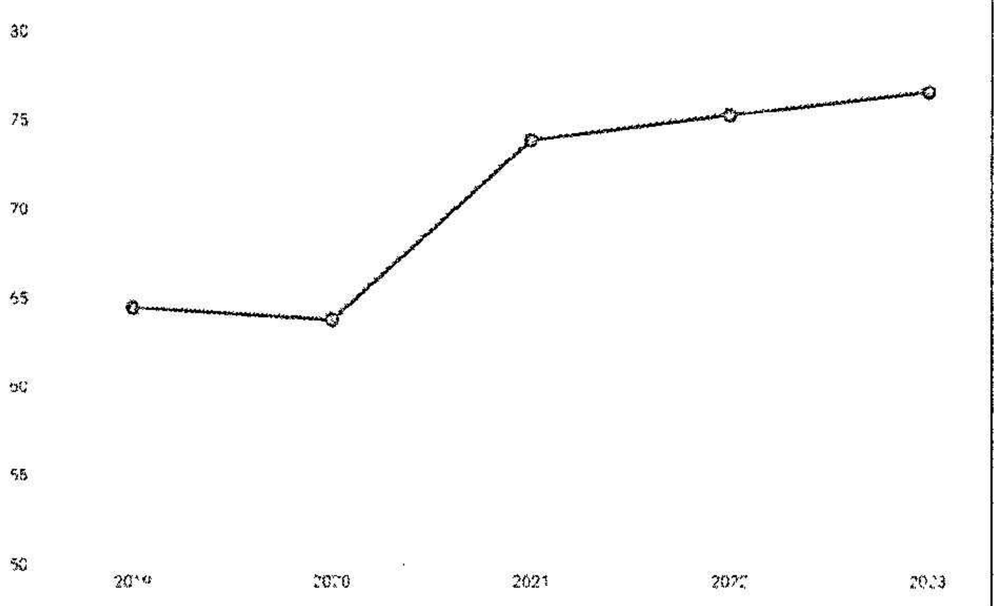
Storvreten

Storvreten har totalt sett haft den största ökningen av andelen hyresgäster som är nöjda med städningen, 8 procentenheter, sedan Qvinna i Botkyrka tog över städningen. Kundnöjdheten för städningen av trapphus har gått upp med nästan 14 procentenheter vilket är en rejäl ökning. Nöjdheten med städningen av grovsoprum har gått upp med 7,9 procentenheter. Motsvarande ökning för tvättstugor är 10,3 procentenheter och för utemiljön 6,6 procentenheter.



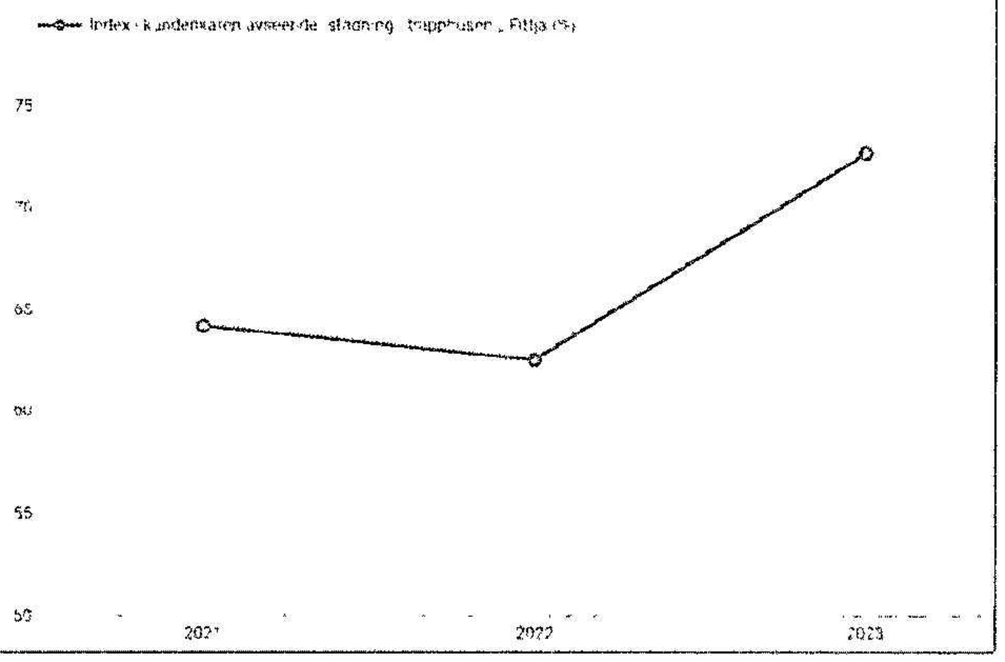
Alby

Det har varit en fortsatt ökning av kundnöjdheten för städningen i Alby sedan Qvinna i Botkyrka tog över städningen. Den största ökningen, 6 procentenheter, står städning i tvättstugorna för.



Fittja

Det har skett en mycket stor ökning av kundnöjdheten för städningen i Fittja, nästan 7 procentenheter, sedan Qvinna i Botkyrka tog över städningen. När det gäller trapphus-städningen, städningen i tvättstugan samt utrustningen i tvättstugan har kundnöjdheten ökat med 10 procentenheter. Andelen hyresgäster som är nöjda med städningen av utemiljön ligger på mycket höga 88 %.



DIGITAL TRANSFORMATION

Fortsätta vara attraktiva, konkurrenskraftiga och relevanta i en digitaliserad värld

Digital transformation handlar om att vi nyttjar digitaliseringen i syfte att utveckla vår verksamhet och vårt företag så att vi fortsätter att vara attraktiva, konkurrenskraftiga och relevanta i en digitaliserad värld. Vi leds av vår devis, *digital först, fysiskt när det behövs*. För att göra detta har vi delat upp verksamheten i olika resor: kundresan, fastighetsresan, verksamhetsresan och organisationsresan. Det operativa digitala arbetet sker inom respektive resa.

Handlingsplan

Plan för digital transformation, kundresan

Slutdatum: 2025-03-03

Beskrivning

Vi vill förbättra kundens upplevelse genom hela kundresan samt använda och erbjuda digital service och tjänster för att skapa nöjdare kunder och en effektiv verksamhet.

Kommentar

Under 2023 har en styrgrupp tillsatts och ett antal konkreta handlingar genomförts. Våra insatser under året har handlat om att ta fram bolagets kundresa, integrera kundresan i ledningssystemet, ta fram strukturen för vår kanalstrategi kopplad till kund-service, ärendehantering och struktur för serviceärenden. Vi har även påbörjat utvecklingen av en digital plattform för service-ärenden samt beslutat om en ny digital plattform som implementeras våren/sommaren 2024.

20240520109:10

Handlingsplan
Plan för digital transformation, fastighetsresan

Slutdatum: 2025-03-03

Beskrivning
Genom att utnyttja teknik och digitala verktyg strävar vi efter att skapa en effektivare förvaltning, förenkla livet för våra hyresgäster samt skapa en hållbar boendemiljö samtidigt som vi möter dagens behov och förbereder oss för framtiden.

Kommentar
Fokus under året har legat på digitalisering inom fastighetsdrift genom automatisk avläsning av fastighetsdata som värme, el, kall- och varmvattenförbrukning som tidigare delvis har avlästs manuellt. Arbete har påbörjats med en implementering av ett förvaltat fastighetsnät.

Handlingsplan
Plan för digital transformation, verksamhets- och organisationsresan

Slutdatum: 2025-03-03

Beskrivning
Vår strategi här är att fortsätta inkludera organisationen genom att införa förbättringsledare, etablera tvärfunktionella team som arbetar tillsammans med förbättringsledaren samt genomföra kontinuerlig uppföljning, coachning och vägledning av styrgruppens medlemmar.

Kommentar
För alla utvecklingsområden vi fattat beslut om att genomföra tillsätts interna förbättringsledare som leder ändringen.
Vi har också etablerat en kanal för inspiration och kunskap inom området digitalisering.

CYBERSÄKERHET

Riskminimering, informationssäkerhet, IT- och cyberattacker

Systematiskt arbete pågår gällande informationssäkerhet och för att förhindra, förebygga, identifiera och hantera cyberattacker.
Våra strategiska områden för arbetet är:

- Styrning och ledning
- Stärka företagets motståndskraft mot IT-incidenter
- Stärka företagets hantering av IT-incidenterna

Handlingsplan
Stärka företagets motståndskraft mot IT-incidenter

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Motståndskraften mot IT-incidenter ska höjas och består av hårda och mjuka åtgärder. Aktiviteterna kommer att innefatta:

- Utbildning för användare
- Ny nätinfrastruktur för kontor och fastigheter
- Uppdatering av styrdokument
- Tekniska förändringar för att höja skyddsnivån

Kommentar
En analys av den gemensamma IT-miljön och datorer har identifierat ett antal punkter som kan förbättras för att höja skyddet på våra enheter. Arbetet med implementation har påbörjats under året och fortsätter under 2024.
En utbildning i cybersäkerhet är framtagen och ska introduceras för att höja kunskapsnivån för samtliga medarbetare.
Ett utkast på en ny cybersäkerhetspolicy har tagits fram och arbetet med nya och uppdaterade IT-riktlinjer har påbörjats.

Handlingsplan
Stärka företagets hantering av IT-incidenter

Slutdatum: 2024-06-30

Beskrivning
Genom att upprätta en krisplan för IT-incidenter kommer vi att vara bättre rustade.

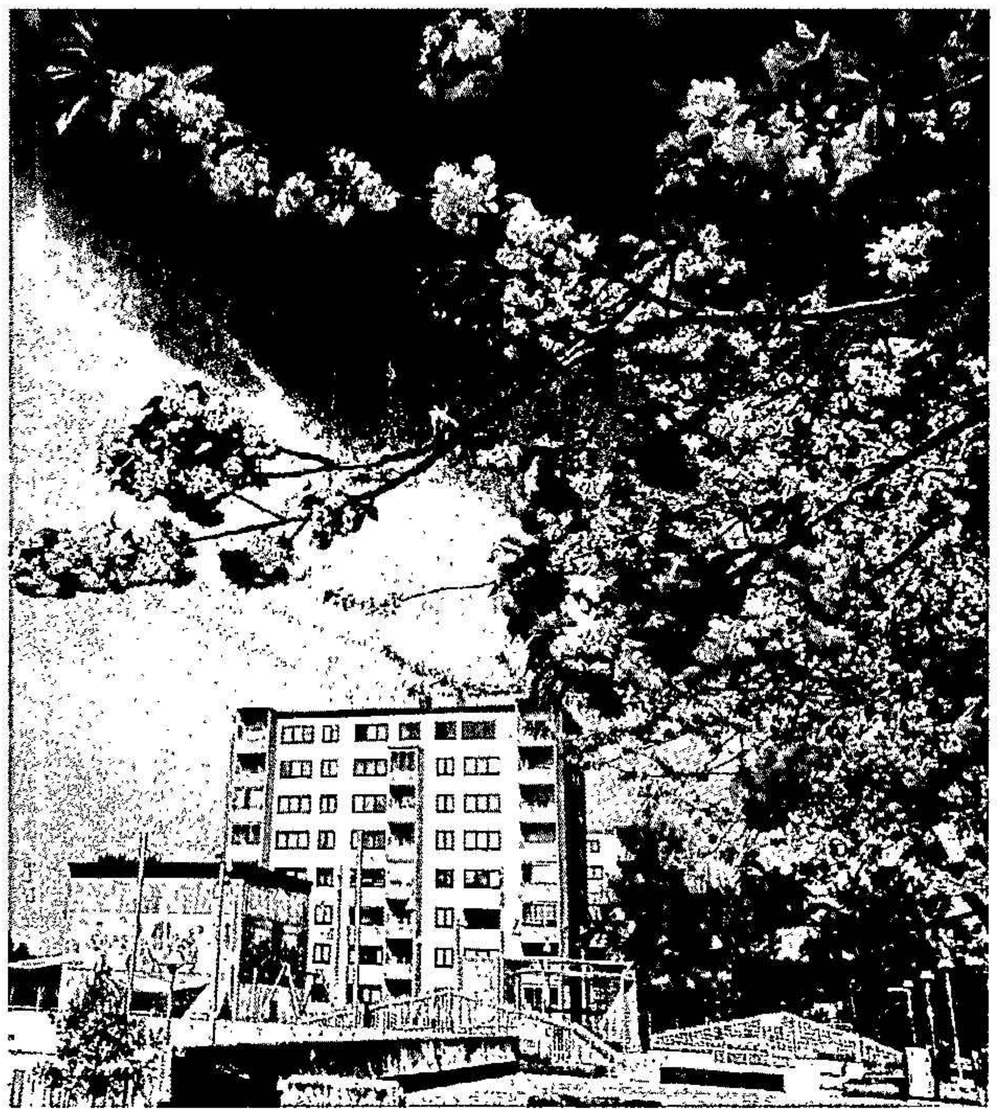
Kommentar
Som en del i det strukturerade cybersäkerhetsarbetet har vi identifierat att en krisplan för IT-incidenter behöver tas fram. Arbetet har påbörjats under 2023 och slutförs 2024.

REKORDSTORT LÅN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

KOMMUNINVEST HAR BEVILJAT sitt hittills största Lån för Social Hållbarhet till Botkyrkabyggen. Det ska bland annat användas till renoveringar som gör det möjligt för hyresgästerna att bo kvar.

Den beviljade låneramen fram till år 2032 är cirka 3,8 miljarder kronor. Botkyrkabyggens investering för de aktuella projekten berör bolagets halva fastighetsbestånd. Det omfattar bland annat renovering och utveckling av bolagets fastigheter i Alby, Fittja och Norsborg i norra Botkyrka. En stor del av den beviljade låneramen kommer att användas till Botkyrkabyggens stambyten.

– Det är viktigt för oss som allmännyttigt bolag att bidra till utvecklingen av en marknad med lån för social hållbarhet, motsvarande det som finns med gröna lån. Botkyrkabyggen drivs av att göra det hållbara lönsamt. Vår avsikt är att även resterande del av låneportföljen och framtida lån ska läggas över till Lån för Social Hållbarhet, säger Fredrik Vitrera Luiga, ekonomichef på Botkyrkabyggen.



Lånen kommer bland annat annvändas till renovering och utveckling av Botkyrkabyggens fastighetsbestånd i Fittja.



Charlotta Lundström och Chris Österlund från Botkyrkabyggen i samtal med Elinor Torp om trygga arbetsplatser. Hela programserien finns att se på Botkyrkabyggens YouTube-kanal.

UPPDRAG ALLMÄNNYTTA – SAMTAL OM TRYGGHET

TRYGG INNAN OCH UNDER KRISER, trygg barndom, trygg arbetsplats och trygga områden. I fyra program i serien Uppdrag allmännytta samtalade Botkyrkabyggens VD Chris Österlund under våren 2023 med inbjudna gäster om olika aspekter av trygghet.

Utöver studiosamtalen fick tittarna se inslag från Botkyrkabyggens verksamhet som konkret beskriver hur bolaget jobbar för att öka tryggheten och säkerheten – bland annat i ett skyddsrum, på en trygghetsvandring och i ett höghus som renoveras.

– Att känna sig trygg både i sin vardag och i mer extrema situationer är en grundläggande rättighet. Oavsett vilken bransch du arbetar i kan du som tittare få nya insikter och inspiration till att göra mer för ett tryggare samhälle, säger Chris Österlund.

NYTT AVTAL OM HYROR FÖR 2024 OCH 2025

I DECEMBER HADE Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen förhandlat klart om hyresjusteringarna för 2024 och 2025. Det nya hyresavtalet gäller i två år, med 4,8 procents höjning år 2024 och 4,5 procents höjning år 2025. Botkyrkabyggen ser stora fördelar med att parterna skriver ett tvåårigt avtal. Det skapar en viktig framförhållning för hyresgästerna när det gäller kommande boendekostnader. För Botkyrkabyggen ger det en tydlighet i vilka intäkter bolaget har att förhålla sig till inför kommande satsningar.

– Vi har respekt för att en del hyresgäster fått en mer ansträngd ekonomi den senaste tiden och vi upplever även att Hyresgästföreningen beaktat den situation med ökade kostnader som vi som bolag har att hantera. Botkyrkabyggen har tagit ansvar, vi har gjort effektiviseringar för att få ned våra kostnader och det kommer vi att fortsätta att arbeta med. Med en hyresjustering på 4,8 procent år 2024 och 4,5 procent år 2025, så kan vi bibehålla en bra nivå på förvaltning och service till våra hyresgäster, säger Botkyrkabyggens ekonomichef Fredrik Vitrera Luiga.

Att ett nytt avtal slutits före nyår underlättar både för hyresgästernas planering för kommande boendekostnader och för bolagets planering.

– Det har funnits en tydlig vilja hos båda parter att ta ansvar i den tuffa situation som råder idag för både privatpersoner och bostadsbolag. Jag uppskattar den goda dialog som Hyresgästföreningen och Botkyrkabyggen haft under förhandlingarna, säger Fredrik Vitrera Luiga.



20240520109 11

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN





NYPRODUKTION MED HÖG MILJÖ- OCH KLIMATPROFIL

Nybyggnation med låg miljö- och klimatpåverkan

Vi har inte genomfört någon nybyggnation under 2023 och har därför ingen data för året.

Vår utvecklingsplan inom nyproduktionen omfattar ett antal områden som:

- Nybyggnationen ska följa Miljöbyggnad Silver.
- Krav kring sophantering, mer tydligt än generella regler enligt ABT.
- Projektera två cyklar för varje lägenhet enligt ett nytt kommunkrav.
- Om marken är utanför stadsmiljön skall en miljöinventering kopplad till biologisk mångfald genomföras i samband med projekteringen.
- Material, utreda användning av återbrukat material.
- Energiprestanda, krav på 15% under BBR, Boverkets byggregler, 75 kWh/m2, Atemp och år. Tumba Port har ett krav på 64kW och BBR-kravet är på 75kW. Utreda möjligheterna att gå över till bergvärme/solpaneler där det passar.
- Vattenförbrukning, utreda möjligheterna att återbruka vatten.
- Avfall, planera köket så att det är lätt att avfallssortera och att det inte blir så stora avfallsmängder.

Handlingsplan

Plan för hållbar nyproduktion

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning

Hållbart byggande innebär att skapa förutsättningar för att bostäder byggs till rimliga kostnader för målgruppen och marknaden samtidigt som vi hushållar med resurserna mark, vatten, energi och råvaror.

Kommentar

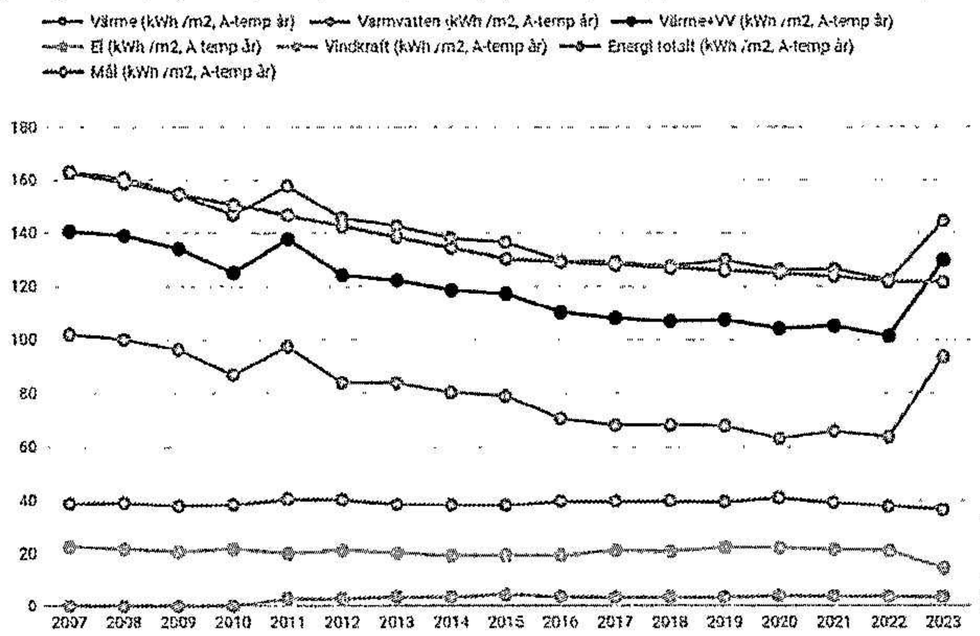
Vi har inte genomfört någon nybyggnation under 2023, men däremot har vi ställt hållbarhetskraven i en genomförd upphandling.

20240520010912

FASTIGHETSFÖRVALTNING MED HÖG MILJÖ- OCH KLIMATPROFIL

Vi energieffektiviserar våra fastigheter

Under 2023 har vi för första gången på många år ökat vår energianvändning rejält. Det beror på att vi tog ett strategiskt beslut att stänga av våra värmepumpar och istället använda fjärrvärme för uppvärmning av fastigheterna under 2023. Beslutet togs på grund av den dåvarande effektbristen i det svenska elnätet. Genom att tillfälligt stänga av värmepumparna kunde vi ta vårt samhällsansvar att minimera vår elförbrukning och bidra till att minska risken för manuell frånkoppling. Under året har vi systematiskt jobbat för att minska energianvändningen i vårt dagliga arbete snarare än att genomföra stora projekt. Vi har bland annat fortsatt att byta ut FTX-aggregat till nya som är mer energieffektiva.



Minskad risk och sårbarhet gällande vatteninträngning, värmeböljor och solinstrålning i fastigheterna, utifrån kommunens klimat- och sårbarhetsanalys

Då vi själva saknar expertkompetens på området har vi tagit hjälp utifrån med analysen av kommunens klimat- och sårbarhets-analys och påbörjat arbetet med att ta fram en plan för de olika platserna inklusive vilken utrustning som behövs vid en eventuell översvämning.

Handlingsplan
Systematiskt arbete för att skapa en stegvis handlingsplan för att klimatsäkra våra fastigheter

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Med hjälp av Fastighetsägarnas rapport *Varmare och torrare klimat, så skyddar du dina fastigheter* tar vi fram en handlingsplan för klimatsäkring av fastigheterna med början på de mest utsatta platserna enligt kommunens klimat- och sårbarhetsanalys.

Kommentar
Vi har gjort en första klimatrisksanalys för våra områden. Klimatriskanalysen är baserad på resultatbedömning av temperatur-ändring, vindmönster (storm, tornado och så vidare), nederbörd och fasta massor såsom jordmassor, bergmassor eller snömassor. Under 2024 kommer vi att börja ta fram åtgärder för en pilotfastighet och se över vad vi kan göra med egna resurser och vad vi behöver ta extern hjälp för.

Handlingsplan
Utreda behov av krisutrustning såsom större pumpar och vattenavledare

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Gå igenom:
- Platser med extra behov
- Val av utrustning
- Utbildning i hur utrustningen skall nyttjas

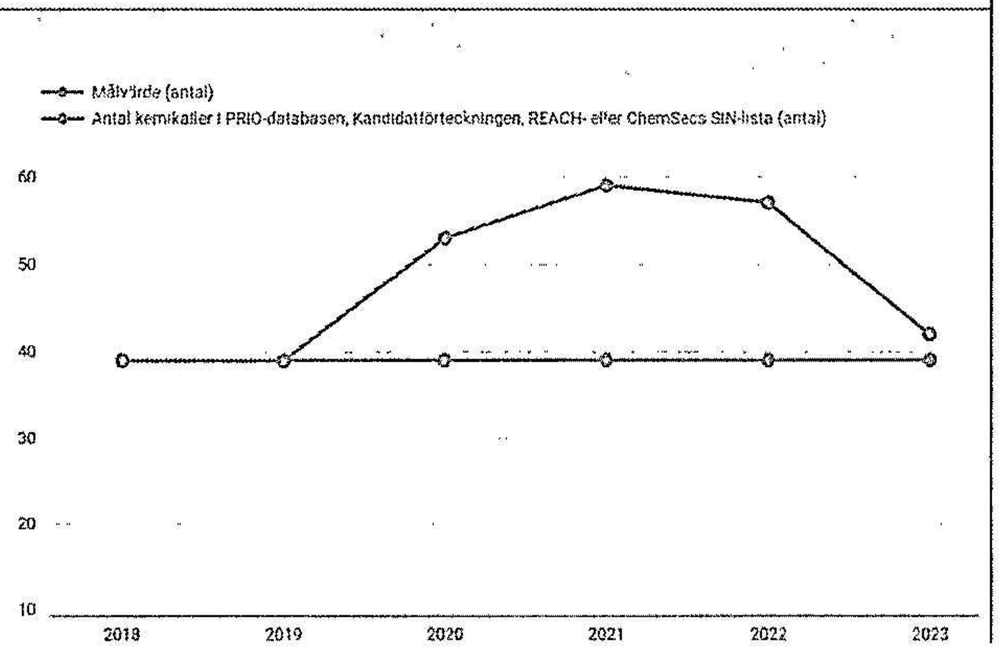
Kommentar
Vi fortsätter arbetet med att ta fram en krisplan för Botkyrkabyggen under 2024 då vi inte hann klart under 2023.

Systematiskt minska hälso- och miljöfarliga produkter

Under 2023 har vi minskat antalet kemikalieförråd och därigenom automatiskt minskat antalet olika miljö- och hälsofarliga produkter. Vi har inte riktigt nått vårt mål för 2023 men kommer ändå att justera målet för 2024 till mindre än 35 miljö- och hälsofarliga produkter då minskningen var så pass stor.

Handlingsplan
Fortsätta arbetet med att minska andelen hälso- och miljö-skadliga produkter

Slutdatum: 2023-12-28

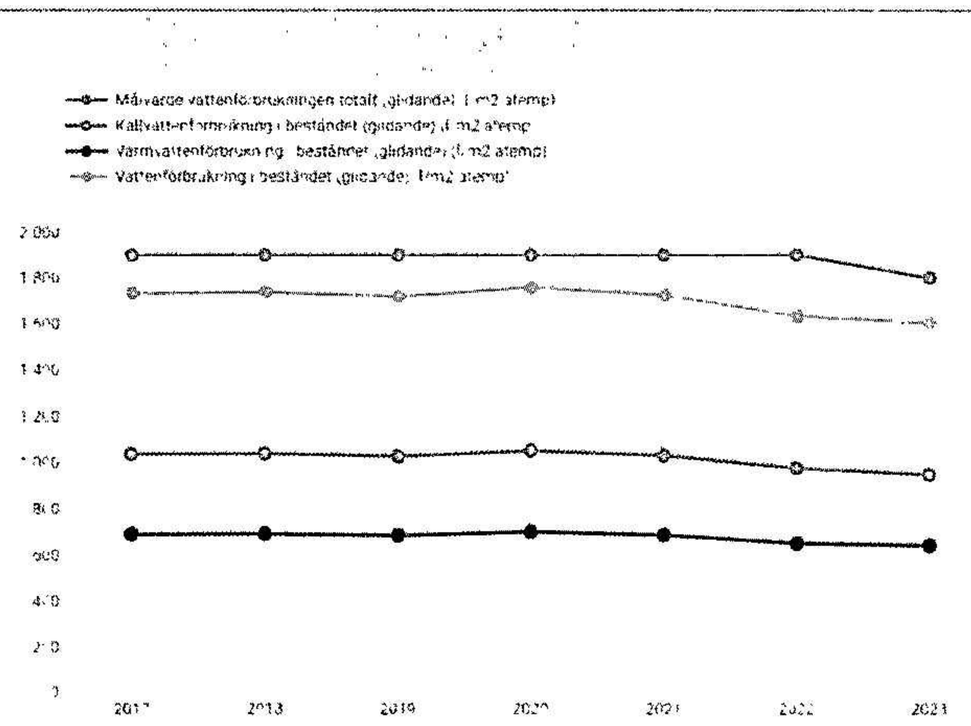


Beskrivning
Fortsätta samordningen av kemikalier mellan områdena så att vi använder samma kemikalier oavsett placering.
Fortsätta arbeta enligt substitutionsprincipen.

Kommentar
Under 2023 har vi minskat antalet kemikalieförråd och därigenom även minskat antalet miljö- och hälsofarliga produkter även om vi inte riktigt nått vårt mål.

Minskad vattenförbrukning och god vattenkvalitet

I de fastigheter som haft höga förbrukningsvärden på kallvatten har vi arbetat aktivt hos hyresgästerna med att installera effektivare munstycken på alla blandare för att minska vattenförbrukningen. Detta gör också att vi inte behöver värma upp lika mycket varmvatten.



Handlingsplan
I samband med stambyten göra förbättringar som minskar vattenförbrukningen för hyresgästen

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Skapa en ny rutin för badkar i samband med stambyten

Kommentar
Vi har infört en ny rutin där badkar endast återmonteras i de badrum där hyresgästen aktivt valt att behålla badkaret.
Att minska antalet badkar sänker inte bara vattenförbrukningen utan också produktionskostnaden i projektet samt samhällskostnader när bostadsanpassningar sker.

Handlingsplan
Digitalisera insamling av förbrukningsvärden

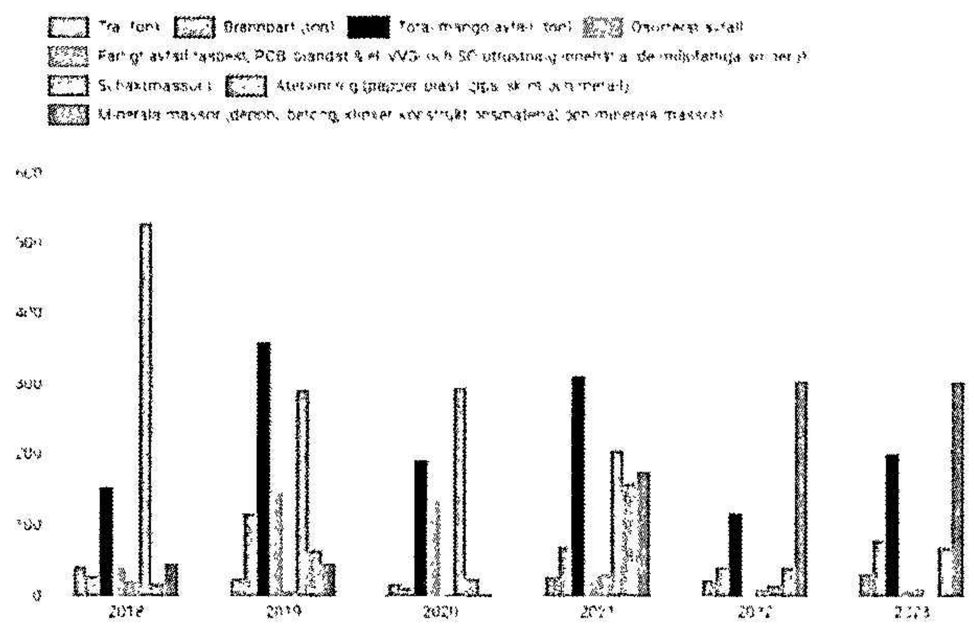
Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Rätt värde i rätt tid, samt att kunna lokalisera läckage

Kommentar
Vi kopplar upp samtliga mätare för förbrukning av el, värme och vatten mot en portal som sedan skall integreras mot uppföljningsverktyget för energiförbrukning. En förstudie är klar.

Årligen följa upp byggavfall i samband med stambyte och underhåll

Stamrenoveringarna bidrar på många sätt till energibesparingar i form av minskad vattenförbrukning och energieffektiva toaletter och blandare, men genererar även stora mängder avfall. Därför följer vi upp vilka mängder och typer av avfall som stambytena leder till.

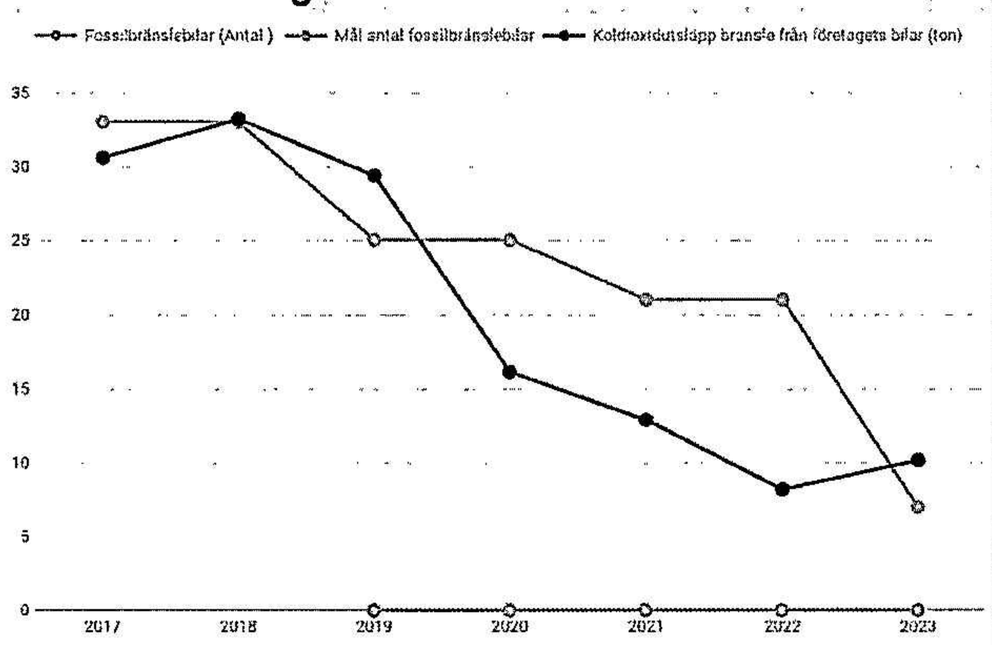


20240520110913

SYSTEMATISK OMSTÄLLNING TILL CIRKULÄRT, FOSSILBRÄNSLEFRITT, KLIMATNEUTRALT OCH FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR

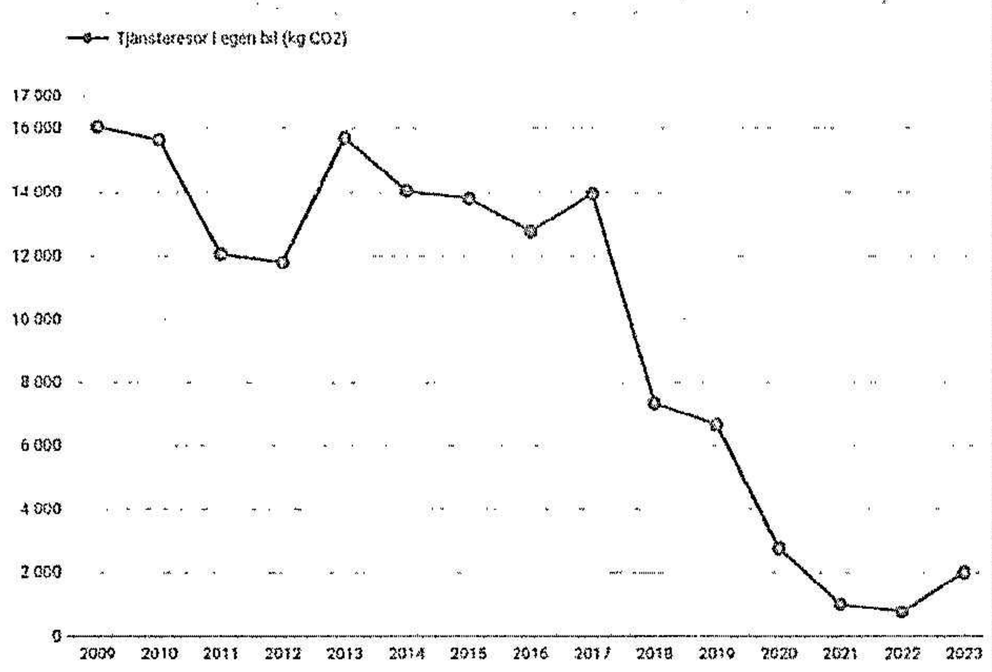
Utfasning av fossilbilar, mäts i antal fossilbränsledrivna bilar inom företaget

I slutet av 2023 hade förvaltningen kvar sju fossilbränslebilar, mot bakgrund av leveransbrist från återförsäljarna. Utfasning pågår fortlöpande och under våren 2024 kommer bilflottan att bli fossilfri.
Koldioxidutsläppen har dock gått upp under 2023 jämfört med 2021 och 2022. Anledningen till detta är att Botkyrkabyggen drog ner på antalet lokala kontor. Detta innebär att vi kör längre sträckor då vi numera utgår från ett kontor i Storvreten och ett i Alby.



Minskat antal tjänsteresor med egen bil, mätt i kg CO_2

Löpande arbete pågår för att fortsätta minska våra koldioxidutsläpp. För resor i tjänsten ska anställda och uppdragstagare välja alternativ som minimerar företagets miljöpåverkan vilket innebär att vi i första hand ska välja kollektiva färdmedel (i de fall där det är möjligt och inte allt för tidskrävande). I de fall detta inte är möjligt ska företagets poolbilar användas och endast i undantagsfall ska resa ske med eget fordon. Vi uppmuntrar även till digitala möten när denna form passar. Botkyrkabyggen har poolbilar för personalen. Förvaltningen har införskaffat poolbilar under året som används vid tjänsteärenden eller så åker man kollektivt. Innan poolbilarna och tjänstebilarna var på plats användes dock privata bilar vid tjänsteresor varför koldioxidutsläppen ökat under 2023. 2023 är också det första året efter covidpandemin då vi inte haft pandemirestriktioner inom Sverige och företaget.



Handlingsplan
Poolbilar

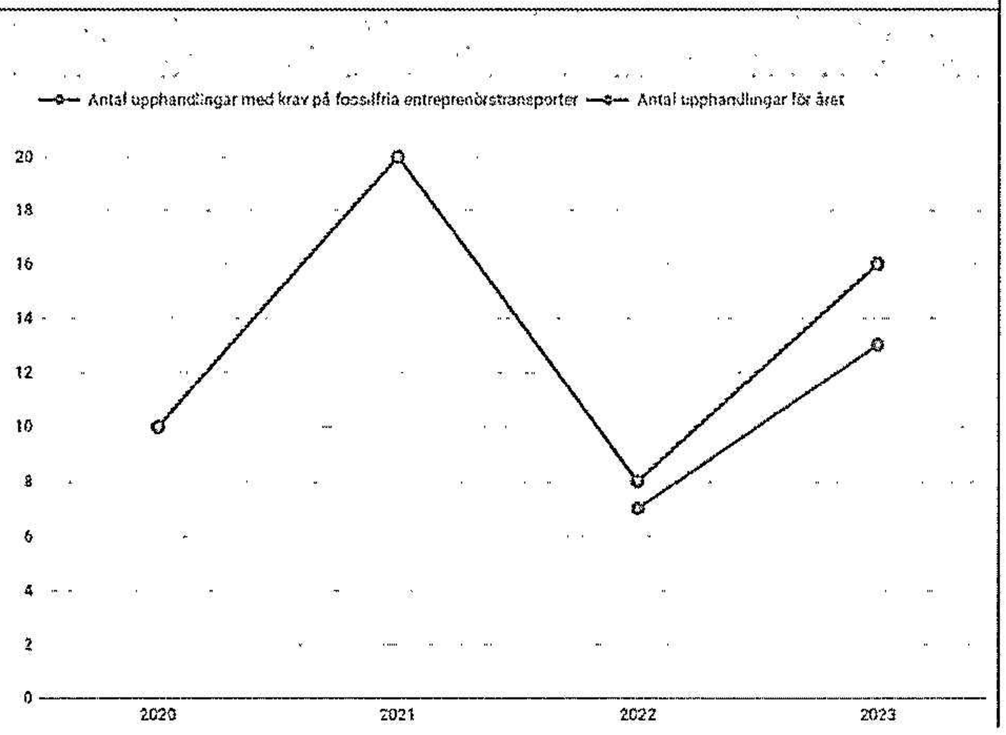
Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Säkerställa att poolbilarna används för tjänsteresor

Kommentar
Sedan december 2023 har vi poolbilar på alla våra kontor så nu borde tjänsteresorna i egen bil minska.

Fossilfria entreprenörstransporter till år 2025

Vi premierar fossilfria transporter vid förvaltningens upphandlingar. Av de nya upphandlingar som genomfördes 2023 (16 stycken) är det tre upphandlingar inom underhåll där krav på fossilfria entreprenörstransporter inte inkluderats.



Minska koldioxidutsläppen från energiförbrukningen

Vi köper endast in fossilfri el och fortsätter dialogen med SFAB (Södertörns Fjärrvärme AB) gällande fossilt bränsle i fjärrvärmeproduktionen, där vi hela tiden påtalar vikten av att minska andelen fossilt bränsle.
Koldioxidutsläppen har gått upp i år då vi ökat mängden fjärrvärme eftersom vi stängde av värmepumparna på grund av effektbristen i det svenska elnätet vintern 2023.

Handlingsplan
Fortsatt dialog med SFAB kring fossilt bränsle i fjärrvärmeproduktionen

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Säkerställa att SFAB fortsätter sitt arbete med att fasa ut fossila bränslen, inklusive plasten i soporna som förbränns ur fjärrvärmeproduktionen.

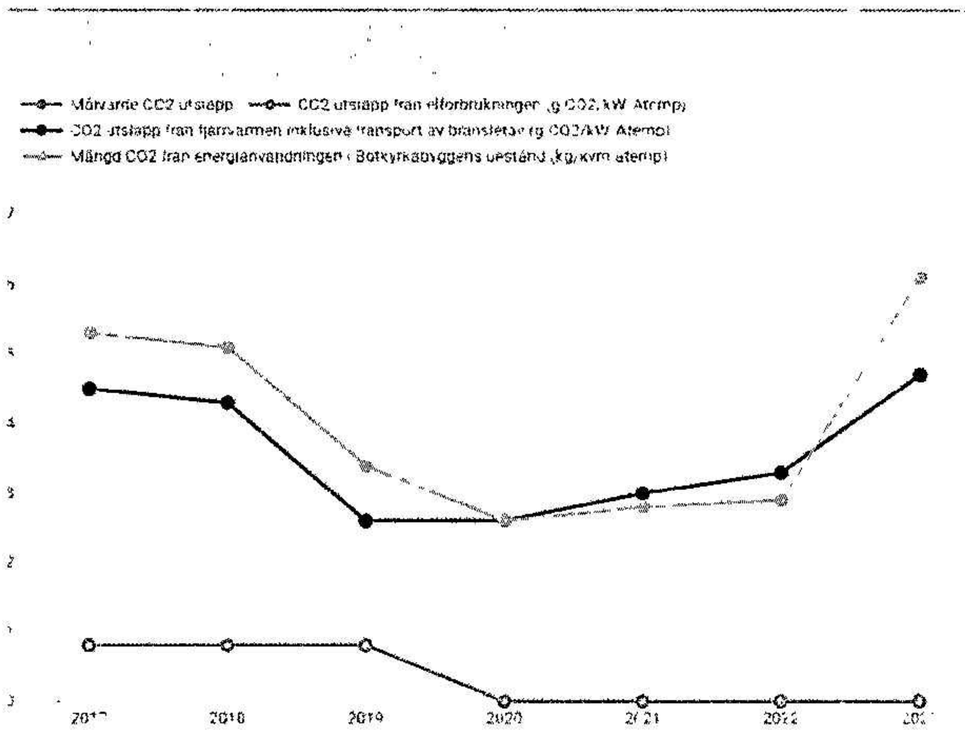
Kommentar
Vi fortsätter att påtala vikten av att fasa ut de sista fossila bränslena i fjärrvärmeproduktionen.

Handlingsplan
Fortsätta köpa fossilfri el

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Se till att alltid vara ajour med kommande elkraftsupphandlingar via HBV.

Kommentar
Vi fortsätter säkerställa att vi endast köper fossilfri el. Detta gör vi via ursprungsgarantier.



ÖKA HYRESGÄSTERNAS MÖJLIGHETER ATT LEVA KLIMATSMART

Hålla rent i områdena genom att ta bort grovsopor för återvinning

Vi har två anställda och en grovsopsbil som hanterar grovsopor som slängs/dumpas i källare och ute i våra bostadsområden. Flest ärenden har vi i våra norra områden.

Handlingsplan
Grovsopbil som samlar upp grovsopor från hyresgästerna

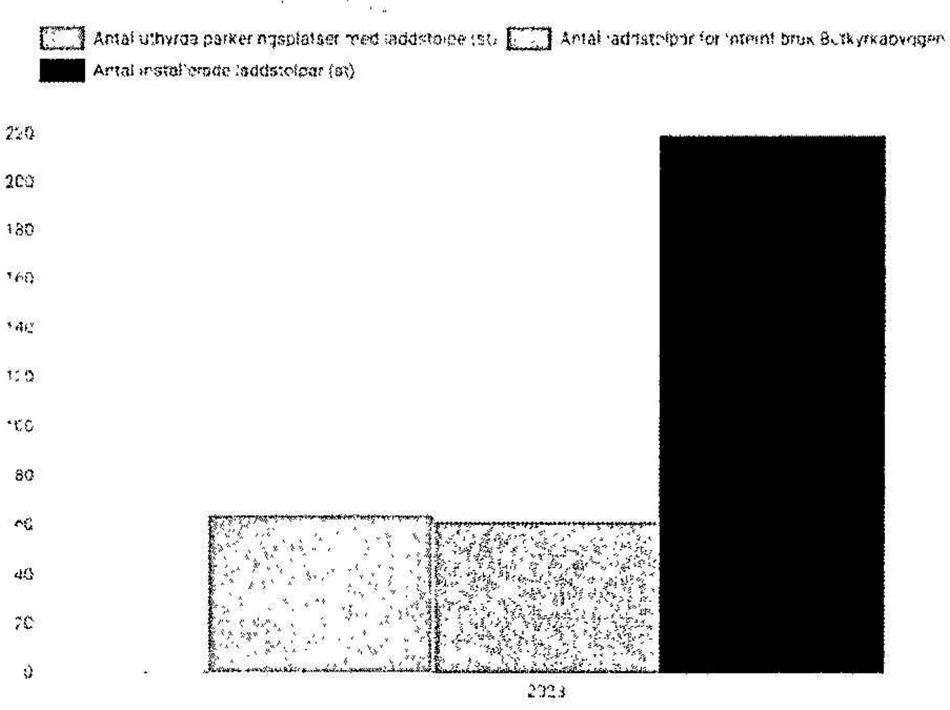
Slutdatum: 2023-12-31

Beskrivning
Vi har en egen grovsopsbil som samlar upp grovsopor som ligger slängda i våra områden och i våra fastigheter. Vi har fortfarande kvar våra befintliga grovsoprum där våra hyresgäster kan lämna sina egna grovsopor.

Kommentar
Under 2023 har grovsopbilen kört iväg 94 ton grovsopor till återvinning.

Öka hyresgästernas möjligheter till klimatsmarta transporter

Botkyrkabyggen har fler installerade laddstolpar än vad som efterfrågas i våra bostadsområden.



20240520109914

Säkerställa att hyresgästerna har möjligheter att sortera avfall

Då vi saknar säkra uppföljningar från SRV Återvinning AB för 2021-2023 kan vi inte redovisa de senaste årens statistik.
I våra bostadsområden har vi goda möjligheter att sortera avfallet. Utöver detta arbetar vi kontinuerligt med att dessa miljöstationerna är hela, rena och snygga. Vi har sortering av matavfall på flera platser. När det gäller fortsatt implementering av sortering av matavfall så inväntar vi SRV:s optiska sortering. Botkyrkabyggen har dispens via SRV gällande lagkravet för sortering av matavfall.

UNDERHÅLL, TILL- OCH OMBYGGNAD MED HÖG MILJÖ- OCH KLIMATPROFIL

Minskad miljö- och klimatpåverkan i samband med stambyte

Vi har i våra upphandlingar ställt krav gällande miljöbesparande åtgärder, årlig redovisning av byggavfall samt arbete genom Byggvarubedömningen, BASTA och Sunda hus. Våra projektsamordnare arbetar aktivt för att minska antalet badkar.

Handlingsplan
Välja material med låg klimatpåverkan (i CO_2-utsläpp)

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Ställa krav i våra upphandlingar på material med låga CO_2-utsläpp.

Kommentar
I våra stambyten förhåller vi och våra entreprenörer oss till Byggvarubedömningen, BASTA och Sunda hus och väljer produkter som har låg klimatpåverkan.

Handlingsplan
Minskad materialåtgång i stambytena

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Behålla köken där så är möjligt. Se över möjligheterna att ställa krav på återbruk.

Kommentar
Vi har förberett en kravställan gällande återbruk som kan nyttjas vid kommande upphandlingar av stamrenovering.

INSAMLING AV DUMPADE SAKER ÖKAR SÄKERHETEN

SOFFOR, KYLSKÅP OCH BILDÄCK – det är några exempel på dumpade saker som lastas in i Botkyrkabyggens nya grovsopbil, en satsning för att öka hyresgästernas trivsel och säkerhet.

– Barn och djur ska inte riskera att göra sig illa på trasiga speglar och porslin i entrén eller att en soffa börjar brinna i en källargång, säger Katarina Forsström, fastighetsvärd special på Botkyrkabyggen.

Grovsopbilen med två anställda, helt dedikerade till att samla in grovsopor, är en ny insats av Botkyrkabyggen. Katarina Forsström och Bashar Abdulzahra hämtar dumpade saker i bolagets hus och på gårdarna. Det blir många kilos lyft, lastningar och vändor till återvinningscentralen som kostar bolaget både tid och pengar.

Katarina Forsström och Bashar Abdulzahra går varje morgon igenom arbetsordrar som kollegorna förmedlat. De avgör vad som är akut och prioriterar att hämta saker som ökar risken för brand eller som står i vägen för till exempel entreprenörer, reparatörer och städare.

– Vi på grovsopbilen är anställda för att öka säkerheten och trivseln, det är vårt jobb. Men vi behöver alla hjälpas åt, säger Katarina Forsström.

Bashar Abdulzahra tipsar om alternativ till att slänga.



Fastighetsvärdarna Katarina Forsström och Bashar Abdulzahra hämtar grovsopor som slängts på fel ställe.

– Vi ser många kläder i grovsoprummen. De ska inte läggas där, de är brännbara sopor och ska slängas i soptunnan. Men om de är fina, ge bort dem till second hand eller en hjälporganisation i stället, säger han.



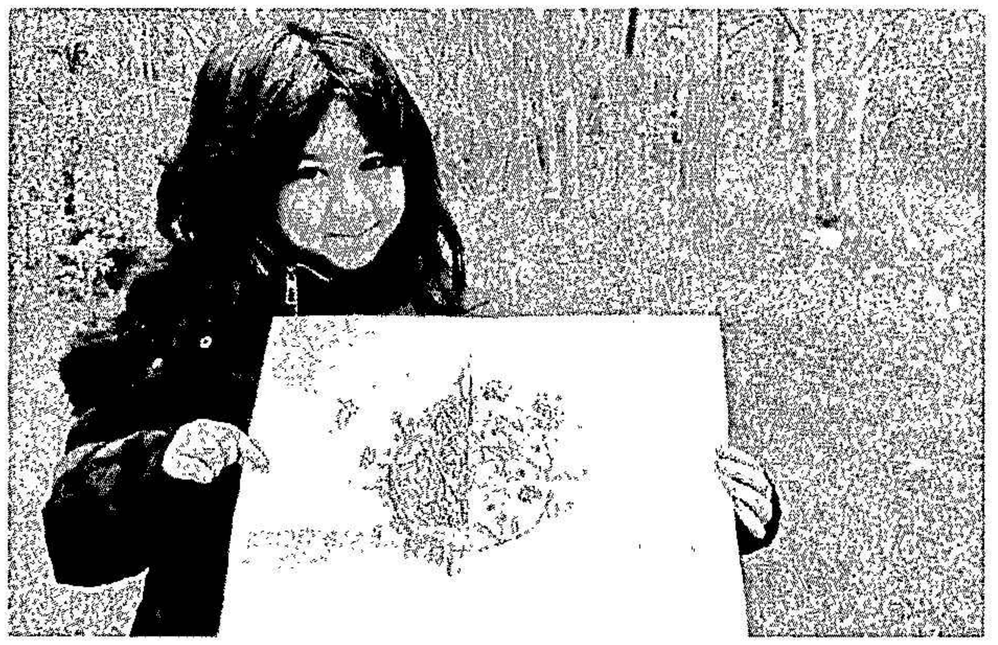
Tigrarna och Alvaro Fuentes planterar blommor i Fittja.

PLANTERINGSDAG LÄR BARN OM BIOLOGISK MÅNGFALD

BLÅKLINT, ROSENSKÄRA OCH JÄTTEVERBENA är några exempel på blommor som barngruppen Tigrarna planterade i Regnbågsparken i Fittja den 2 juni.

Växterna ska ge mat till bin och andra viktiga pollinerare. Barnen har valt bland blommor som till exempel solros, sommarflox, honungsört och daggsalvia.

– Vi lär barnen om biologisk mångfald och ger dem möjlighet att påverka området där de bor. Med aktiviteten vill vi även locka folk i alla åldrar som bor i Fittja att komma till Regnbågsparken, umgås och lära sig mer om växters betydelse för djur och människor, säger Alvaro Fuentes, bosocial strateg på Botkyrkabyggen.



Jasia vill påminna om vårt ansvar för att ta hand om jordklotet.

JASIAS TECKNING PÅMINNER OM ANSVARET FÖR LIVET PÅ JORDEN

ÅTTAÅRIGA JASIA VANN årets tävling och fick sin teckning uppsatt i hela Alby inför Albydagen den 27 maj. Hennes teckning, liksom de andra teckningarna i tävlingen, handlar om hållbarhet och att ta hand om miljön:

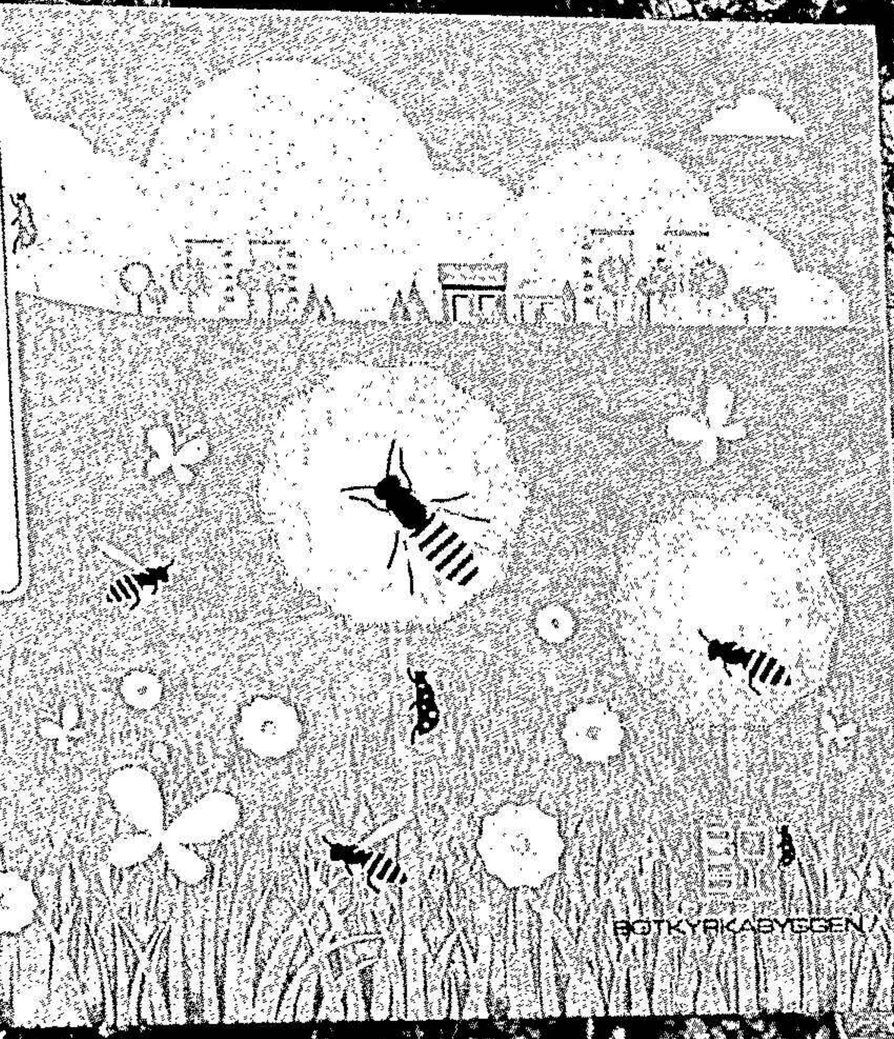
– Jag har ritat att en sida av jordklotet är nedskräpat och människor slåss. Den röda färgen visar att jorden inte gillar det. På den andra sidan är alla snälla och jorden mår bra, berättar Jasia.

– Jasia har tolkat uppdraget på ett jättefint sätt, säger tävlingsjuryns ordförande Jan-Erik Sandh, kommersiell förvaltare på Botkyrkabyggen, som överlämnade priset.

Albydagen och teckningstävlingen ingår i Botkyrkabyggens arbete med hållbarhet och FN:s Agenda 2030.

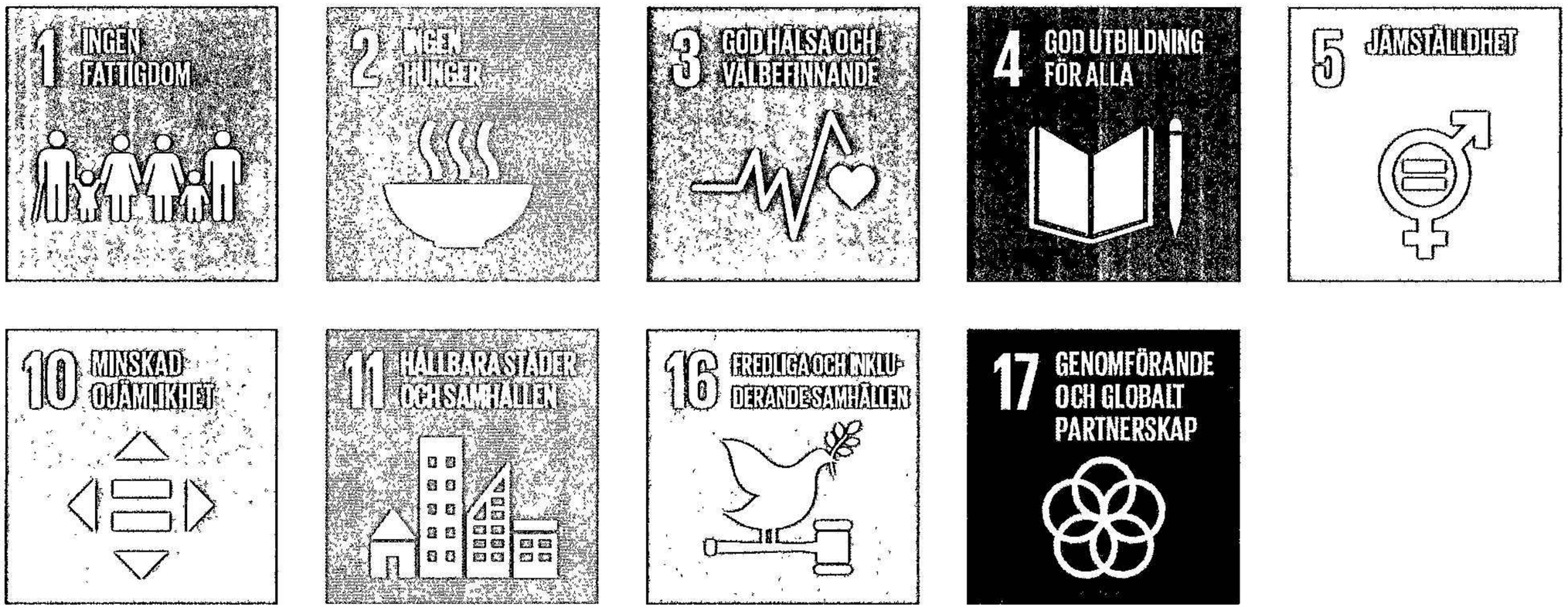
Uteservering för småttingar

Insekter som bin, fjärilar och skalbaggar är viktiga för vår jord. Men så här års kan det vara ont om mat. I våra gräsmattor växer viktiga källor till mat för pollinerande insekter som exempelvis maskrosor, tusenskönа och vitklöver. Därför väntar vi med att klippa gräset tills våra små kompisar kan hitta mat på andra ställen.



I den digitala hållbarhetsrapporten kan du se en film om Botkyrkabyggens bin.

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA



SOCIALT HÅLLBART FÖRETAG

Öka medarbetarskapsindex

Företaget genomförde ingen medarbetarundersökning under 2023 , på grund av flera omorganisationer och nya chefer. Nästa undersökning genomförs under hösten 2024.

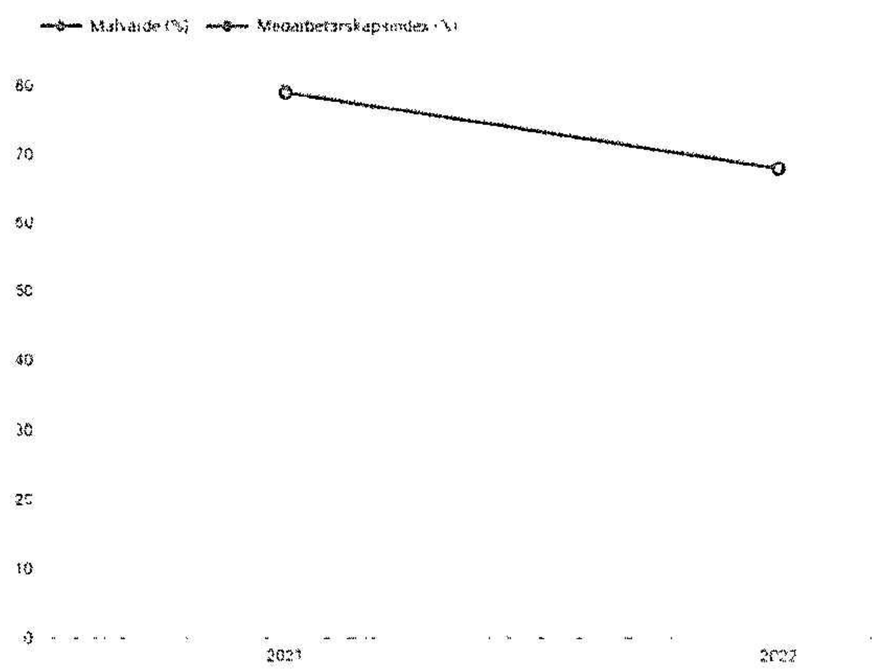
Handlingsplan
Utbildningsinsatser

Slutdatum: 2023-12-31

Beskrivning
Utbildningsinsatserför våra anställda

Kommentar
Företaget har lagt ungefär en miljon kronor i utbildningsinsatser för alla anställda.
Några exempel på utbildningar är:

- Hyresjuridik och avflyttningsbesiktningar för kundvärdar
- Praktisk juridik samt skadebesiktningar
- Arbetsmiljöutbildningar och utbildningsdagar inom Ledarskapsresan för chefsgruppen.



Handlingsplan
Nytt digitalt introduktionsprogram införs

Slutdatum: 2023-12-31

Beskrivning
Nytt digitalt introduktionsprogram införs under hösten/vintern.

Kommentar
Vi har implementerat en ny digital introduktionsportal. Verktyget automatiserar introduktionen och minskar administrativt arbete för chefer och HR. Vi kvalitetssäkrar och skapar en enhetlig och strukturerad introduktion med hjälp av portalen. Den ska också bidra till att den nyanställde snabbare kommer in i arbetet.

20240520100916

Öka ledarskapsindex

På grund av utebliven medarbetarundersökning finns inga mätvärden från 2023 att redovisa.

Handlingsplan
Ledarskapsresan

Slutdatum: 2023-12-31

Beskrivning
Workshop och utbildningar för alla chefer

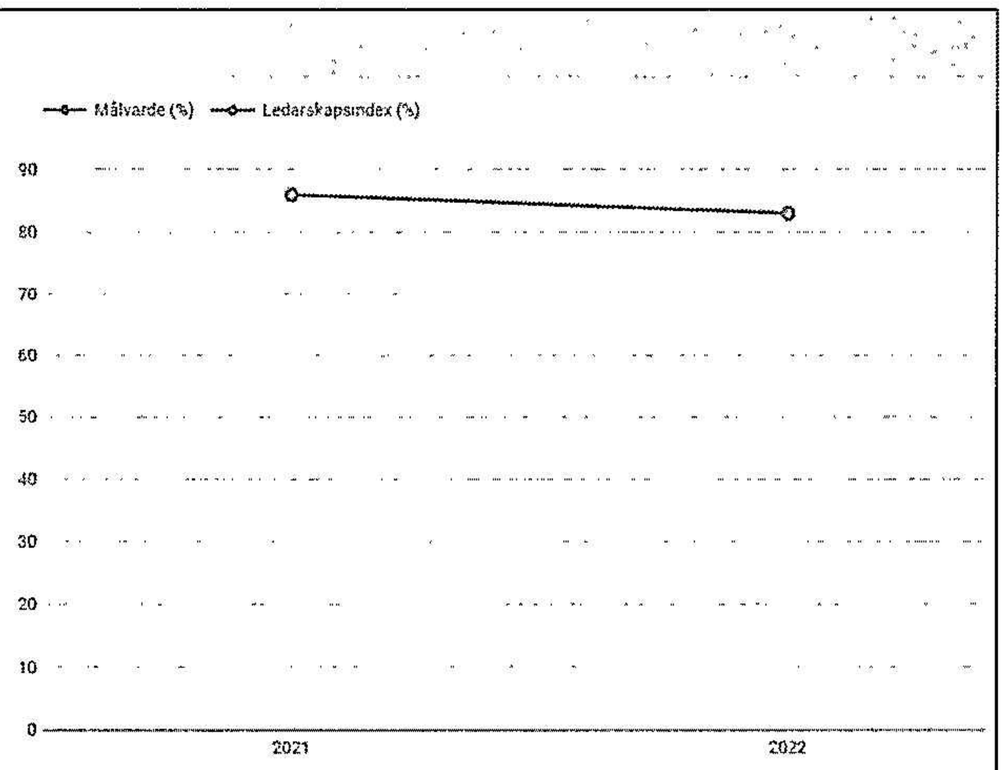
Kommentar
Företagets chefer har under året arbetat med egen utveckling, chefsgruppens utveckling och fortsatt organisationsutveckling.

Handlingsplan
Pulsmätning

Slutdatum: 2023-12-31

Beskrivning
Förvaltningen mäter ledarskapet

Kommentar
Under året har ett antal snabba pulsmätningar genomförts i förvaltningen då det är ett bra sätt att få en bild av vad medarbetarna tycker i olika frågor.



SOCIALT HÅLLBARA AFFÄRER

Tillhandahålla arbetstillfällen för långtidsarbetslösa i våra utsatta områden och därigenom säkerställa mänskliga rättigheter i en utsatt bransch

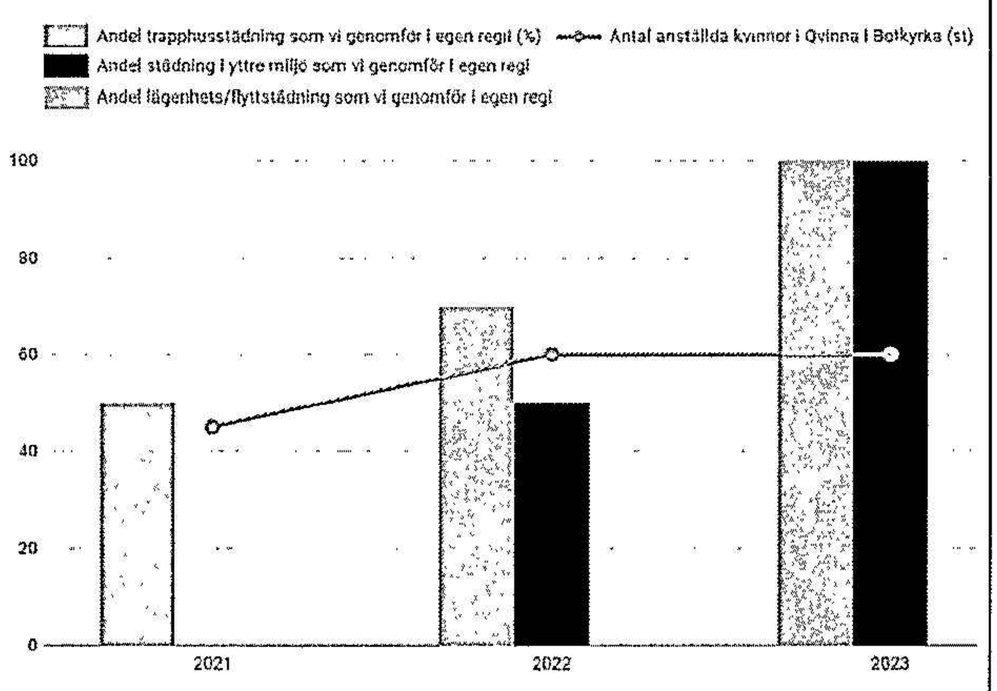
Genom Qvinna i Botkyrka anställer vi långtidsarbetslösa kvinnor som bor i våra områden för att städa våra fastigheter. På så sätt säkerställer vi att städningen, som är en utsatt bransch, sker med kollektivavtal.

Handlingsplan
Fortsätta utveckla Qvinna i Botkyrka

Slutdatum: 2023-12-28

Beskrivning
Vi fortsätter utveckla Qvinna i Botkyrka till att bli ännu effektivare och få ännu nöjdare hyresgäster gällande städning.

Kommentar
Vi kan konstatera att satsningen är både lönsam och ger nöjdare hyresgäster. Idag har vi 60 anställda kvinnor och det finns ytterligare städjobb vi skulle kunna lägga på Qvinna i Botkyrka, till exempel flyttstädning.

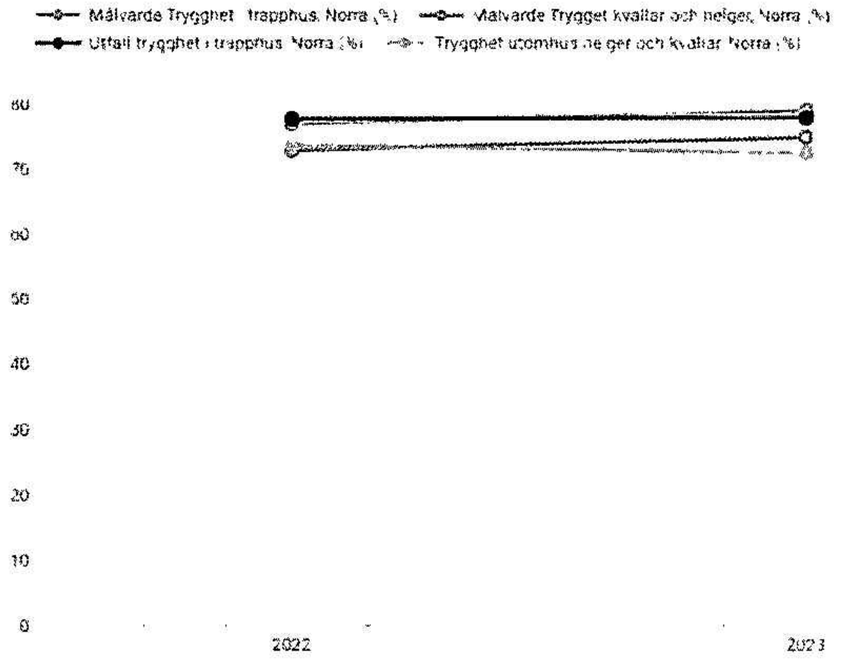


SOCIALT HÅLLBARA SAMHÄLLEN

Ökad upplevd trygghet i våra prioriterade bostadsområden genom situationell prevention

Ett systematiskt utvecklingsarbete pågår inom området situationell prevention i våra prioriterade områden. Arbetet omfattar:

- Skalskydd
- Bevakning och övervakning
- Trygga trappan som omfattar att vi informerar i porten om att bara den som bor i eller ska besöka någon i huset är behöriga att vistats där. Utöver detta testar vi närvarosensorer som mäter trapphushäng.
- Trygga hus, kvalitetsgranskning och trygghetsbedömning av våra fastigheter inklusive åtgärder för ökad upplevd trygghet för våra hyresgäster.
- Trygga garage med närvarosensorer.



Handlingsplan

Plan för trygga och säkra fastigheter och bostadsområden, situationella åtgärder

Slutdatum: 2025-12-31

Beskrivning

Vi arbetar med förebyggande åtgärder i syfte att förhindra och försvåra att brott sker i våra bostadsområden.

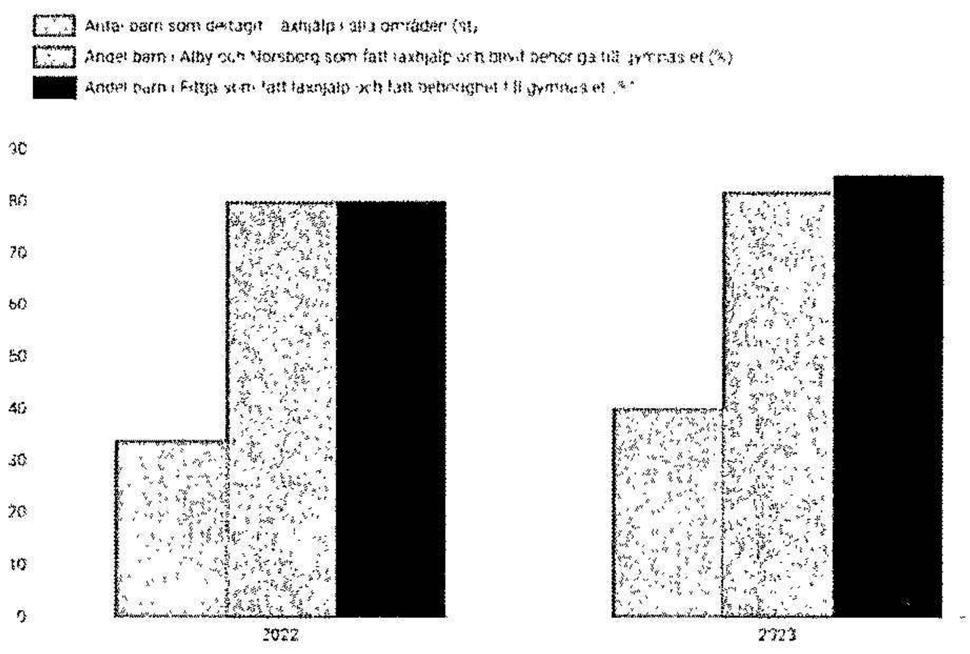
Kommentar

Trygga hus inklusive trygga trapphus är ett prioriterat arbete. Under 2023 har vi installerat närvarosensorer i syfte att motverka trapphushäng av icke boende i huset. I Alby har vi arbetat med elva trapphus. Av dessa hade nio trapphus godkänd basförvaltning men inget uppnådde de högt ställda kraven för att godkännas som Trygga Hus. I Fittja godkändes basförvaltningen i sex trapphus, men inget av dessa godkändes som Trygga Hus.
Arbetet fortsätter med fokus på basförvaltning, skalskydd samt uppföljning gällande korrekta hyresförhållanden med mera.

Ökad upplevd trygghet i våra prioriterade bostadsområden genom social prevention

Ett systematiskt utvecklingsarbete pågår inom området social prevention i våra prioriterade områden:

- Trygghetsfältverksamhet i samverkan med Botkyrka kommun
- Föreningssamverkan med civilsamhället för aktivitetsstöd i syfte att skapa en meningsfull fritid för barn och unga
- Hubbar och mötesplatser med aktivitetsstöd i syfte att skapa en meningsfull fritid för barn, unga och vuxna
- Boinflytande för barn och unga.



Trygghetsfältare

Vi har tillsammans med Botkyrka kommun gjort en gemensam satsning på trygghetsfältare. Trygghetsfältarna arbetar utomhus i Botkyrka på dagtid, kvällstid och helger, de skall skapa trygghet och förebygga social oro och brottslighet. I sitt arbete utgår Trygghetsfältarna från den lokala lägesbilden i kommunen skapad i EST (effektiv samordning för trygghet).

Kul på lovet

Kul på lovet ger barn och ungdomar i Botkyrka möjlighet att få testa bland annat snickeri, bygg och lek, dans, målning, hockey och fotboll under hela året. Aktiviteterna är kostnadsfria vilket ger alla barn en möjlighet att delta oavsett socioekonomisk status. Barnen bjuds på lunch eller mellanmål. I år anordnade 20 olika föreningar och organisationer Kul på lovet för barn och unga runtom i Botkyrka. Aktiviteterna har publicerats på kommunens, Botkyrkabyggens och föreningarnas hemsidor för att nå så många barn och unga som möjligt. I år deltog 2 263 barn (1 618 barn år 2022) i Kul på lovet.

Övrig samverkan med civilsamhällets föreningar

- **Samarbete med Tumba bruk.** En skolklass från Tunaskolan deltog i ett program med skolträdgård. Programmet omfattade fyra tillfällen, sådd i klassrummet, plantering på museet, skörd på museet samt reflektion i klassrummet.
- **Läxhjälpen.** I Grindtorpsskolan, Karsby International School och Kvarnhagsskolan har man startat stabila läxhjälpsgrupper med engagerade elever. Samarbetet med skolan fungerar utmärkt och Läxhjälparna uttrycker att de får mycket stöd från skolan i deras arbete.

20240520010917

IOP:er, idéburet offentligt partnerskap, i samverkan med Botkyrka kommun

- Changers Hub och The Good Talents. Båda föreningarna arbetar med motivation, kunskap och inspiration med unga/unga vuxna som målgrupp. Syftet är att stärka unga vuxna i Botkyrka och ge dem bättre förutsättningar för utveckling och skolgång som ger ökad anställningsbarhet eller utvecklar deras entreprenörskap.
- Kompis Sverige. Kompis Sveriges uppgift är att aktivera utlandsfödda kvinnor som står långt ifrån sysselsättning och/eller saknar sociala relationer som innefattar umgänge med det svenska majoritetssamhället.
- Grannsamverkan. Grannstöd och Grannsamverkan arbetar brottsförebyggande och trygghetsskapande för Botkyrkaborna. Fokus är att verka för minskade bostadsinbrott utifrån metoder som har stöd i forskning och/eller beprövad praktik samt att delta aktivt i arbetet med effektiv samordning för trygghet (EST).

Deltagande i hubbarna i Fittja och Norsborg

Totalt har hubbarna varit bemannade 63 gånger och haft 815 besök av 174 unika deltagare.
I hubben i Fittja har det arrangerats språkfrämjande aktiviteter som språkcafé och spel som underlättar språkinlärning. Syftet är att ha en trygg mötesplats för vuxna. Vi har haft gäster från Fredrika Bremer-förbundet, socialförvaltningen och även historie-experter. Gästerna har pratat om bland annat jämställd ekonomi, familjecentralen i Fittja och svenska normer och traditioner.
I hubben i Norsborg har man under våren pratat svenska och lagat storkok en gång i veckan av råvaror som Ica Maxi sponsrat med. Maten fick deltagarna sedan ta med sig hem. Detta för att underlätta i en situation då många familjer hade svårt att få mat på bordet. Under hösten har fokus varit språkfrämjande aktiviteter.

Boinflytande med barnen för barnen

År 2023 tog vi arbetet med boinflytande och barnkonventionen till ytterligare en nivå genom att starta två nya barngrupper i Alby och Norsborg. Lejonen i Norsborg står för styrka, trygghet och framtidstro och Pumorna i Alby står för styrka, ledarskap och engagemang. I Fittja fanns sedan tidigare Tigrarna som står för styrka, vilja och skönhet. Grupperna består av ca 15 barn i åldrarna 10 till 16 år. Deras uppdrag är att samlas varje månad för att planera olika aktiviteter som både är roliga och skapar bättre förutsättningar för alla barn som bor och vistas i respektive områden. Genom barnens kraft och vilja ökar också föräldraansvaret, delaktigheten och engagemanget. Det ger även ny energi till den lösningsorienterade anda som redan finns i arbetet för ett tryggare och trivsammare bostadsområde. Dessutom föder det ömsesidig tillit och förtroende.

Ökad upplevd trygghet i våra prioriterade bostadsområden genom samverkan

Ett systematiskt utvecklingsarbete pågår genom samverkan

- Kraftsamling Alby Centrum leds av Botkyrkabyggens kommersiella förvaltare
- EST, effektiv samordning för trygghet
- Platssamverkan Fittja
- Platssamverkan tillsammans med fastighetsägarna i Fittja

Kraftsamling Alby Centrum

Ett systematiskt arbete har pågått inom Botkyrkabyggen sedan 2019 i syfte att kraftsamla internt med fokus på insatsområden inom situationell brottsprevention, socialt förebyggande arbete samt ökat attraktivitet till centrum. Fokus ligger på att skapa ökad trygghet i Alby Centrum. Tryggheten följs upp löpande och vi samarbetar med polisen och kommunen. Väktare och fastighetsvärd ronderar dagligen på våra torg ute och inne i centrum.
Sedan några år arbetar vi också med kvalitetsronderingar en gång i kvartalet med fokus på trygghet och trivsel. Ronderingarna genomförs i samverkan mellan flera avdelningar som affärsutveckling, områdeschef, fastighetsvärd och den kommersiella förvaltaren. Några förbättringar som skett under året tack vare detta är att vi fått fler sittplatser ute på torget och ordnat skugga under sommaren genom att sätta upp en segelduk. Vi har också skapat en möjlighet att låna bord och stolar vid olika arrangemang, till exempel har vårdcentralen erbjudit förbipasserade att ta sitt blodtryck.
Under året har vi också jobbat vidare med ett skyltprogram i centrum med fler skyltar som ger ett bättre helhetsintryck och en ökad tydlighet. En ny hubb har skapats och här pågår ett förberedande trygghetsarbete med EST innan vi kan komma i gång med ny ungdomsverksamhet.

EST (effektiv samordning för trygghet)

Förutom att ta fram en lägesbild varje vecka så har ett antal utvecklingsområden tagits fram. Vi arbetar med åtgärder mot öppna drogscener samt platssamverkan i centrala Fittja. I Fittja sker det även insatser kopplade till våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck.

Samarbete mellan fastighetsägarna i Fittja

En gång i månaden träffas fastighetsägarna i Fittja (Willhem, Kungsvåningen och Botkyrkabyggen). Under året har bland annat en ansökan till polisen och upphandlingsunderlag tagits fram i samverkan med Botkyrka kommun för att etablera ordningsvakter i centrala Fittja.



FAMILJERNAS BERÄTTELSER BLIR KONST I FITTJA

FITTJAS BARN, MAMMOR, systrar och seniorer har alla skapat konstverk som har prytt konstkuben i Fittja. 2023 var det dags för nästa grupp att skapa konst i Fittja: familjerna.

– Vi lyfter fram barnens rätt till familj och familjens betydelse just ur Fittjabornas perspektiv, säger Saadia Hussain, konstnärlig ledare för projektet.

På FN-dagen den 24 oktober invigdes familjernas konstverk på konstkuben i Fittja. Konstverket har skapats av Fittjas barn och deras föräldrar i öppna målarverkstäder under hösten. Syftet är att förmedla berättelser om Fittjas familjer av olika härkomst och bakgrund.

– Idag vill fler Fittjabor medverka i att förändra bilden av sin hemort. Familjerna skapar konstverket tillsammans. Det är ett väldigt konkret sätt att arbeta med social hållbarhet, områdesutveckling och närdemokrati. Fittjaborna skapar bilden av Fittja, säger Chris Österlund, vd på Botkyrkabyggen.

– Konsten är en förenande kraft. Bilden av Fittja och orten nyanseras därmed och blir mer mångfaldig. Familjerna synliggör likheter, olikheter, kärlek, kamp och glädje, säger Saadia Hussain.



GULLIGA SOPMONSTER SER TILL ATT FITTJA ÄR FRITT FRÅN SKRÄP

UNDER SOMMAREN flyttade gulliga gröna sopmonster in på Krögarvägen i Fittja. Pilar på marken visar vägen till monstren, som snabbt och effektivt sväljer småskräpet. I nästa steg fick hissarna, där det tidigare ofta slängdes skräp och sopor, dekaler i form av ett "fönster" ut mot ett Fittja där alla som bor, arbetar och vistas hjälps åt att slänga skräpet där det hör hemma.

– Vårt främsta fokus är att de som bor hos oss ska vara nöjda. Genom att se till att Fittja blir rent och snyggt får vi nöjdare hyresgäster samtidigt som vi hjälper till att skapa en hållbar framtid för våra barn och barnbarn, säger Thomas Bezzina, områdeschef på Botkyrkabyggen.



NYTT PUBLIKT "VARDAGSRUM" ÖPPNADE I NORSBORG

MATLAGNING OCH SPRÅKKAFÉ, studiero och syjunta. Det är några exempel på vad Botkyrkabyggen erbjuder i sin nya hubb i Norsborg.

– Vi utgår från behoven i Norsborg och ska erbjuda aktiviteter för både barn och vuxna, sådant som gagnar dem som bor och verkar här, säger Alvaro Fuentes, bosocial strateg på Botkyrkabyggen.

– Botkyrkabyggen ser hubben som ett publikt vardagsrum och arbetar stegvis med att fylla det med väl genomtänkta aktiviteter. Vi har inte bråttom, viktigast är att det blir rätt utifrån Norsborgs förutsättningar och behov, säger Alvaro Fuentes.

20240520100918

Lejonen i Norsborg är en del av Botkyrkabyggens satsning på boinflytande för barn. I den digitala hållbarhetsrapporten kan du se en film om satsningen.

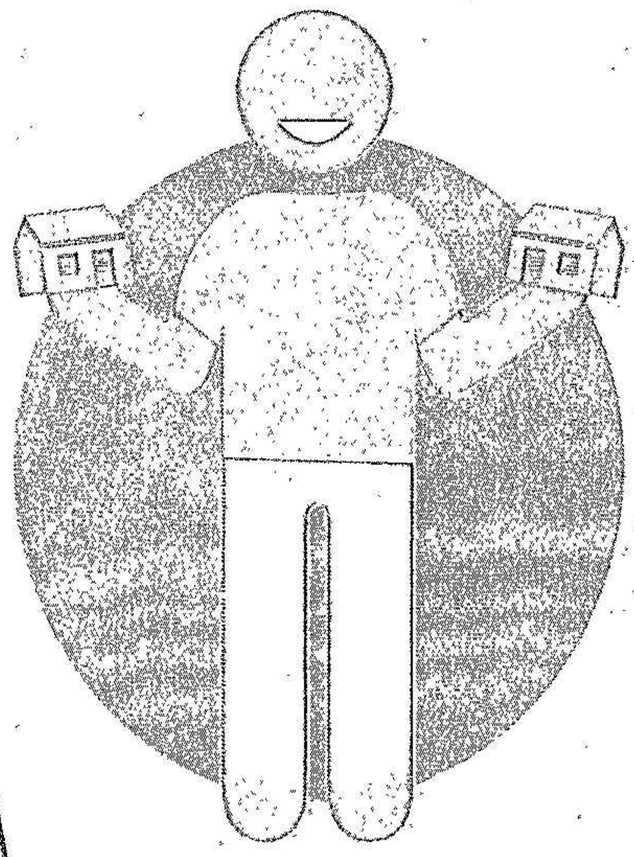
NYCKELTAL

- betyder att uppgift saknas, medan 0 betyder noll

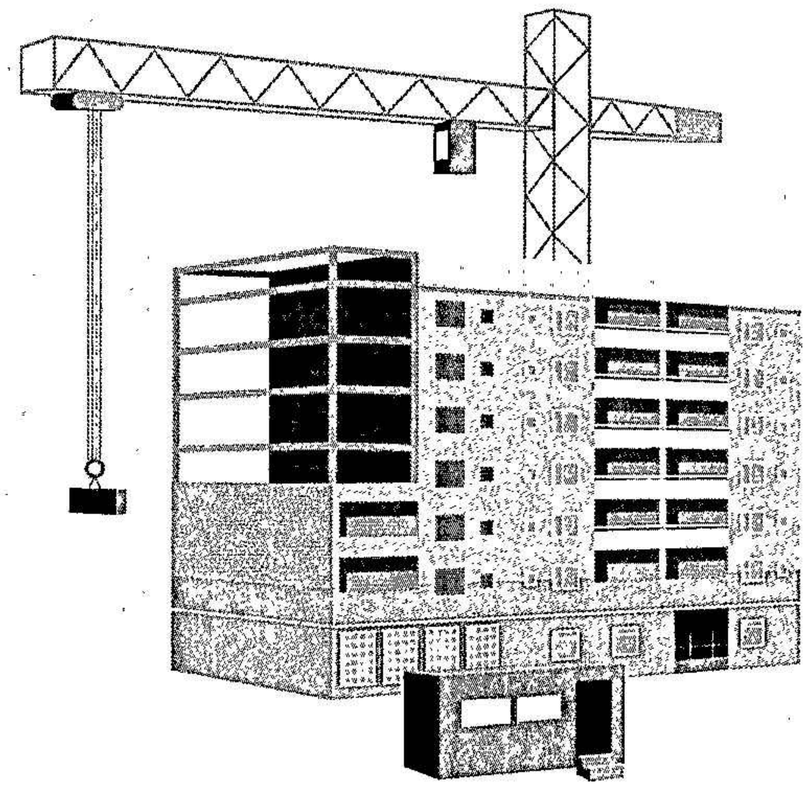
EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

Nyckeltal	2020	2021	2022	2023
Nöjd kundindex, %	68	66	61	60
Serviceindex (andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende), %	75,7	76,0	75,4	75,4
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	613	707	788	473
Årliga investeringar och underhållskostnader, % av total omsättning	66	78	84	48
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, Tkr/lgh	57	65	73	44
Driftkostnad, kr/kvm	536	553	559	594
Företagets investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, % av total omsättning	1,0	3,8	2,2	2,7
Företagets investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, Mkr	8,5	34,4	20,3	26,3
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har ett visselblåsarsystem, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja

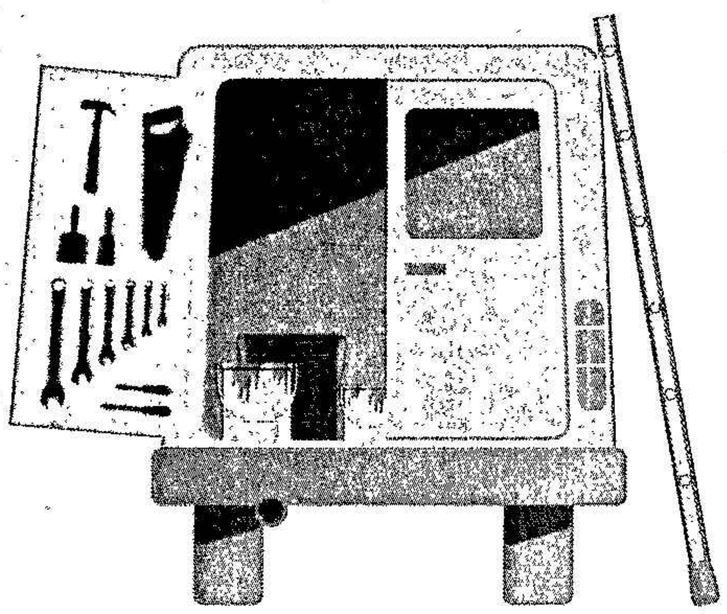
75,4 % av Botkyrkabyggens hyresgäster är nöjda med sitt boende



Bolagets investeringar inför kommande nyproduktion var 26,3 Mkr



44 000 kr/lägenhet gick till investeringar och underhåll

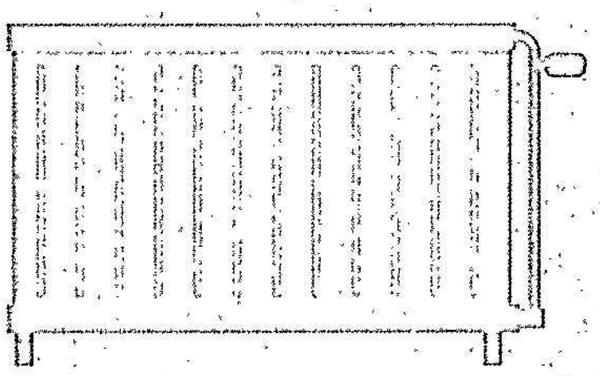


20240520100919

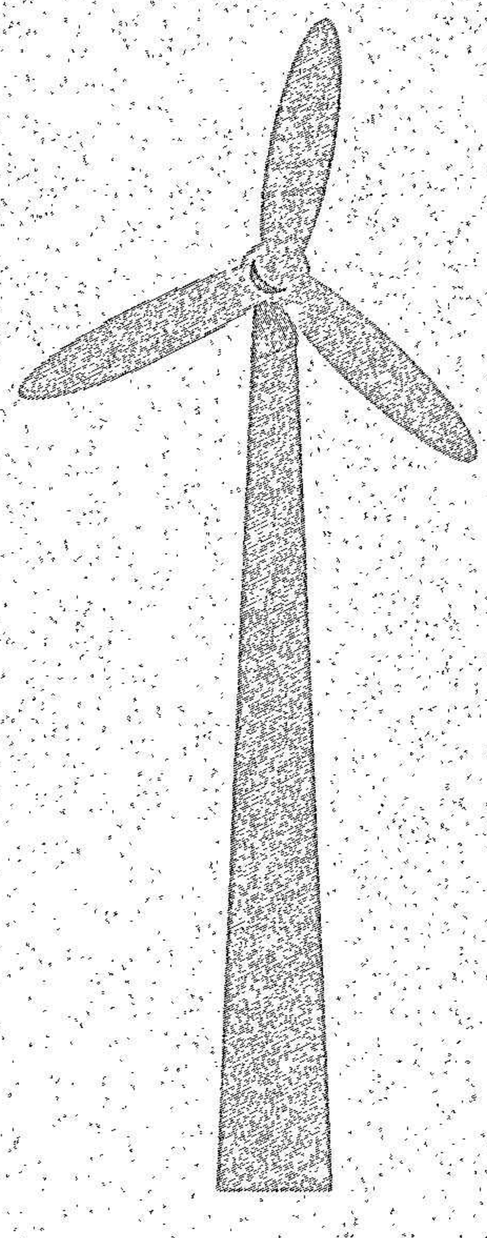
KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

Nyckeltal	2020	2021	2022	2023
Total elförbrukning för fastighetsbeståndet, GWh/år	24,2	23,7	22,3	14,8
Total värmeförbrukning för fastighetsbeståndet, GWh/år	112,3	107,5	103	132,9
Energi producerad av Botkyrkabyggens eget vindkraftverk, GWh/år	6,3	6,2	6,2	5,6
De av Botkyrkabyggen ägda solpanelernas elproduktion, GWh/år	0,043	0,032	0,044	0,05
Andel fjärrvärme av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	79,8	80,7	80	89
Andel el av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	20,2	19,3	20	11
Andel olja av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	0	0	0	0
Andel CO_2 som släpps ut i beståndet från energianvändningen av fjärrvärme, %	100	100	100	100
Andel CO_2 som släpps ut i beståndet från energianvändningen av el, %	0	0	0	0
Andel solenergi från egna solceller av den energi som förbrukas av fastighets-beståndet, %	0,045	0,045	0,045	0,05
Andel inköpt fossilfri energi som bolaget använder, %	99,12	99,11	99,11	99,4
Antal uthyrda laddplatser för hyresgästers bilar	56	56	56	64
Antal kemikalieprodukter	136	137	123	99
Mängd avfall som produceras i beståndet, återvinningsmaterial, kg/lgh	280	-	-	293
Mängd avfall som produceras i beståndet, restavfall, kg/lgh	639	-	-	-
Mängd avfall som produceras i beståndet, matavfall, kg/lgh	15,9	17,9	19,7	27
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja

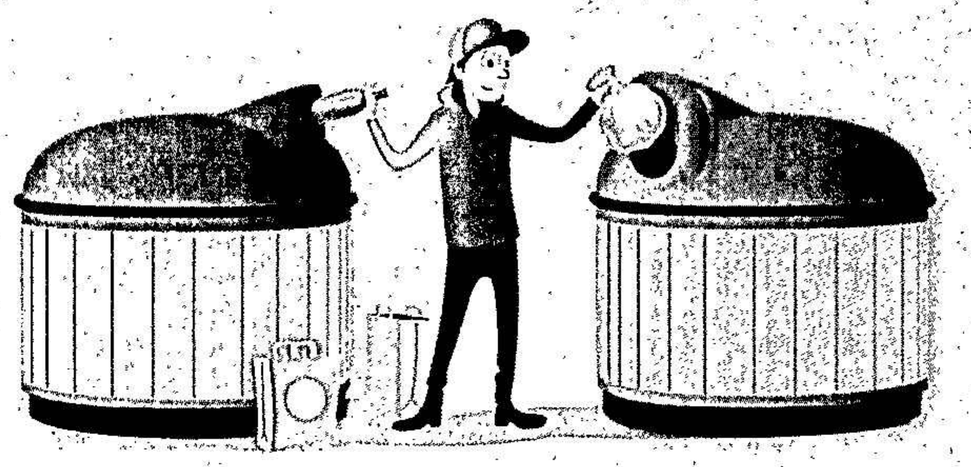
89% av energin som förbrukades av fastigheterna kom från fjärrvärme



Botkyrkabyggen har ett vindkraftverk som bidrog till elproduktionen med 5,6 GWh under 2023



Botkyrkabyggens hyresgäster producerade 293 kg återvinnings-material per lägenhet under året

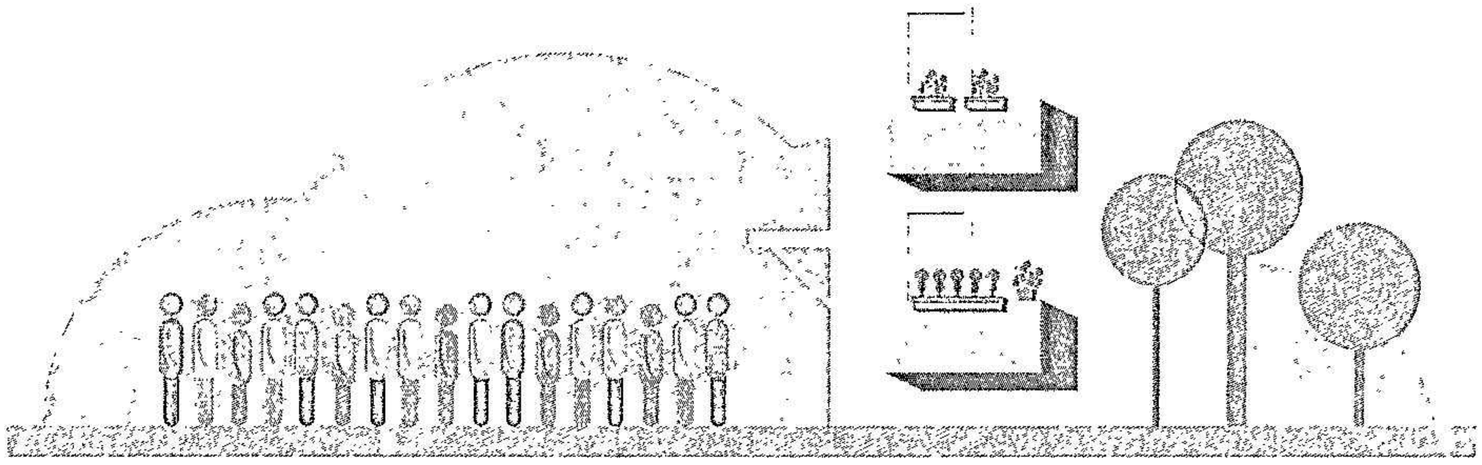


SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

Nyckeltal	2020	2021	2022	2023
Hyresnivå, kr/kvm	1085	1125	1137	1200
Hyresutveckling, %	1,6	0,97	1,45	4
Kötid för förstahandskontrakt, antal år	6,52	6,58	5,65	6,11
Antal förmedlade lägenhetskontrakt	576	715	568	587
Omflyttningar i fastighetsbeståndet intern, %	1,46	1,24	1,48	2,09
Omflyttningar i fastighetsbeståndet extern, %	4,19	3,15	4,47	4,44
Avhysningar på grund av störningar, antal	0	0	0	4
Avhysningar av ekonomiska skäl, antal	10	20	10	8
Avhysningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, antal	5	5	9	7
Totalt antal uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning	90	115	163	124
Antal visselblåsningar gällande olovlig andrahandsuthyrning	4	8	5	10
Antal visselblåsningar övrigt	0	3	0	1
Nyproduktion av hyresrätter, antal	4	0	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	0	0	0	0
Antal SeniorBo-lägenheter	62	68	69	69
Antal KompisBo-lägenheter	50	31	18	14
Antal TrädgårdsBo-lägenheter	16	16	16	16
Antal kommunkontrakt	297	307	252	216
Andel som svarat på kundenkäten, %	45,4	48,1	43,7	55,2
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %	63,8	66,2	-	-
Disponibel inkomst per hushåll som bor hos Botkyrkabyggen, kr/år	368 000	374 000	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, Botkyrka kommun, %	82,7	83,4	81,4	81,2
Andel kvinnor och män i ledande positioner, styrelse, kvinnor, %	14	14	14	14
Andel kvinnor och män i ledande positioner, ledningsgrupp, kvinnor, %	63	71	83	83
Lägesbild över ekonomisk utsatthet i kommunen: Uppsagda hyreskontrakt på grund av ekonomi, antal	-	-	-	11
Lägesbild över ekonomisk utsatthet i kommunen: Förfrågan om att senarelägga hyra, antal	-	-	-	81
Trygga hus, antal godkända			17	17

69 av lägenheterna hyrs ut som SeniorBo

Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Botkyrkabyggen var 6,1 år



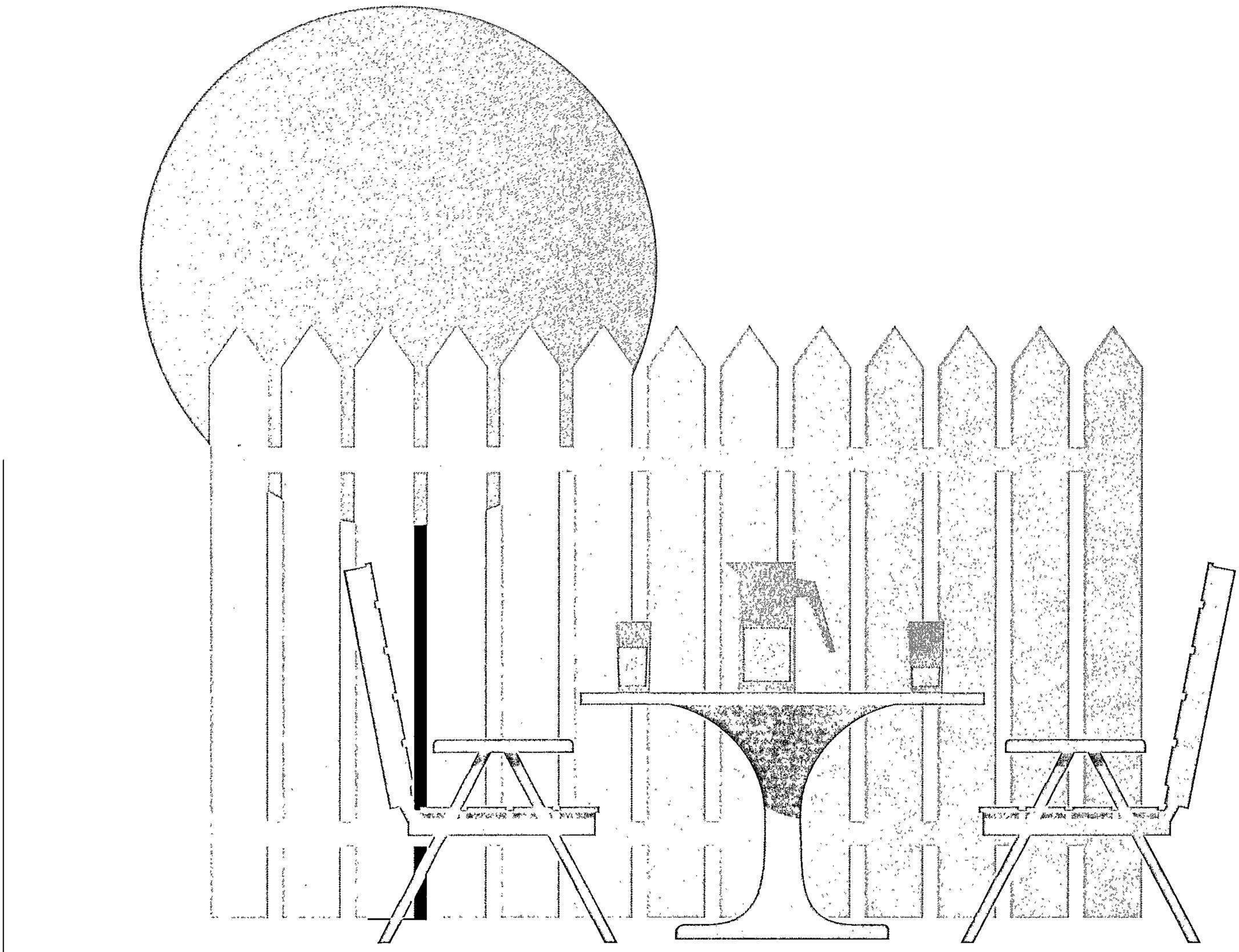


587 nya lägenhets-kontrakt förmedlades i Botkyrkabyggens kö

20240520110920

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA (områdesvis)

Nyckeltal	2020	2021	2022	2023
Alby				
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Alby	61,2	64,5	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, %, Alby (samtliga skolor i området)	64	77	71	64
Andel som röstade i kommunvalet, Alby (samtliga boende i området), %	-	-	45,9	-
Fittja				
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Fittja	60,5	62,5	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, %, Fittja (samtliga skolor i området)	82,4	73,4	68,8	80,9
Andel som röstade i kommunvalet, Fittja, (samtliga boende i området), %	-	-	45,8	-
Norsborg				
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Norsborg	59,7	62,4	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, %, Norsborg (samtliga skolor i området)	79	82	74	82
Andel som röstade i kommunvalet, Norsborg/Hallunda, (samtliga boende i området), %	-	-	54,3	-



FÖRETAGSFAKTA

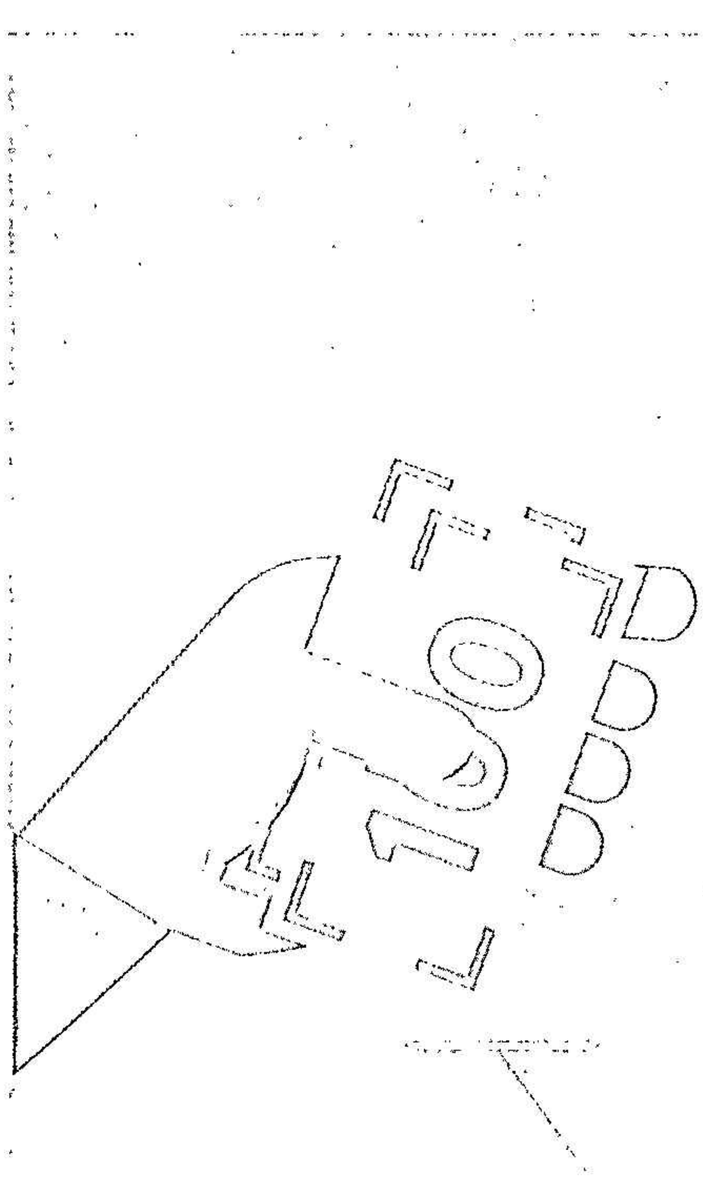
Nyckeltal	2020	2021	2022	2023
Fastighetsbestånd, antal lägenheter	10774	10774	10780	10780
Genomsnittlig hyra, kr/kvm	1085	1125	1137	1200
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≤1 rum och kök, antal	1170	1170	1170	1170
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 2 rum och kök, antal	3219	3219	3222	3222
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 3 rum och kök, antal	4676	4676	4679	4679
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 4 rum och kök, antal	1572	1572	1572	1572
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≥ 5 rum och kök, antal	137	137	137	137
Fastighetsbestånd uppdelat på affärsområde, äldre, antal	55	55	55	55
Fastighetsbestånd uppdelat på affärsområde, student, antal	0	0	0	0
Fastighetsbestånd uppdelat på affärsområde, annat, antal	125	125	125	125
Företagets omsättning, Mkr	929	912	937	986
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	99,2	99,2	98,6	98,9
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Myndigheter (skatt), tkr	5661	-2461	-60	-97
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Aktieägare, tkr	0	0	0	0
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Bank (räntekostnader), tkr	30708	27683	36572	94330
Antal hyresgäster, antal	26005	25306	24911	-
Antal hyresgäster över 65 år, antal	3141	3250	3322	-
Företagets anställda, antal	143	143	151	142
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy? ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete, trivselindex, %	81	-	68	-
Anställningsform, heltid, %	99	99	99	100
Anställningsform, deltid, %	1	1	1	0
Anställningsform, tillsvidare, %	84	76	64	71
Anställningsform, visstid, %	16	24	36	29
Tillfällig anställning med ersättning, antal	0	0	0	0
Ålder på de anställda, kvinnor 18-29 år, antal	7	11	6	3
Ålder på de anställda, kvinnor 30-44 år, antal	41	44	47	40
Ålder på de anställda, kvinnor 45-54 år, antal	24	22	29	26
Ålder på de anställda, kvinnor 55-64 år, antal	16	20	22	23
Ålder på de anställda, kvinnor 65 år -, antal	0	0	0	0
Anställda kvinnor totalt, antal	88	97	104	92
Ålder på de anställda, män 18-29 år, antal	6	5	5	3
Ålder på de anställda, män 30-44 år, antal	9	8	13	15
Ålder på de anställda, män 45-54 år, antal	23	18	15	18
Ålder på de anställda, män 55-64 år, antal	14	13	14	14
Ålder på de anställda, män 65 år -, antal	3	2	0	0
Anställda män totalt, antal	55	46	47	50
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, män, kr/månad	49785	46641	47479	51882
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, kvinnor, kr/månad	46406	46126	48608	50000
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, män, kr/månad	29082	29735	30203	31623
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, kvinnor, kr/månad*	25665	25278	25937	27299

**Här ingår Qvinna i Botkyrka med ca 60 kvinnor. Snittlönen för övriga kvinnor inom kollektivet är istället 30 959 kronor/månad.*

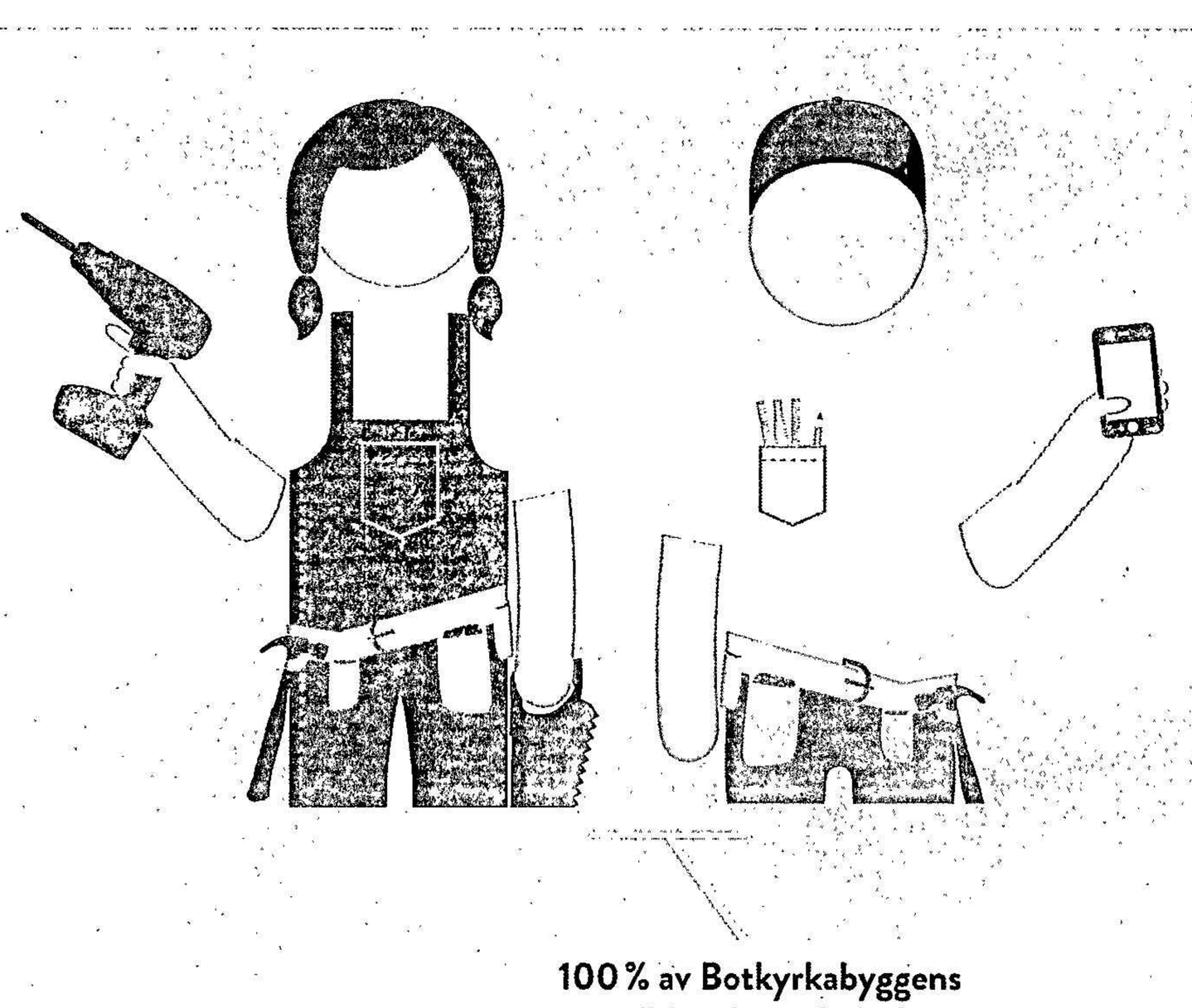
20240520160921

FÖRETAGSFAKTA (fortsättning)

Nyckeltal	2020	2021	2022	2023
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgifter, kr/anställd	7068	7934	7936	9596
Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar	8	10	17	13
Sjukfrånvaro, totalt, %	6,4	4,8	5,1	3,7
Sjukfrånvaro, korttid, %	3,9	3,0	2,7	2,9
Andel av sjukfrånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0	0	0

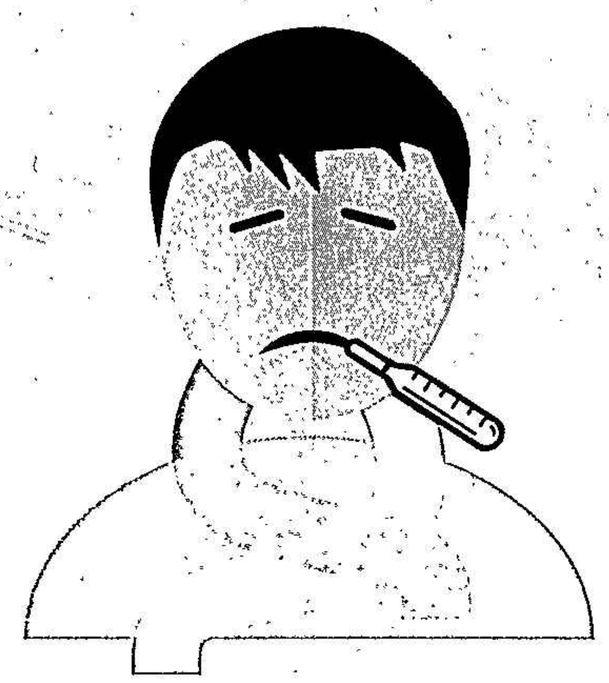


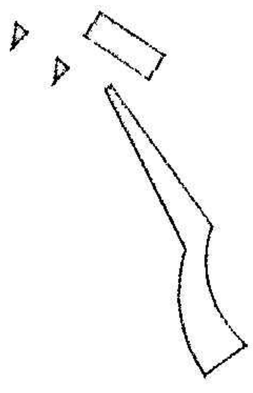
Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år uppgick till 1200 kr



100 % av Botkyrkabyggens anställda arbetar heltid

Den totala sjukfrånvaron minskade till 3,7 %

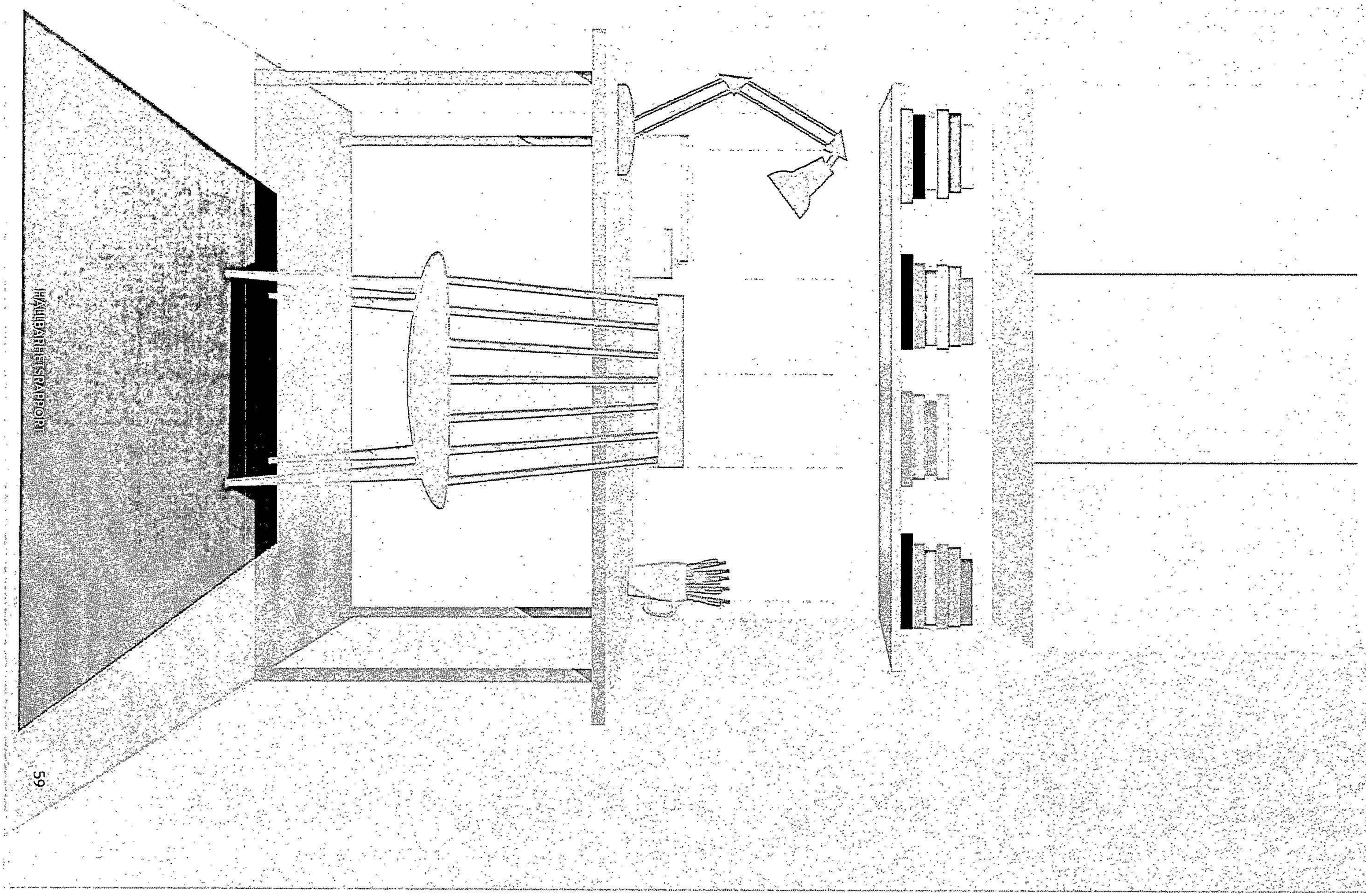




Företagets utbildnings-insatser under 2023 kostade i genomsnitt 9 596 kr per anställd

NYCKELTAL FÖR SOCIALA LÅN

Nyckeltal	2022	2023
Trivsel i lägenheten, Alby, % (mål 90% 2025)	86,5	86
Trivsel i lägenheten, Fittja, % (mål 90% 2025)	85,5	86,7
Trivsel i lägenheten, Norsborg, % (mål 90% 2025)	87,9	85,2
Trygghet i trapphus, Alby, % (mål 80% 2025)	74,5	73,5
Trygghet i trapphus, Fittja, % (mål 80% 2025)	63	65,3
Trygghet i trapphus, Norsborg, % (mål 80% 2025)	79,7	76,8
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Alby, % (mål 80% 2025)	66,7	64,2
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Fittja, % (mål 80% 2025)	70	70,3
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Norsborg, % (mål 80% 2025)	70,6	68,6
Antal ROT-renoverade bostäder, Alby, st (mål 2 026 lgh 2032)	178	168
Antal ROT-renoverade bostäder, Fittja, st (mål 1389 lgh 2032)	240	126
Antal ROT-renoverade bostäder, Norsborg, st (mål 1764 lgh (2032)	0	0
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Alby, % (max 20% 2030)	15	14
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Fittja, % (max 20% 2030)	15	16
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Norsborg, % (max 20% 2030)	-	-
Anställda i Qvinna i Botkyrka, st	60	60
Årliga investeringar i samverkan med civilsamhället, fritidsaktiviteter, boendeinflytande för barn m.m., Mkr	4,2	4,2
Antal aktiva unga i verksamheten i Botkyrka, organisation Changers Hub, st	810	926
Antal aktiva deltagare inom programmet för integration, med fokus på språk, kontakter och nätverk, organisation Kompis Sverige, st (mål 200-400 deltagare varje år), totalt antal deltagare	894	1677
Antal aktiva deltagare inom programmet för integration, med fokus på språk, kontakter och nätverk, organisation Kompis Sverige, st (mål 200-400 deltagare varje år), unika individer	327	575
Elever i Läxhjälpen med godkända betyg från grundskolan, organisation Läxhjälpen, % (mål 100%)	80	85
Antal aktiva unga i verksamheten i Botkyrka, organisation The Good Talents, % (mål 200-300 deltagare varje år)	357	343
Individer som upplevt ökad självkänsla/självförtroende i verksamheten i Botkyrka, organisation The Good Talents, % (mål 200-300 deltagare varje år)	64	95
Antal arbetsplatskontroller, st	3	0
Antal noterade avvikelser vid arbetsplatskontroller, st (mål 0 avvikelser)	1	0
Antal uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, st (bearbeta alla tips, säga upp avtal vid konstaterad olovlig andrahand, driva ärende i domstol vid behov)	163	124
Genomsnittlig hyresnivå, Alby, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling)	1106	1173
Genomsnittlig hyresnivå, Fittja, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling)	1101	1180
Genomsnittlig hyresnivå, Norsborg, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling)	1041	1088



REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Botkyrkabyggen org.nr 556064-6191

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 februari 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

STYRELSENS UTTALANDE GÄLLANDE HÅLLBARHETSRAPPORT VERKSAMHETSÅR 2023

Detta uttalande lämnas i anslutning till er granskning i enlighet med RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten* av AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport som upprättats i samband med upprättande av årsredovisningen för AB Botkyrkabyggen för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Hållbarhetsrapporten innehåller företagets och koncernens information om de viktigare inslagen för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat och konsekvenserna av verksamheten, däribland upplysningar i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Styrelsen i sin helhet bekräftar, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen.
- Hållbarhetsrapporten innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och alla uppgifter är förenliga med innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Tumba 2024-02-26
För AB Botkyrkabyggens styrelse

Elisabeth Uddén
Styrelsens ordförande

ÅRSREDOVISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE . . . . . sid 62

KONCERNENS RESULTATRÄKNING . . . . . sid 65

KONCERNENS BALANSRÄKNING . . . . . sid 66

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL . . . . . sid 68

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN . . . . . sid 69

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING . . . . . sid 70

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING . . . . . sid 71

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL . . . . . sid 73

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET . . . . . sid 74

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN . . . . . sid 75

REVISIONSBERÄTTELSE . . . . . sid 86

GRANSKNINGSRAPPORT . . . . . sid 88

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2023.

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

Ägarförhållande
AB Botkyrkabyggen ägs till 100% av Botkyrka kommun.

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

Marknad
Efterfrågan på bostader har varit god under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 % (99) Bostadshyror samt samtliga hyressatta parkerings- och garageplatser ökade med 4,0 % från den första januari 2023.

Fastighetsbestånd
Vid årets utgång uppgick förvaltad yta till 805 119 m² varav bostäder utgör 95 % av ytan. I beståndet ingår 10 780 bostäder, 774 lokaler samt 8 110 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsföretag. Värderingen har utförts i enlighet med IVS och RICS varderingsstandard (senaste upplagan). 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 samt faktisk vakans har beaktats. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 14 570 mnkr, vilket innebär ett bedömt övervärde motsvarande 9 401 mnkr i förhållande till det bokförda värdet på 5 169 mnkr. Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

Koncern och dotterbolag
Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av ett helägt dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln.

Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande 7 819 m² lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

Intresseorganisationer
Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytta (f.d. SABO), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening upa), Smart Building Environment och Sustainable Innovation.

Ekonomi avseende moderbolaget

Årets resultat
Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 15,5 mnkr (43,7).

Intäkter
De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 954,0 mnkr (899,0).

Kostnader
De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 629,8 mnkr (651,4). Kostnaden for planerat underhåll uppgick till 120,7 mnkr (163,5).

Investeringar
Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 351,9 mnkr (623,2). Investeringarna avser främst stambyten av fastigheter belägna i Fittja och Storvreten samt gårdsupprustningar i ett flertal av bolagets områden. Vidare har bolaget valt att fokusera på upprustning av såväl fasader som tak för att säkerställa en långsiktig hållbar förvaltning av fastighetsbeståndet.

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 for att samordna finansiering och den finansiella riskhanteringen. Botkyrkabyggen hanterar även finansiella instrument. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 3 000 mnkr (2 900). Under året uppgick räntekostnaderna till 94,1 mnkr (36,5).

Bolagets totala egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 941,7 mnkr (1 926,2).

Väsentliga händelser
Bolaget fortsatte under året sina omfattande ROT-renoveringar där samtliga miljonprogram förväntas vara stambytta fram till utgången av år 2031. Det i sin tur motsvarar i slutändan cirka 8 500 lägenheter av bolagets bestånd. Under året slutfördes 477 lägenheter och därmed är 4 258 lägenheter fullbordade. Utöver det sker även, mer eller mindre, löpande en omfattande upprutsning av bolagets samtliga fastigheter.

20240520110924

Framtidsutsikter
Efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är, trots rådande tider, fortsatt mycket hög och den fortsatta trenden med en högre omflyttning har avtagit något. Under 2023 har ingen nyproduktion genomförts, men bolaget står nu i startgroparna för att uppföra motsvarande cirka 170 lägenheter de två kommande åren.

Cirka 300 bostäder kommer under 2024 vara föremål för stambyte och ombyggnad.

Ränteläget har under året fortsatt uppåt och för den kapitalintensiva verksamhet som Botkyrkabyggen bedrivit behöver bolaget kvarstå i nuvarande läge för sin verksamhet, det vill säga än mindre omfattande investeringar och en stabilt förvaltande inriktning. Detta på grund av att framför allt räntorna och mediakostnaderna fortsatt stiga relativt kraftfullt.

Bolaget har i förhandling med Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning motsvarande 4,8 % från 1 januari 2024. De 151 lägenheter som byggts från år 2016 har i förhandlingarna hanterats i en särskild ordning.

Den första januari 2024 tillträdde nuvarande VD, Chris Österlund, tjänsten som tillförordnad kommundirektör på Botkyrka kommun och blev tjänstledig från bolaget. Samtidigt utsågs Fredrik Vitrera Luiga som tillförordnad VD för bolaget. De båda uppdragen är tidsbegränsade till sista december 2024.

Hållbarhetsrapport
Bolaget har i enlighet med Årsredovisningslagens 6 Kap. 11 § valt att upprätta en separat Hållbarhetsrapport som finns att tillgå via hemsidan alternativt, på anmodan, i tryckt format.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Den ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Hyresintäkter tkr	953 954	899 001	878 167	867 210	848 443
Resultat efter finansiella poster tkr	80 170	81 121	81 406	114 574	90 232
Balansomslutning tkr	5 364 901	5 222 349	4 720 327	4 409 672	3 922 903
Antal anställda st	150	151	143	143	138
Soliditet synlig %	36,2	36,9	39,9	41,6	44,4
Soliditet justerad %	76,8	78,7	82,5	81,7	83,0
Avkastning på eget kapital %	4,1	4,2	4,3	6,2	5,2
Direktavkastning %	6,8	5,7	5,9	6,0	6,7
Överskottsgrad %	37,0	31,4	29,8	32,5	29,1
Räntetäckningsgrad %	184	319	392	471	391
Belåningsgrad %	20,6	19,1	15,8	16,8	15,1

Koncernen	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Hyresintäkter tkr	964 543	907 200	886 685	877 037	857 074
Resultat efter finansiella poster tkr	81 870	81 609	83 040	115 742	90 061
Balansomslutning tkr	5 388 221	5 238 004	4 734 848	4 420 458	3 932 278
Antal anställda st	150	151	143	143	138
Soliditet synlig %	36,2	37,0	40,0	41,7	44,5
Soliditet justerad %	76,9	78,8	82,5	81,7	83,1
Avkastning på eget kapital %	4,2	4,2	4,4	6,3	5,2
Direktavkastning %	6,9	5,7	6,0	6,1	6,7
Överskottsgrad %	37,0	31,4	29,8	32,4	28,8
Räntetäckningsgrad %	185	320	398	475	407
Belåningsgrad %	20,5	19,0	15,7	16,7	15,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel		1 620 247 338
Överkursfond		12 500 000
Årets vinst		15 494 013
	kronor	**1 648 241 351**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs:		
Balanserade vinstmedel		1 635 741 251
Överkursfond		12 500 000
	kronor	**1 648 241 351**

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

20240520010925

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
Hyresintäkter	2	955 843	898 887
Övriga förvaltningsintäkter		8 700	8 313
Summa hyresintäkter		**964 543**	**907 200**
Övriga rörelseintäkter	3	29 034	34 883
Summa intäkter		**993 577**	**942 083**
Driftskostnader	4, 5, 6	-490 588	-468 155
Underhållskostnader		-121 544	-164 883
Fastighetsskatt		-22 236	-20 301
Övriga externa kostnader		-1 975	-1 656
Övriga rörelsekostnader		-666	-2 400
Summa fastighetskostnader		**-637 009**	**-657 396**
Driftsnetto		**356 568**	**284 687**
Central administration	6, 16	-52 840	-56 206
Förvaltningsnetto		**303 728**	**228 481**
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-126 646	-111 077
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-2 378	-239
Förlust inventarier		-	-
Rörelseresultat		**174 705**	**117 165**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 495	1 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 330	-36 572
Resultat efter finansiella poster		**81 870**	**81 609**
Uppskjuten skatt	9	-65 449	-37 748
Skatt på årets resultat	9	97	60
ÅRETS RESULTAT		**16 518**	**43 921**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 204 873	4 964 273
Inventarier	8	13 102	1 261
Pågående projekt	17	130 519	166 284
		5 348 494	**5 131 818**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	10	40	40
Andra långfristiga fordringar		12 281	11 370
Uppskjuten skatt pensioner	11	2 137	2 074
		14 458	**13 484**
Summa anläggningstillgångar		**5 362 952**	**5 145 302**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 630	4 192
Aktuella skattefordringar		0	15 279
Övriga kortfristiga fordringar		1 128	5 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	8 559	4 431
		13 317	**29 179**
Kassa och bank			
Kassa och bank	19	11 953	63 523
Summa omsättningstillgångar		**25 270**	**92 702**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 388 222**	**5 238 004**

20240520010926

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		164 139	164 139
		299 639	**299 639**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 623 501	1 579 580
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		16 518	43 921
		1 652 519	**1 636 001**
Summa eget kapital		**1 952 158**	**1 935 640**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	182 437	116 924
Avsättningar pensioner	12	10 127	10 068
Summa avsättningar		**192 564**	**126 992**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 005 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		**3 005 000**	**2 900 000**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 533	1 386
Leverantörsskulder		103 515	161 934
Aktuella skatteskulder		788	-
Övriga kortfristiga skulder		3 655	3 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	129 009	108 321
Summa kortfristiga skulder		**238 500**	**275 372**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 388 222**	**5 238 004**

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapitalandel och reserver	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	**135 500**	**164 139**	**0**	**12 500**	**1 579 580**	**1 891 719**
Årets resultat					43 921	43 921
Eget kapital 2022-12-31	**135 500**	**164 139**	**0**	**12 500**	**1 623 501**	**1 935 640**
Årets resultat					16 518	16 518
Eget kapital 2023-12-31	**135 500**	**164 139**	**0**	**12 500**	**1 640 020**	**1 952 158**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

20240520110927

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	81 870	81 609
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 023	111 316
Realisationsförlust	666	2 400
Betald skatt	16 164	509
Avsättning pensioner	-	8 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**227 723**	**203 935**
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-4 075	-3 629
Ökning/minskning av rörelseskulder	-34 660	6 345
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-38 735**	**2 716**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**188 988**	**206 651**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-346 589	-613 900
Avsättning pensioner	-	-8 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-346 589**	**-622 003**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	105 000	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**105 000**	**400 000**
Årets kassaflöde	**-52 601**	**-15 352**
Likvida medel vid årets början	**64 554**	**79 906**
Likvida medel vid årets slut	**11 953**	**64 554**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
Hyresintäkter	2	944 782	890 180
Övriga förvaltningsintäkter		9 172	8 821
Summa hyresintäkter		**953 954**	**899 001**
Övriga rörelseintäkter	3	28 692	34 878
Summa intäkter		**982 646**	**933 879**
Driftskostnader	4 , 5, 6	-484 851	-464 119
Underhållskostnader		-120 731	-163 502
Fastighetsskatt		-21 536	-19 745
Övriga externa kostnader		-1 975	-1 656
Övriga rörelsekostnader		-666	-2 400
Summa fastighetskostnader		**-629 759**	**-651 422**
Driftsnetto		**352 887**	**282 457**
Central administration	6, 16	-52 180	-56 065
Förvaltningsnetto		**300 707**	**226 392**
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-125 377	-109 496
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-2 378	-239
Förlust inventarier		-	-
Rörelseresultat		**172 952**	**116 657**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 364	1 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 146	-36 547
Resultat efter finansiella poster		**80 170**	**81 121**
Uppskjuten skatt	9	-64 773	-37 492
Skatt på årets resultat	9	97	60
ÅRETS RESULTAT		**15 494**	**43 689**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

20240520110928

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 169 294	4 931 683
Inventarier	8	13 102	1 261
Pågående projekt	17	130 519	166 284
		5 312 915	**5 099 228**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	18	16 750	16 750
Andelar i intresseföretag	10	40	40
Reversfordringar i dotterbolag		-	3 000
Andra långfristiga fordringar		12 282	11 370
Uppskjuten skatt pensioner	11	2 137	2 074
		31 209	**33 234**
Summa anläggningstillgångar		**5 344 124**	**5 132 462**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 631	4 183
Fordringar hos koncernföretag		-	129
Aktuella skattefordringar		-	14 716
Övriga kortfristiga fordringar		585	3 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	8 431	4 048
		12 647	**26 374**
Kassa och bank	19	8 130	63 512
Summa omsättningstillgångar		**20 777**	**89 886**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 364 901**	**5 222 348**

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	**293 450**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 620 247	1 576 558
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		15 494	43 689
		1 648 241	**1 632 748**
Summa eget kapital		**1 941 691**	**1 926 198**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	179 015	114 178
Avsättningar pensioner	12	10 127	10 068
Summa avsättningar		**189 142**	**124 246**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 000 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		**3 000 000**	**2 900 000**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		546	593
Leverantörsskulder		101 487	159 880
Skulder till koncernföretag		57	363
Aktuella skatteskulder		753	-
Övriga kortfristiga skulder		3 798	3 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	127 427	107 273
Summa kortfristiga skulder		**234 068**	**271 905**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 364 901**	**5 222 348**

20240520160929

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 576 558**	**1 882 508**
Årets resultat				43 689	43 689
Eget kapital 2022-12-31	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 620 247**	**1 926 197**
Årets resultat				15 494	15 494
Eget kapital 2023-12-31	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 635 741**	**1 941 691**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	80 170	81 121
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	127 755	109 735
Realisationsförlust	666	2 400
Betald skatt	15 565	509
Avsättning pensioner	-	8 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**224 156**	**201 868**
Ökning/minskning av rörelsefordringar	1 100	-8 167
Ökning/minskning av rörelseskulder	-38 549	8 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-37 449**	**532**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**186 707**	**202 400**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-342 090	-609 611
Avsättning pensioner	-	-8 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-342 090**	**-617 713**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**100 000**	**400 000**
Årets kassaflöde	**-55 383**	**-15 312**
Likvida medel vid årets början	**63 513**	**78 826**
Likvida medel vid årets slut	**8 130**	**63 513**

20240520010930

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

AB Botkyrkabyggens årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 överens-kommelsens 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 skatte-mässiga 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 anskaffnings-värde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut-rangeras 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 m.m.	50 år
Takbeklädnad tegel/plåt m.m.	40 år
Övrigt	15-25 år
Markanläggningar	
Övrigt	25-40 år
Inventarier, datorer, verktyg och installationer	3-5 år

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

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

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. 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 överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen nar förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsattningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggnings-tillgångar. 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 ränte-intäkt 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 mellan-skillnaden 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 kvittningsratt 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 anskaffnings-värde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaff-ningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de upp-kommer. 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 balansrakningen.

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 nar 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 balans-räkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som ar hän-förlig 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 lon, 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 förmåns-bestämda 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 medfort in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar företaget, forutom kassa-medel, disponibla tillgodohavanden hos bank.

20240520010931

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto
Hyresintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt.

Direktavkastning
Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde inklusive mark.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad
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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
I hyresintäkter ingår intäkter från:				
Bostadsuthyrning	879 937	833 549	879 929	833 549
Lokaluthyrning	46 721	42 065	38 054	35 565
Övriga hyresintäkter	26 394	24 514	25 030	23 135
Garage- och p-platsuthyrning	34 447	33 109	33 309	32 052
Summa	**987 499**	**933 237**	**976 322**	**924 301**
Avgår hyresbortfall:				
Bostadsuthyrning	-10 102	-11 534	-10 102	-11 534
Lokaluthyrning	-1 309	-1 172	-1 274	-1 085
Garage- och p-platsuthyrning	-1 421	-1 620	-1 362	-1 522
Hyresrabatter bostäder	-18 824	-20 024	-18 802	-19 980
Summa	**-31 656**	**-34 350**	**-31 539**	**-34 121**
	955 843	**898 887**	**944 782**	**890 180**

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Kompensation höga sjuklönekostnader	-	394	-	394
Statligt stöd för el	11 800	-	11 471	-
Lönebidrag nystartsjobb	7 150	5 461	7 150	5 461
Försäkringsersättningar	1 900	2 489	1 900	2 489
Övriga rörelseintäkter*	8 184	26 540	8 171	26 535
	29 034	**34 883**	**28 692**	**34 878**

*För år 2022 har bolaget erhållit ett belopp av engångskaraktär från Folksam avseende kapitalöverskott på pensioner motsvarande 15 418 Tkr.

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Elkostnader	-32 963	-21 417	-31 500	-20 432
Värmekostnader	-117 651	-94 960	-116 561	-93 974
Vattenkostnader	-39 881	-38 689	-39 588	-38 385
Sophantering	-32 036	-29 022	-31 871	-28 858
Fastighetsskötsel intern	-56 672	-44 541	-56 672	-44 581
Fastighetsskötsel extern	-38 428	-37 506	-37 946	-36 975
Reparationer	-46 042	-48 963	-45 377	-48 504
Tomträttsavgälder	-148	-150	-148	-150
Fastighetsanknuten administration	-39 366	-56 447	-39 366	-56 447
Övriga driftskostnader	-87 401	-96 420	-85 820	-95 814
	-490 588	**-468 115**	**-484 851**	**-464 119**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	5 441	6 699	5 441	6 699
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	684	1 487	684	1 487
	6 125	**8 186**	**6 125**	**8 186**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 753	8 617	6 753	8 617

Den operationella leasingen består av av hyrda fordon och till stor del av förhyrda kontorslokaler.

Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende uthyrning av lokaler:				
Förfaller till betalning inom ett år	23 164	13 541	20 892	12 997
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	25 618	32 092	16 084	22 033
Förfaller till betalning senare än fem år	5 150	4 646	5 150	4 647
	53 932	**50 279**	**42 126**	**39 677**

I beloppen ovan ingår lokalhyresavtal och parkeringsavtal.
Samtliga hyresgrundande bostadshyresavtal löper med en uppsägningstid om 3 månader.

20240520010932

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2023	**2022**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	101	104
Män	49	47
Totalt	**150**	**151**
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 425	2 269
Löner och ersättningar till övriga anställda	68 332	62 661
	70 757	**64 930**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 232	20 150
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören *	854	2 016
Pensionskostnader för övriga anställda *	5 398	17 266
Totalt	**99 241**	**104 362**
* För år 2022 har bolaget genomfört en avsättning av engångskaraktär för pensioner hos Folksam motsvarande kapitalet som återvunnits i enlighet med not 3.		
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	0	2
Män	7	5
Totalt	**7**	**7**
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	5
Män	1	1
Totalt	**6**	**6**
Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktör		
Avsättningar för pensioner till verkställande direktör	1 323	1283
Summa förpliktelser	**1 323**	**1283**

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader och mark	7 470 383	6 828 889	7 331 352	6 694 432
Årets anskaffning byggnad	355 539	577 325	351 282	572 751
Årets anskaffning markanläggning	12 299	69 082	12 299	69 082
Årets anskaffning mark	73	71	73	71
Försäljningar och utrangeringar	-2 470	-4 984	-2 470	-4 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 835 824**	**7 470 383**	**7 692 536**	**7 331 352**
Ingående avskrivningar	**-2 159 240**	**-2 050 747**	**-2 130 850**	**-2 023 937**
Årets avskrivningar byggnad	-113 995	-101 096	-112 790	-99 579
Årets avskrivning markanläggning	-12 651	-9 981	-12 587	-9 918
Försäljningar och utrangeringar	1 803	2 584	1 803	2 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 284 081**	**-2 159 240**	**-2 254 422**	**-2 130 850**
Ingående nedskrivningar	**-346 870**	**-346 870**	**-268 820**	**-268 820**
Årets nedskrivningar				
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-346 870**	**-346 870**	**-268 820**	**-268 820**
Utgående restvärde enligt plan	**5 204 873**	**4 964 273**	**5 169 294**	**4 931 682**
Totalt bokfört värde	**5 204 873**	**4 964 273**	**5 169 294**	**4 931 682**
Bokfört värde byggnader	3 970 757	3 729 880	3 946 070	3 708 245
Bokfört värde markanläggning	279 492	279 843	278 075	278 363
Bokfört värde mark	954 623	954 550	945 148	945 076
Marknadsvärde	**14 665 000**	**15 280 000**	**14 570 100**	**15 177 800**

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

20240520010933

NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Moderbolaget	
	2023	**2022**
Ingående anskaffningsvärden	8 391	7 175
Årets förändringar		
Inköp	14 218	1 216
Försäljningar och utrangeringar	-902	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 609**	**8 391**
Ingående avskrivningar	-7 130	-6 891
Årets förändringar		
Avskrivningar	-2 378	-239
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 507**	**-7 130**
Utgående restvärde enligt plan	**13 102**	**1 261**

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	97	60	97	60
Uppskjuten skatt	-65 449	-37 748	-64 773	-37 492
Skatt på årets resultat	**-65 353**	**-37 688**	**-64 676**	**-37 432**
Redovisat resultat före skatt	81 870	81 609	80 170	81 121
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	**16 865**	**16 811**	**16 515**	**16 710**
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	57	2 133	57	2 133
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-11 453	-11 725	-10 984	-11 469
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga resultat vid utrangering av fastighet	137	494	137	494
Skattemässigt direktavdrag avseende aktivering i byggnad	-31 554	-37 923	-31 554	-37 923
Årets avskrivning på direktavdrag	3 932	4 778	3 932	4 778
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	10 083	3 918	10 083	3 918
Skatt på grund av ändrad taxering	-97	-60	-97	-60
Skatteeffekt från negativt skattemässigt resultat	11 933	21 514	11 813	21 359
Redovisad skattekostnad	**-97**	**-60**	**-97**	**-60**

NOT 10 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG

	Kapitalandel %	Bokfört värde	Antal andelar
HBV ekonomisk förening, 702000-9226		40	5
Summa		**40**	

NOT 11 UPPSKJUTNA SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Uppskjutna skattefordringar				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	2 137	2 074	2 137	2 074
Summa	**2 137**	**2 074**	**2 137**	**2 074**
Uppskjutna skatteskulder				
Koncernmässigt övervärde på byggnader	-	-	-	-
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	182 437	116 925	179 015	114 179
Summa	**182 437**	**116 925**	**179 015**	**114 179**

NOT 12 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående värde avsättningar	10 068	-	10 068	-
Avsättning under året	59	10 068	59	10 068
Utgående värde avsättningar	**10 127**	**10 068**	**10 127**	**10 068**

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Övriga poster	8 559	4 431	8 431	4 048
	8 559	**4 431**	**8 431**	**4 048**

20240520010934

NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Räntebärande skulder				
Långfristiga skulder				
Botkyrka kommun	2 900 000	2 900 000	2 900 000	2 900 000
Botkyrka kommun nytt lån 2023	5 000	-	-	-
Botkyrka kommun nytt lån 2023	100 000	-	100 000	-
Skuld till Botkyrka kommun	3 005 000	2 900 000	3 000 000	2 900 000
Summa	**3 005 000**	**2 900 000**	**3 000 000**	**2 900 000**
Förfallotider				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skuld till Botkyrka kommun	3 005 000	2 900 000	3 000 000	2 900 000
Summa	**3 005 000**	**2 900 000**	**3 000 000**	**2 900 000**

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förutbetalda hyresintäkter	76 929	72 106	75 922	71 219
Upplupna semesterlöner	6 225	6 672	6 225	6 672
Upplupna sociala avgifter	3 562	3 853	3 562	3 853
Övriga poster	28 091	25 690	27 576	25 529
Summa	**114 807**	**108 321**	**113 285**	**107 273**

NOT 16 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
PwC				
Revisionsuppdraget	-517	-489	-517	-489
Övriga tjänster	-365	-290	-365	-290
Summa	**-882**	**-779**	**-882**	**-779**

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående nedlagda kostnader	**166 284**	**189 725**
Under året nedlagda kostnader	351 854	623 156
Under året genomförda omfördelningar	-387 619	-646 597
Utgående nedlagda kostnader	**130 519**	**166 284**

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**16 750**	**16 750**
Utgående restvärde enligt plan	**16 750**	**16 750**

Koncernen	**Org. nr**	**Säte**	**Kapitalandel %**
AB Botkyrkabyggen	556064-6191	Botkyrka	100
Fastighets AB Alfågeln	556390-8309	Botkyrka	100

Moderbolaget	**Kapitalandel %**	**Rösträttsandel %**	**Antal aktier**	**Bokfört värde**
Fastighetsaktiebolaget Alfågeln	100	100	300 000	16 750
Summa				**16 750**

NOT 19 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	90 000	20 000
Utnyttjad andel	-	-

Kassa och bank utgörs av likvida medel som ingår i en centralkontostruktur tillsammans med Botkyrka kommun.

NOT 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Garantibelopp Fastigo	1 365	1 295
Summa eventualförpliktelser	**1 365**	**1 295**

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2 procent av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för eventuell konflikt. AB Botkyrkabyggen gör bedömningen att risken för en sådan konflikt är låg.

20240520010935

TUMBA 2024-02-26

Fredrik Vitrera Luiga
VD

Elisabeth Uddén
Styrelsens ordförande

Shafqat Khatana

Hans Richardsson

Max Möllerström

Nils-Bertil Carlson Estrada

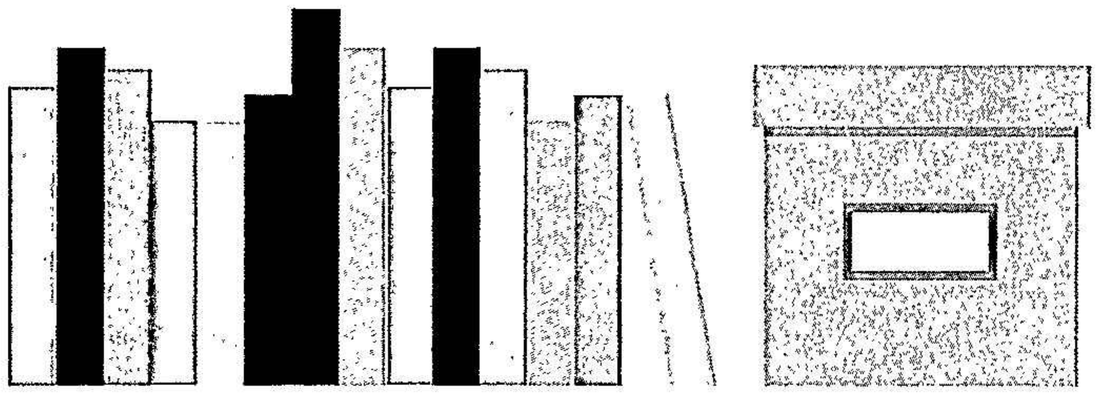
Bo Jansson

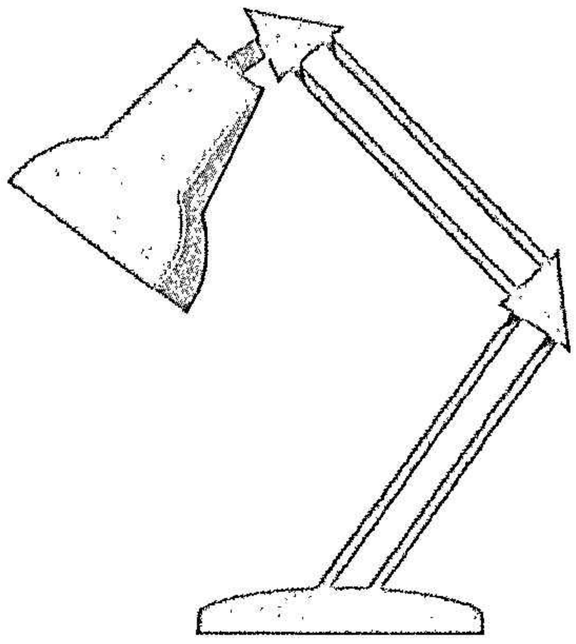
Bo Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman 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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61-85 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-60 och 86-102. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20240520010936

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är 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 förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 29 februari 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för 2023

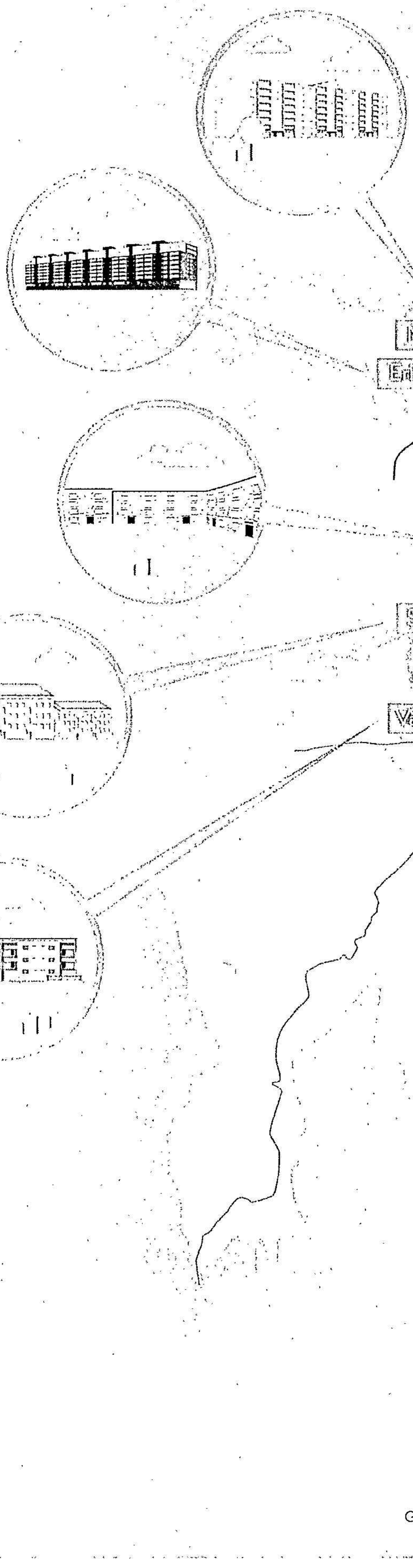
Jag, av fullmäktige utsedd lekmannarevisor, har granskat bolagets verksamhet för 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.
Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.
Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.
Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Årets granskning har framför allt fokuserat på hur styrelsen fullgjort sitt förvaltaruppdrag.
Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mina uttalanden nedan.
Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2023:

Att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

Bengt Ericson
Lekmannarevisor


Fittja
Norsborg
Eriksberg
Alby
Tullinge
Tumba
Segersäng
Skogsvreten
Vårsta
Riksten

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSVÄRDEN

						Taxeringsvärde			
Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2023-12-31	Marknadsvärde 2023-12-31	Totalt	Mark	Byggnad	
ALBY									
Byatomten 4	321	1972	1972	141 249	329 100	189 187	51 570	137 617	
Fjällsta 1	321	1974	1974	58 829	282 000	202 240	56 832	145 408	
Fjällsta 2	321	1973	1973	85 908	392 600	263 756	74 267	189 489	
Kvarnängen 1	321	1972	1972	49 339	228 600	156 584	45 225	111 359	
Lagmannen 1	321	1972	1972	121 900	255 400	155 216	42 458	112 758	
Lagmannen 2	321	1972	1972	121 544	281 900	148 381	40 646	107 735	
Lagmannen 3	321	1972	1972	51 731	137 100	85 658	23 901	61 757	
Lilla Fjällshagen 1	321	1973	1973	26 761	93 000	61 585	17 310	44 275	
Stora Fjällshagen 1	321	1972	1972	56 724	228 900	145 599	40 641	104 958	
Stora Fjällshagen 2	321	1972	1972	53 741	222 900	158 444	43 568	114 876	
Stora Fjällshagen 3	321	1973	1973	55 591	229 000	155 009	43 013	111 996	
ALBY TOTALT				**823 316**	**2 680 500**	**1 721 659**	**479 431**	**1 242 228**	
ERIKSBERG									
Eriksberg 2:52	320	1945	1945	8 433	7 000	5 070	1 751	3 319	
Trälberget 1	321	1975	1975	34 161	134 800	98 518	27 257	71 261	
Trälberget 2	321	1975	1975	58 032	149 500	94 186	28 073	66 113	
Trälberget 3	321	1975	1975	79 560	206 700	143 072	40 417	102 655	
ERIKSBERG TOTALT				**180 187**	**498 000**	**340 846**	**97 498**	**243 348**	
FITTJA									
Fittja Gård 1	321	1971	1971	159 649	248 600	182 000	54 800	127 200	
Fittja Gård 2	321	1971	1971	281 192	495 400	332 486	99 286	233 200	
Forbonden 5	321	1973	1982	225 724	347 500	225 600	60 600	165 000	
Forbonden 6	321	1973	1973	159 157	307 100	212 482	57 512	154 970	
Forbonden 7	321	1973	1973	135 851	226 100	140 273	39 881	100 392	
FITTJA TOTALT				**961 573**	**1 624 700**	**1 092 841**	**312 079**	**780 762**	

2024052010938

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 244	16 943	235	14	125	95	1	0	1 000	14	0	8 446
1 087	18 352	216	0	0	132	82	2	536	18	104	26 078
1 119	23 552	304	8	90	133	72	1	301	21	300	32 425
1 108	14 170	179	12	15	115	37	0	544	20	144	27 977
1 294	13 656	192	36	36	96	24	0	373	30	203	21 744
1 323	13 139	178	29	27	92	30	0	178	22	139	21 222
1 169	7 392	102	18	18	42	24	0	170	11	166	9 043
1 143	5 470	74	14	10	30	18	2	184	9	58	10 892
1 147	12 552	174	30	30	90	24	0	340	19	232	34 387
1 118	14 574	180	0	36	96	48	0	307	26	0	16 705
1 152	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	80	19 844
1 173	**153 810**	**2 026**	**173**	**471**	**975**	**401**	**6**	**4 098**	**201**	**1 426**	**228 763**
1 129	369	12	12	0	0	0	0	0	0	9	5 134
1 063	8 191	121	8	49	52	8	4	87	6	4	8 877
1 069	7 089	104	6	42	43	10	3	196	5	212	10 580
1 067	13 419	199	7	100	84	6	2	229	11	1	11 974
1 082	**29 068**	**436**	**33**	**191**	**179**	**24**	**9**	**512**	**22**	**226**	**36 565**
1 166	16 166	233	14	72	112	29	6	3 315	12	81	16 342
1 138	31 918	398	0	114	155	112	17	546	12	308	38 157
1 184	18 020	261	13	86	118	39	5	3 382	19	313	23 910
1 187	19 051	295	35	107	114	34	5	299	2	61	14 682
1 224	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	142	17 349
1 180	**98 080**	**1 389**	**88**	**454**	**573**	**237**	**37**	**7 650**	**47**	**905**	**110 440**

FASTIGHETSVÄRDEN

						Taxeringsvärde		
Fastighet	**Typkod**	**Byggår**	**Värdeår**	**Bokfört värde 2023-12-31**	**Marknadsvärde 2023-12-31**	**Totalt**	**Mark**	**Byggnad**
NORSBORG								
Freja 4	321	1973	1984	56 147	94 200	75 452	21 144	54 308
Freja 5	321	1973	1982	50 858	111 800	61 042	16 914	44 128
Freja 7	321	1974	1974	53 996	109 500	75 683	22 280	53 403
Freja 8	321	1974	1974	50 595	108 800	73 883	20 976	52 907
Freja 9	321	1974	1984	57 892	96 000	75 537	21 183	54 354
Freja 11	321	1973	1973	66 602	127 200	80 422	23 210	57 212
Frigg 1	321	1971	1986	41 231	104 300	79 480	21 134	58 346
Frigg 4	321	1971	1971	52 276	114 400	78 028	21 984	56 044
Frigg 5	321	1971	1971	49 166	101 200	75 267	20 930	54 337
Frigg 6	321	1971	1986	41 936	103 500	79 538	21 148	58 390
Hallunda 4:2	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:4	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:7	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:8	498			511	300	0	0	0
Hallunda 4:14	498			10	15 000	0	0	0
Idun 1	321	1972	1982	34 541	112 900	76 451	21 582	54 869
Idun 4	321	1972	1989	54 197	118 200	84 121	21 632	62 489
Idun 5	321	1971	1992	52 298	119 200	85 461	22 370	63 091
Idun 7	321	1972	1991	50 105	112 100	81 578	21 899	59 679
Idun 8	321	1972	1992	50 357	110 100	90 156	23 751	66 405
Idun 9	321	1972	1992	51 520	94 500	80 480	21 120	59 360
Idun 10	325	1972	1972	1 484	7 700	3 304	905	2 399
Idun 11	321	1994	1994	6 590	22 100	18 148	4 876	13 272
Idun 12	321	1994	1994	9 555	31 100	24 281	6 126	18 155
Mimer 4	321	1972	1972	45 859	191 700	114 996	30 335	84 661
NORSBORG TOTALT				**877 757**	**2 006 700**	**1 413 308**	**385 499**	**1 027 809**
SEGERSJÖ								
Hopparen 2				8 841	55 100	494 800	154 200	340 600
Hopparen 3				5 998	38 700	0	0	0
Kastaren 1				15 425	130 000	0	0	0
Löparen 1				76 794	351 900	0	0	0
Uven 8				2 899	30 600	0	0	0
Uven 9				13 462	146 100	0	0	0
Uven 10				6 031	46 900	0	0	0
SEGERSJÖ TOTALT	**321**	**1955**	**1955**	**129 450**	**799 300**	**494 800**	**154 200**	**340 600**

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 068	7 066	96	2	32	46	16	0	86	2	1	5 953
1 063	7 066	96	2	32	46	16	0	72	2	129	10 197
1 052	7 076	96	2	32	46	16	0	104	2	126	9 362
1 069	6 922	94	2	32	44	16	0	224	2	0	7 062
1 066	7 060	96	2	32	46	16	0	109	3	0	5 890
1 061	7 068	96	2	32	46	16	0	673	6	146	12 837
1 111	7 060	96	2	32	46	16	0	80	2	0	10 925
1 087	7 060	96	2	32	46	16	0	48	1	105	8 997
1 101	6 853	93	1	32	44	16	0	320	7	2	7 084
1 105	7 060	96	2	32	46	16	0	88	3	0	5 901
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 926
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 679
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 222
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 514
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	1 620
1 062	7 060	96	2	32	46	16	0	115	2	160	11 871
1 156	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	16	6 362
1 091	7 050	94	3	32	37	19	3	258	5	139	10 085
1 060	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	139	9 146
1 062	7 903	105	2	34	41	28	0	90	3	0	7 070
1 069	7 080	96	2	32	46	16	0	76	2	0	5 836
	0	0	0	0	0	0	0	583	3	1	1 507
1 064	1 561	20	0	8	4	8	0	16	1	8	4 818
1 105	2 039	26	2	16	0	4	4	0	0	7	4 541
1 198	9 695	186	43	104	39	0	0	780	9	115	15 453
1 087	**126 599**	**1 764**	**76**	**641**	**754**	**282**	**11**	**4 401**	**61**	**1 233**	**168 858**
1 258	2 524	42	6	23	10	3	0	283	10	15	4 428
1 281	1 691	32	11	12	6	3	0	68	5	0	3 902
1 361	4 697	98	32	60	6	0	0	163	5	86	10 952
1 350	13 237	243	52	153	30	8	0	1 252	25	166	44 942
1 295	1 269	22	9	1	12	0	0	41	5	29	6 107
1 270	5 900	106	22	66	12	6	0	729	16	92	12 140
1 201	2 147	32	0	1	31	0	0	16	2	19	2 047
1 288	**31 464**	**575**	**132**	**316**	**107**	**20**	**0**	**2 552**	**68**	**407**	**84 518**

20240520010939

FASTIGHETSVÄRDEN

						Taxeringsvärde		
Fastighet	**Typkod**	**Byggår**	**Värdeår**	**Bokfört värde 2023-12-31**	**Marknadsvärde 2023-12-31**	**Totalt**	**Mark**	**Byggnad**
STORVRETEN								
Alunstenen 1	321	1968	1968	8 646	92 800	72 941	25 221	47 720
Ametisten 2	399				300	0	0	0
Bärnstenen 1	321	1971	1971	13 196	95 900	78 575	26 119	52 456
Dioriten 1	321	1969	1969	46 537	115 900	95 094	29 966	65 128
Fältspaten 1	498				8 200	0	0	0
Gnejsen 1	498				4 000	0	0	0
Graniten 1	321	1969	1969	20 531	174 700	134 827	46 821	88 006
Gråstenen 1	321	1967	1967	52 388	155 800	97 371	32 117	65 254
Grönstenen 3	321	1968	1968	23 122	218 500	176 934	59 236	117 698
Grönstenen 4	321	1967	1967	113 264	345 200	233 353	79 602	153 751
Kalkstenen 1	321	1968	1968	54 089	164 300	105 788	35 185	70 603
Kalkstenen 2	321	1967	2016	160 573	176 900	154 948	35 733	119 215
Kristallen 1	321	1970	1970	6 310	25 200	15 978	5 392	10 586
Lerskiffern 1	321	1967	1967	85 453	184 200	100 976	32 212	68 764
Lerskiffern 2	321	1967	1993	58 351	109 600	72 338	22 843	49 495
Opalen 1	321	1970	1970	30 298	196 000	162 037	55 323	106 714
Opalen 2	321	1971	1971	71 944	324 800	232 778	79 736	153 042
Pegmatiten 1	321	1968	1968	18 827	141 400	122 396	41 474	80 922
Porfyren Norra 1	325	1970	1980	1 871	20 300	10 359	3 759	6 600
Porfyren Södra 1	823			27 431	55 800	0	0	0
Rubinen 3	220	1979	1979	222	3 500	2 572	1 033	1 539
Sandstenen 1	321	1967	1967	136 216	259 600	180 074	61 297	118 777
Smaragden 1	321	1972	1972	31 580	181 200	151 848	52 245	99 603
Tumba 8:495	499				2 600	0	0	0
Turkosen 1	321	1971	1971	5 272	28 600	23 630	7 979	15 651
STORVRETEN TOTALT				**966 120**	**3 085 300**	**2 224 817**	**733 293**	**1 491 524**
TULLINGE								
Förbandet 1	320	2009	2009	59 885	101 300	68 000	14 800	53 200
Förbandet 2	320	2011	2011	88 353	114 900	82 200	18 200	64 000
Mustangen 1	222/498	1991	1991	24 817	161 700	100 674	49 056	51 618
Norrhagen 2	321	2011	2011	74 966	95 000	79 252	17 052	62 200
Sadeln 33	222/321	1989	1989	33 821	125 800	82 066	42 270	39 796
Skimmeln 1	321	1992	1992	14 600	56 500	35 131	10 300	24 831
Skytten 1	321	2011	2011	93 324	176 500	112 740	24 689	88 051
Spoven 1	320	1971	1976	3 440	19 200	12 720	3 720	9 000
Stigbygeln 1	321	1989	1996	17 865	72 900	9 235	2 475	6 760
Tullinge 20:276	321	1952	1952	4 414	9 600	5 758	1 727	4 031
Tullinge 20:6	321	1954	1966	7 885	54 300	35 682	11 492	24 190
Tumba 7:226	321	1929	1984	17 953	70 400	39 827	15 542	24 285
Tumba 7:227	222/499	1951	1951	16 270	26 900	26 496	12 000	14 496
Tumba 7:228	320	1988	1988	5 955	16 700	10 705	3 705	7 000
Viggen 6	321	1991	2005	11 838	28 100	19 997	4 966	15 031
Piloten 1	320	2017	2017	127 111	184 300	122 800	22 800	100 000
TULLINGE TOTALT				**602 495**	**1 314 100**	**843 283**	**254 794**	**588 489**

YTOR OCH ANTAL

				Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 050	5 716	72	0	7	65	0	0	662	16	71	30 996
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 922
1 054	6 258	80	0	15	50	15	0	155	15	72	17 637
1 183	5 998	72	0	0	54	18	0	254	12	62	15 566
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	8 745
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	2 516
1 046	10 476	130	0	0	130	0	0	389	19	200	30 989
1 237	7 719	111	21	69	0	21	0	78	4	62	16 726
1 078	14 114	180	10	20	116	24	10	222	10	138	28 466
1 225	18 929	266	54	96	62	54	0	312	12	227	40 218
1 240	8 412	120	24	72	0	24	0	123	4	0	9 208
1 270	8 793	111	11	0	74	26	0	255	15	0	11 471
1 081	1 131	16	4	6	3	3	0	378	2	2	11 543
1 185	9 792	120	0	0	108	0	12	573	8	126	19 156
1 200	4 716	60	0	0	60	0	0	1 284	10	59	13 009
1 042	12 672	160	0	26	112	22	0	143	9	164	33 017
1 152	19 124	262	34	51	134	43	0	295	14	251	37 423
1 037	9 928	120	0	0	94	26	0	284	11	42	19 959
	0	0	0	0	0	0	0	2 314	7	40	6 942
	0	0	0	0	0	0	0	3 291	6	0	6 921
965	125	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2 096
1 167	14 254	144	0	0	96	0	48	592	16	125	28 796
1 051	11 815	152	8	23	102	19	0	203	13	137	46 559
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	1 805
1 038	1 881	24	0	12	6	6	0	115	4	37	10 050
1 121	**171 850**	**2 201**	**166**	**397**	**1 266**	**301**	**71**	**11 921**	**207**	**1 990**	**456 736**
1 600	3 184	50	0	18	14	18	0	0	0	58	11 345
1 546	3 853	57	9	18	16	14	0	0	0	51	8 664
1 117	5 353	62	0	24	14	24	0	40	1	71	21 705
1 560	2 948	45	12	15	0	18	0	150	1	46	9 386
1 116	5 235	62	0	22	10	30	0	762	3	71	22 242
1 223	2 186	30	0	20	0	10	0	60	1	32	9 802
1 621	5 220	85	27	30	0	28	0	42	1	66	10 944
1 381	783	18	18	0	0	0	0	0	0	13	3 126
1 124	2 206	28	0	14	4	10	0	83	2	28	8 401
1 380	355	12	12	0	0	0	0	35	3	4	1 980
1 243	2 374	38	4	12	20	0	2	126	5	31	7 131
933	3 255	47	15	15	2	15	0	72	3	60	21 700
1 000	1 392	24	0	0	24	0	0	0	0	32	20 314
891	780	8	0	0	0	8	0	0	0	21	8 001
1 390	1 042	19	10	8	1	0	0	12	1	14	5 528
1 805	4 770	72	0	36	36	0	0	0	0	72	8 907
1 308	**44 936**	**657**	**107**	**232**	**141**	**175**	**2**	**1 382**	**21**	**670**	**179 176**

20240520110940

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2023-12-31	Marknadsvärde 2023-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
TUMBA								
Kronan 5	320	2006	2006	35 039	83 200	61 000	14 000	47 000
Kronan S:1					1 500	0	0	0
Kulturen 1	320	1994	1994	54 666	281 000	168 855	47 437	121 418
Sågaren 1	321	1961	1961	4 685	56 100	36 086	11 413	24 673
Sågaren 2	321	1965	1965	1 773	20 400	12 949	4 218	8 731
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965	3 725	59 800	34 092	11 436	22 656
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965	3 814	57 400	34 200	11 400	22 800
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965	3 480	51 600	30 278	10 232	20 046
Tumba 8:40	321	1990	1990	40 783	133 200	87 717	24 117	63 600
Tumba 8:524				29 414	0	0		
Tumba 8:590				29 190	0	0		
Älgen 31	321	1993	1993	9 814	39 700	25 605	6 978	18 627
Älgen 32	320	1993	1993	19 148	80 200	49 138	14 080	35 058
TUMBA TOTALT				**235 532**	**864 100**	**539 920**	**155 311**	**384 609**
TUNA								
Kaplanen 5	320	1960	1960	38 434	70 800	48 471	15 206	33 265
Kaplanen 6	320	1960	1960	21 896	139 600	93 952	28 320	65 632
Kaplanen 7	320	1961	1961	26 868	141 800	93 462	28 148	65 314
Kaplanen 8	320	1961	1961	13 047	62 200	42 264	13 222	29 042
Kaplanen 9	320	1961	1961	12 910	72 800	46 954	14 584	32 370
Kaplanen 10	320	1961	1961	26 365	69 000	46 648	14 475	32 173
Kaplanen 11	320	1962	1962	16 338	114 400	80 354	25 450	54 904
Kaplanen 12	320	1963	1963	38 737	116 800	80 866	25 327	55 539
Komministern 2	320	1958	1958	3 549	35 200	23 542	7 358	16 184
Komministern 3	320	1958	1958	7 857	68 500	45 391	14 620	30 771
Komministern 4	320	1958	1958	11 430	67 600	45 506	14 667	30 839
Komministern 5	320	1958	1958	34 274	96 200	64 807	18 811	45 996
Kyrkoherden 2	320	1963	1963	18 433	120 900	81 705	25 260	56 445
Prosten 1	320	1963	1963	17 985	123 500	80 879	25 336	55 543
Kantorn 2	320	2018	2018	39 712	0			
TUNA TOTALT				**327 834**	**1 299 300**	**874 801**	**270 784**	**604 017**

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 555	2 962	49	14	23	4	8	0	0	0	3	1 407
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	
1 336	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 211	2 251	32	4	0	24	4	0	484	10	0	3 593
1 155	800	10	0	0	7	3	0	249	4	3	1 079
1 146	2 414	32	1	8	16	7	0	22	1	17	3 068
1 149	2 411	32	2	7	15	8	0	0	0	23	2 077
1 140	2 149	28	0	7	14	7	0	19	1	0	2 611
1 300	4 511	64	0	42	15	7	0	1 186	4	52	4 605
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 523
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1 281	1 262	17	2	4	6	5	0	702	4	24	3 686
1 239	2 748	36	2	18	6	10	0	643	4	47	14 142
1 251	**31 380**	**432**	**37**	**183**	**130**	**81**	**1**	**3 487**	**32**	**287**	**50 288**
1 350	3 033	53	19	16	18	0	0	480	2	24	4 909
1 339	6 072	106	36	34	36	0	0	191	4	73	7 703
1 342	6 069	106	38	32	36	0	0	88	3	50	7 289
1 338	2 781	48	16	14	18	0	0	13	1	0	3 115
1 340	3 034	53	19	16	18	0	0	109	2	57	3 779
1 342	3 034	53	19	16	18	0	0	45	1	0	4 342
1 295	5 314	82	16	19	40	7	0	193	3	70	10 501
1 295	5 413	84	18	19	40	7	0	100	7	69	10 086
1 300	1 504	24	2	2	18	2	0	147	5	16	2 438
1 280	3 008	48	4	4	36	4	0	22	8	36	6 608
1 275	3 008	48	4	4	36	4	0	150	10	28	6 242
1 463	3 650	68	24	4	36	4	0	337	12	44	7 941
1 313	5 410	87	21	22	40	4	0	79	3	82	9 726
1 294	5 413	84	18	19	40	7	0	101	5	102	11 632
	1 810	58	58	0	0	0	0		1	10	
1 326	**58 551**	**1 002**	**312**	**221**	**430**	**39**	**0**	**2 053**	**67**	**661**	**96 311**

20240520100941

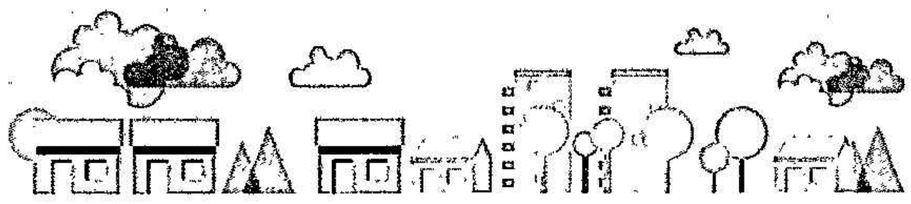
FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2023-12-31	Marknadsvärde 2023-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
VÅRSTA								
Vårsta 1:174	320	1954	1954	11 866	50 800	29 895	7 921	21 974
Vårsta 1:339	321	1963	1963	5 870	45 900	27 910	7 741	20 169
Vårsta 1:399	320	1965	1965	579	12 100	5 487	1 470	4 017
Vårsta 2:17	320	1970	1970	3 390	29 500	19 230	5 409	13 821
Vårsta 2:39	320	1969	1969	2 141	22 400	14 682	4 262	10 420
Vårsta 2:40	320	1969	1969	3 904	20 200	13 956	4 144	9 812
Vårsta 2:41	320	1969	1969	1 824	30 300	19 029	5 409	13 620
Vårsta 2:42	320	1969	1969	1 942	18 200	12 011	3 566	8 445
Vårsta 2:43	320	1970	1970	773	17 600	11 968	3 556	8 412
Vårsta 2:44	320	1970	1970	774	17 800	11 968	3 556	8 412
Vårsta 2:45	320	1969	1969	2 134	29 300	18 238	5 214	13 024
Vårsta 2:46	321	1970	1970	1 211	25 200	19 561	6 067	13 494
Vårsta 2:47	320	1970	1970	1 091	17 500	12 006	3 573	8 433
Vårsta 2:48	320	1970	1970	1 654	28 500	19 030	5 409	13 621
Vårsta 2:49	320	1970	1970	1 364	27 800	18 759	5 413	13 346
Vårsta S:5				575	5 000	0	0	0
VÅRSTA TOTALT				**41 092**	**398 100**	**253 730**	**72 710**	**181 020**
Ore 1:3				23 937		8 960	0	8 960
AB BOTKYRKABYGGEN				**5 169 294**	**14 570 100**	**9 808 965**	**2 915 599**	**6 893 366**
Fastighets AB Alfågeln								
Byatomten 2	325	1973	1990	48 829	94 900	62 813	16 989	45 824
TOTALT KONCERNEN				**5 218 122**	**14 665 000**	**9 871 778**	**2 932 588**	**6 939 190**

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 374	2 218	43	15	15	13	0	0	178	10	34	8 674
1 271	2 004	33	3	21	9	0	0	475	1	27	4 083
1 321	400	8	0	8	0	0	0	45	1	0	4 773
1 164	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 160	1 215	18	0	18	0	0	0	6	3	0	852
1 108	1 182	12	0	0	0	12	0	4	2	0	765
1 188	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 137	1 014	12	0	0	12	0	0	24	3	0	688
1 107	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 122	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 201	1 504	22	4	9	9	0	0	9	4	0	851
1 125	1 413	20	2	9	9	0	0	122	4	0	851
1 113	1 014	12	0	0	12	0	0	15	3	0	688
1 161	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 134	1 522	22	4	9	9	0	0	137	4	0	851
		0	0	0	0	0	0	0	0	244	
1 179	**20 288**	**298**	**46**	**116**	**124**	**12**	**0**	**1 040**	**48**	**305**	**27 005**
1 200	766 024	10 780	1 170	3 222	4 679	1 572	137	39 095	774	8 110	1 438 660
								7 819	42	207	20 476
	766 024	10 780	1 170	3 222	4 679	1 572	137	46 914	816	8 317	1 459 136

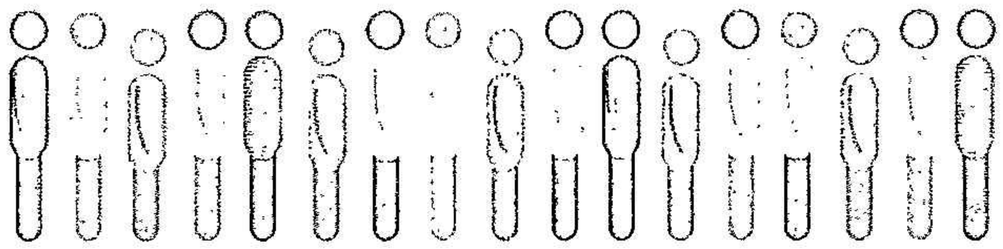
20240520100942



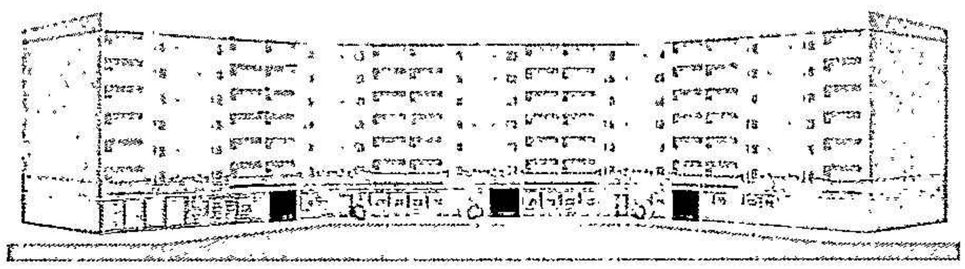
ANTAL HYRESBOSTÄDER

10780

36 239 personer
står i Botkyrkabyggens bostadskö

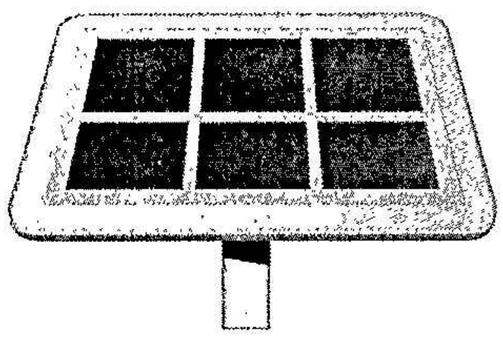


183 lägenheter i Storvreten
genomgick stambyte under 2023

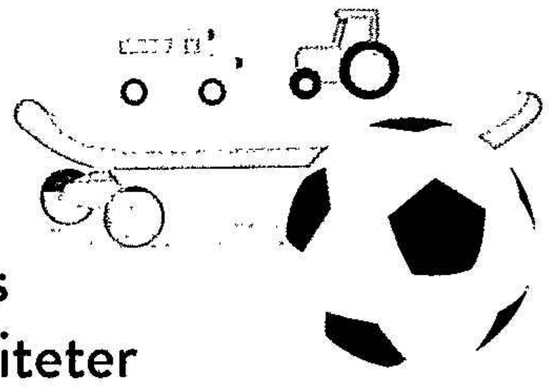


50 MWh

el producerades av solpaneler på taken



2263

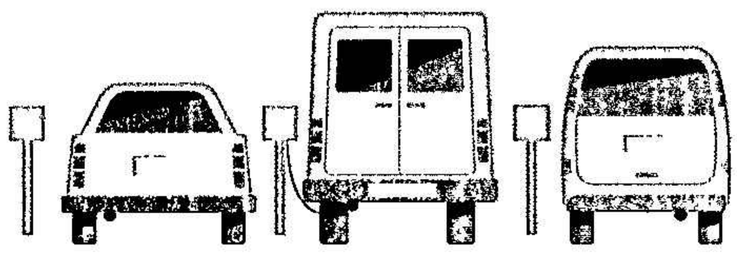


barn deltog i årets
Kul på lovet-aktiviteter

1200 kr

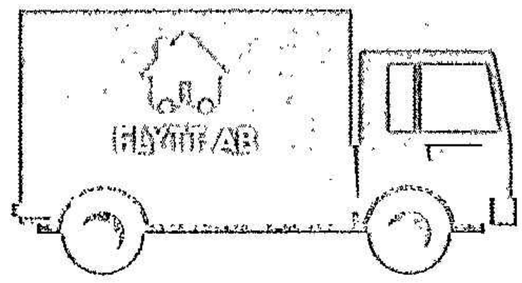
genomsnittlig hyra
per kvadratmeter och
år i Botkyrkabyggens områden

158 laddplatser för elbilar
för hyresgäster och besökande



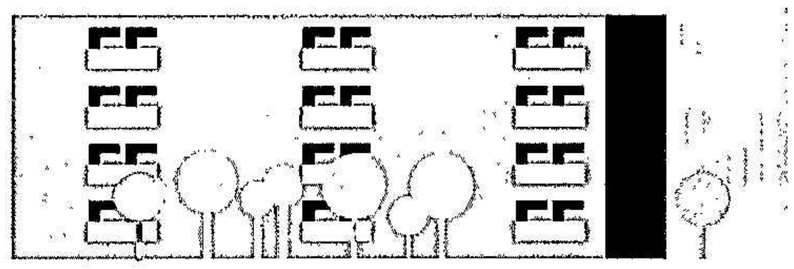
2,1%

av hyresgästerna flyttade
till en annan lägenhet
inom Botkyrkabyggen



14 665 000 000 KR

är Botkyrkabyggens
fastigheter värda



76,7%

av hyresgästerna känner sig trygga där de bor



20240520109 43

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

