20220508211084

Årsredovisning

för

Botrygg SLN Holding AB

559212-2856

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Botrygg SLN Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31/3 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping den 31/3 2022

Adam Cocozza

20220608211086

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg SLN Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget ska äga och förvalta aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolaget är vilande.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Botrygg Stockholm Län Norra AB, 559088-9860.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilket bolaget ingår är Botrygg AB (556804-0561) med säte i Linköping, vilket även är moderföretag för hela koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019** (6 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	0	0	0
Soliditet (%)	100,0	100,0	100,0
Antal anställda	0	0	0

Förändring av eget kapital (Kr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	0	0	**50 000**
Årets resultat			0	**0**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**0**	**0**	**50 000**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

20220608211087

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	2	0	0
		0	**0**
Rörelseresultat		**0**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**0**	**0**
Resultat före skatt		**0**	**0**

20220608210888

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	50	50
		50	**50**
Summa anläggningstillgångar		**50**	**50**
Omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		**50**	**50**

20220608210890

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	**50**
Summa eget kapital		**50**	**50**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50**	**50**

20220608210900

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar
Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50**	**50**
Utgående redovisat värde	**50**	**50**

20220408231091

Not 4 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Linköping den 16/3 2022

Michael Cocozza
Ordförande

Adam Cocozza
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/3 2022

Ernst & Young Aktiebolag

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

20220608021092

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Botrygg SLN Holding AB, org.nr 559212-2856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Botrygg SLN Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Botrygg SLN Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 oberoende i förhållande till Botrygg SLN Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

20220823103503

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Botrygg SLN Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 Botrygg SLN Holding AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. 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, eller
- 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.

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

Linköping den 16 mars 2022

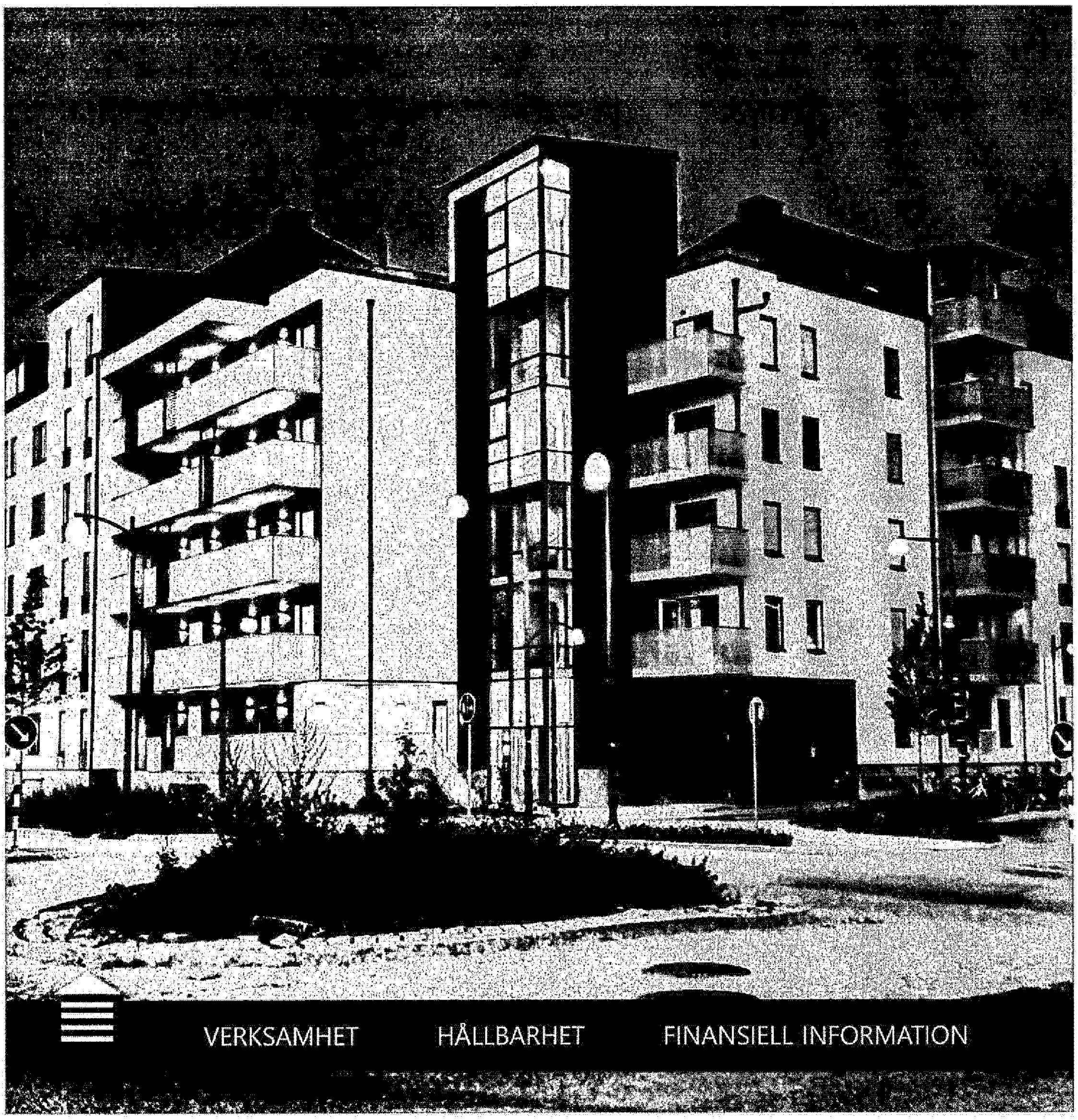
Ernst & Young AB

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

20221007007S8

2021

ÅRSREDOVISNING BOTRYGG AB





Konstverket Knäsittande flicka av Lena Cronqvist på Timmermanstorget i Linköping.

20221007007759

Innehåll

4 Botrygg 2021

6 VD har ordet
8 Styrelse
10 2021 i korthet
12 Privat allmännytta
14 Med hög detaljnivå och varsamhet återuppbygdes Badhuset 15
16 Från idé till inflyttning

17 Vår organisation

20 Organisation

22 Förvaltning

24 Det handlar alltid om att göra kunden nöjd
28 En chans för alla att kunna bo i nyproducerad lägenhet
32 Förvärv och försäljningar
34 Fastighetsbestånd

36 Produktion

38 Ett företag där alla ska sträva mot samma mål
40 Färdiga projekt 2021
44 Botryggs pågående projekt
50 Valkeboskolan - från markanvisning till inflyttning

54 Ekonomi

56 Ett växande företag mot nya utmaningar
57 Skuldförvaltning
58 Femårsöversikt

60 Hållbarhetsredovisning

62 Målsättningar för Botryggs hållbarhetsarbete 2022
64 Hållbarhetspolicy
68 Hållbart miljöarbete
72 Uppförandepolicy
74 En trygg arbetsplats
76 Botryggs personal
79 Riskhantering
80 Socialt engagemang
82 Med plats för konsten

84 Finansiella rapporter

86 Förvaltningsberättelse
89 Flerårsöversikt
90 Förändring av eget kapital
90 Förslag till vinstdisposition
91 Koncernens resultaträkning
92 Koncernens balansräkning
94 Koncernens kassaflödesanalys
95 Moderbolagets resultaträkning
96 Moderbolagets balansräkning
97 Moderbolagets kassaflödesanalys
98 Noter
120 Underskrifter
121 Revisionsberättelse

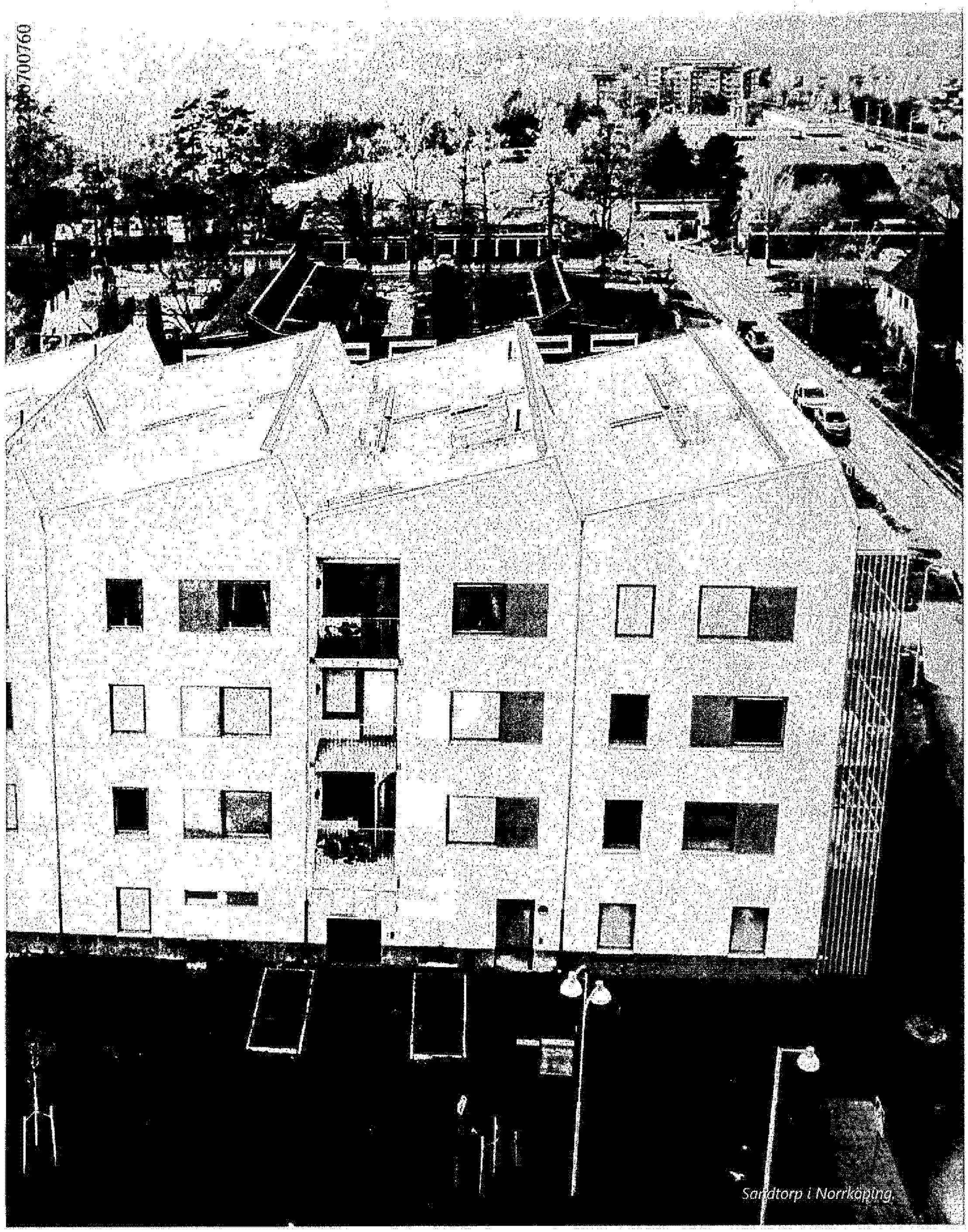
Bild framsida: Kv. Startbanan i Södra Ladugårdsängen, Örebro.

Botrygg 2021

Vi ska producera och långsiktigt förvalta attraktiva bostäder i tillväxtregioner.

Våra kunder ska ha stort förtroende för oss som hyresvärd och leverantör av bostadsrätter och vilja rekommendera oss till andra.

Vi ska aktivt jobba med att minimera produktionskostnaderna samtidigt som vi bibehåller en högre standard än våra konkurrenter.



Sandtorp i Norrköping.



”Att kunna hitta lösningar för att kunna erbjuda nybyggda bostäder till överkomliga hyror gör att vi skiljer oss från alla andra bostadsbyggare.”

Vd har ordet

Vår omsättning ökade till 1 414 Mkr (1 129 Mkr), detta främst på grund av ökade investeringar i nya projekt. Byggverksamheten summerar till 923 Mkr (669 Mkr) och fastighetsrörelsen till 491 Mkr (460 Mkr).

Resultatet ökar kraftigt jämfört med föregående år 381 Mkr (135 Mkr). Ökningen beror på ökade försäljningsintäkter från projektverksamheten. Under 2020 bestod största delen projektvolymen av fastigheter för egen förvaltning medan vi under 2021 har haft fler utvecklingsprojekt som avyttrats till Brf och till externa tagare.

Kassaflödet från förvaltningsverksamheten ökade till 254 Mkr (251 Mkr).

Vi har gjort en rad intressanta fastighetsförvärv under året. Vi förvärvade samhällsfastigheterna Provröret 16 och Ingulv 1 av Region Stockholm. Fastigheterna har Stockholm stad samt Region Stockholm som hyresgäster samt att bägge två har stor utvecklingspotential i form av framtida bostadsbyggnation. Vi förvärvade även Fotsacken 1 i Stockholm som har en byggrätt på ca 150 nya hyresrätter.

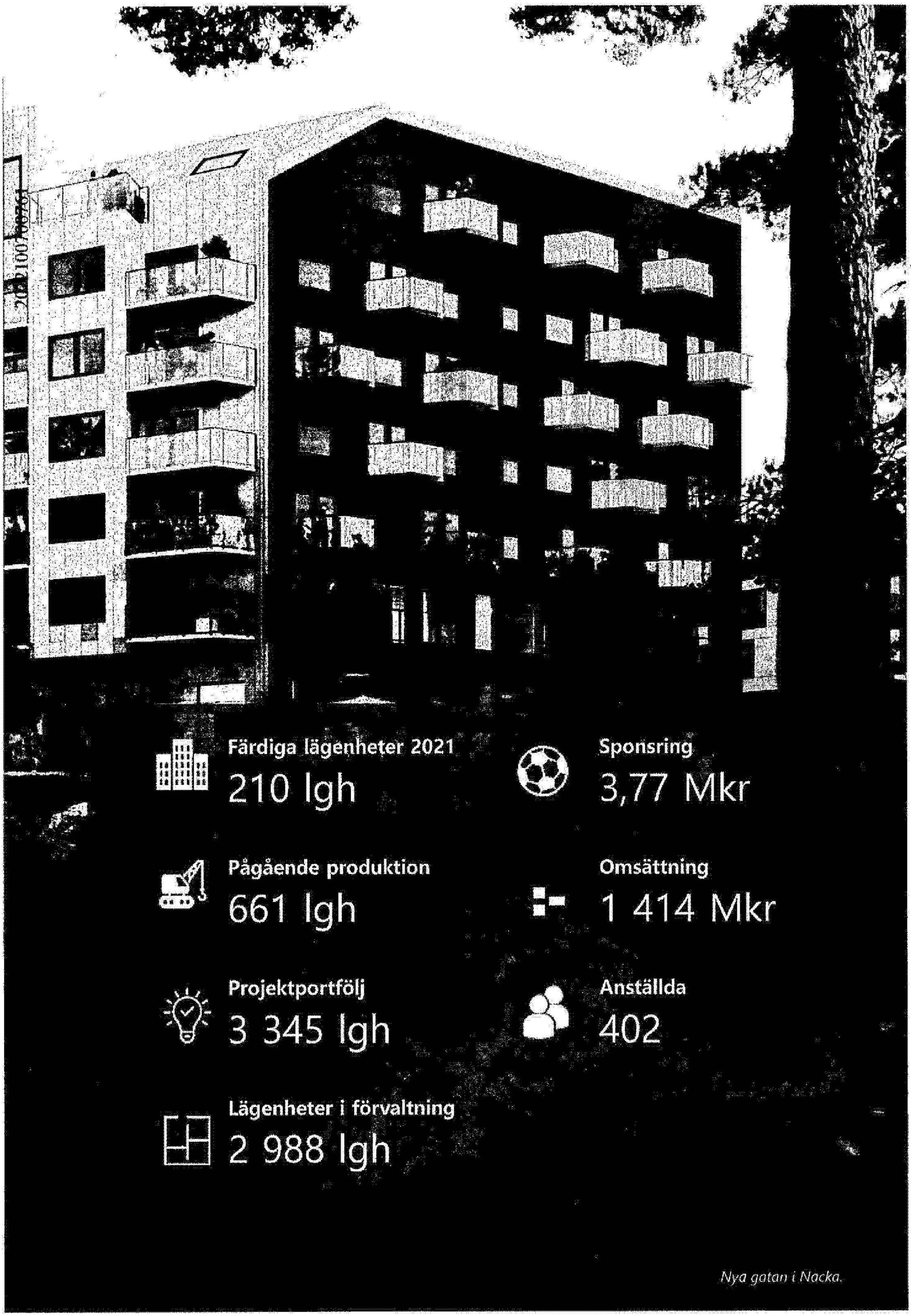
Verksamheten har under året varit fortsatt påverkad av pandemin med sjukfrånvaro, vab och distansarbete. Våra medarbetare har gjort kämpainsatser i perioder då bemanningen varit låg. Förhoppningsvis kan vi nu lägga pandemin bakom oss och återgå till ett normalläge igen.

Vi nådde vårt mål att åtgärda 95 % av alla serviceanmälningar inom en arbetsvecka och mediantiden ligger fortsatt under en dag. Det innebär att mer än hälften av alla hyresgäster som hör av sig får felet avhjälpt inom en dag vilket är ett mycket fint serviceerbjudande.

2021 färdigställde vi projektet Startbanan i Örebro. Ett projekt som uppmärksammats på grund av dess låga hyror. Att kunna hitta lösningar för att kunna erbjuda nybyggda bostäder till överkomliga hyror gör att vi skiljer oss från alla andra bostadsbyggare. I det projektet nådde vi en hyra på 1250 kr/m2 och år för 20% av lägenheterna. Det motsvarar knappt 7 000 kr/mån för en 3 RoK på 67 m2. Då det statliga investeringsstödet för hyresrätter med lägre hyror nu har avskaffats så blir det ännu viktigare att det finns företag som Botrygg som tar ett samhällsansvar och bygger prisvärda bostäder utan avkall på kvalitén.



Adam Cocozza, VD



Nya gatan i Nacka.

Styrelsen



MICHAEL COCOZZA (ORDF.)
1959, statsvetare

Arbetslivserfarenhet:
Grundare av Botrygg.



JOACHIM ARCARI
1966

Arbetslivserfarenhet:
Detaljhandel fr 1992,
bygg- och fastighetsutveckling fr 2005.



KJELL HANSSON
1952, civilekonom

Arbetslivserfarenhet:
Egen konsultverksamhet,
tidigare partner i Ernst &
Young.



PERNILLA STRÖM
1962, ekonomi HHS, litteraturvetenskap mm SU

Arbetslivserfarenhet: Media,
finans, styrelsearbete mm.
Egen verksamhet.



HARALD BENGTSSON
1958, civilekonom

Arbetslivserfarenhet: VD
Harald & Partners,
Bitr regionchef Swedbank,
Regionchef Danske bank.



HANS LANDER
1951, civilekonom HHS

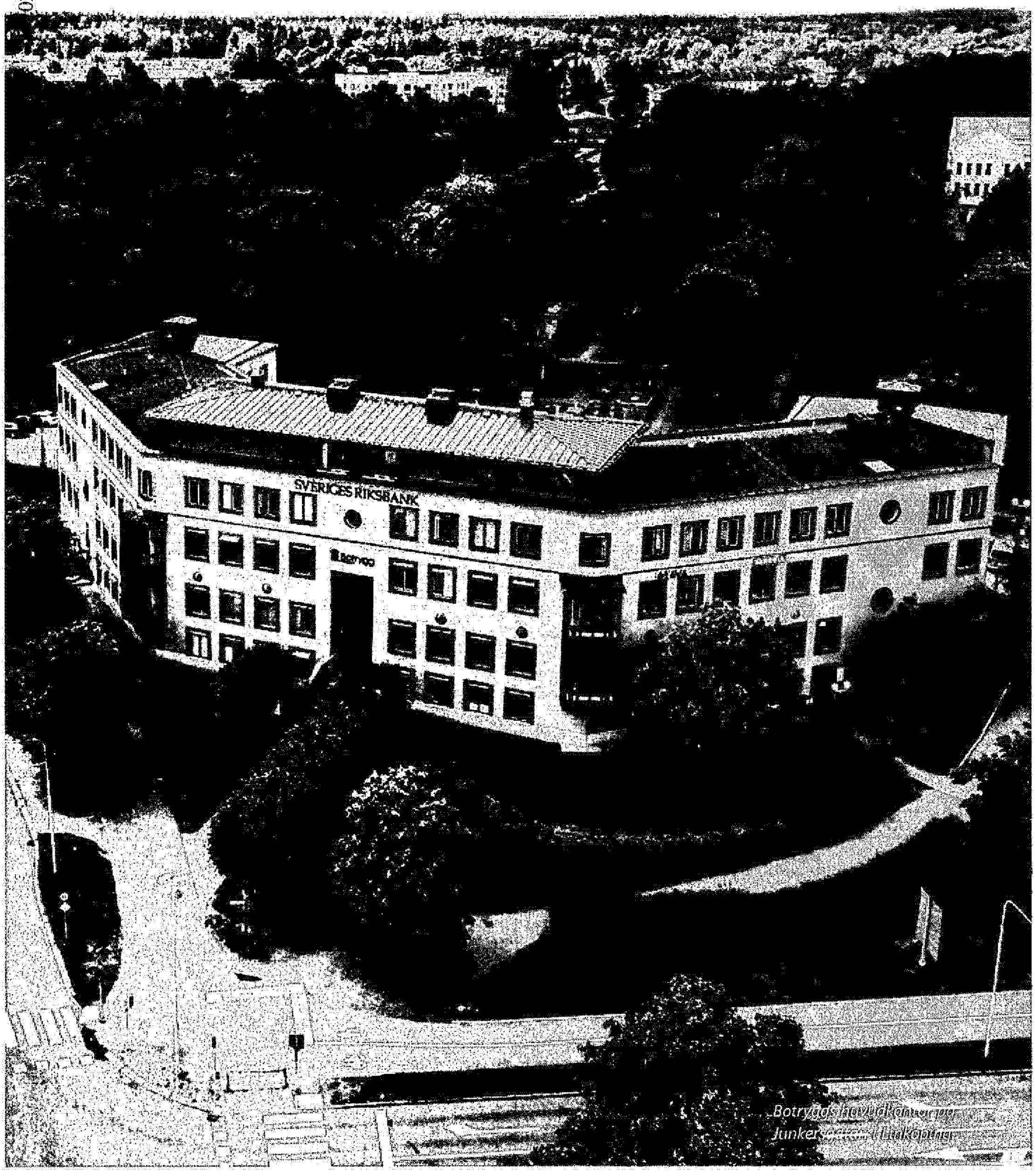
Arbetslivserfarenhet:
VD Öbo, VD Stångåstaden,
VD Linköpings Stadshus.



GIUSEPPE COCOZZA
1939

Arbetslivserfarenhet:
VD Inter Agenturer AB,
entreprenör inom import och volymhandel.

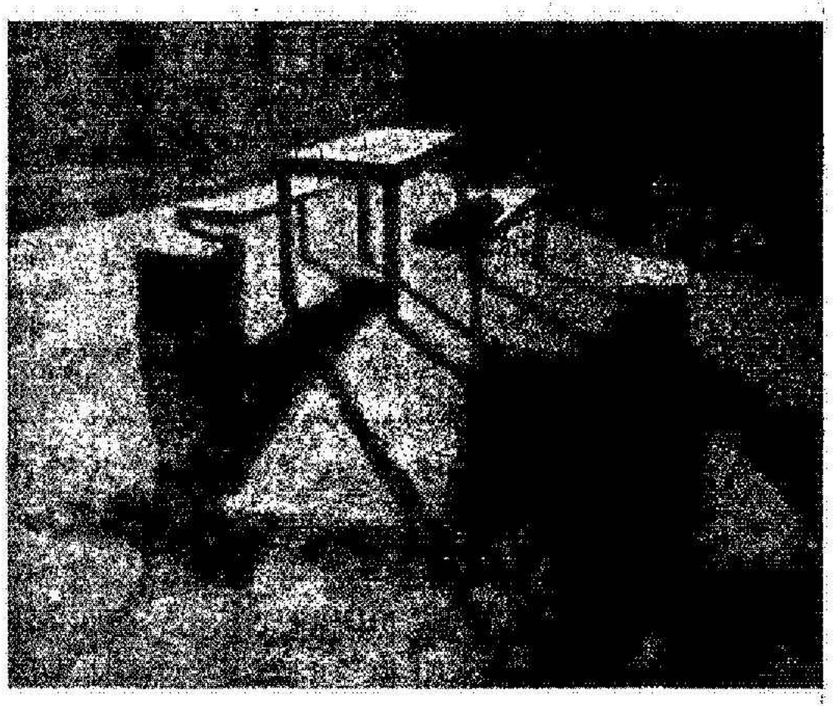
0221007007



Botryggs lagrymal kontor 1910
Junker [illegible] Lagrymal objekt

2021 i korthet

2021 har varit ett händelserikt år. Förutom att vi erhållit nya spännande projekt främst i Stockholmsregionen har vi även färdigställt ett flertal fastigheter och påbörjat nya spännande samarbeten. Här följer ett urval av vad som hänt under året 2021.



FEBRUARI

2021-02-18: Marianne Degerman utsmyckar trapphus i Örebro

Konstverken i våra fastigheter är som regel skapade av lokala konstnärer eller med lokala motiv, något som även varit aktuellt i Södra Ladugårdsängen där Lindesbergskonstnären Marianne Degerman valdes ut för att göra en del av utsmyckningarna. Uppdraget i Örebro var det första konstnärliga uppdrag som Marianne Degerman fått från ett privat bygg- och fastighetsbolag. Hon poängterar att hon tycker det är jätteroligt att det inte bara är offentliga verksamheter som satsar på konstnärlig utsmyckning - och att Botrygg väljer lokala konstnärer för uppdragen!

APRIL

2021-04-08: Projekt med överkomliga hyror nominerat till Guldhemmet

I april stod det klart att Botryggs projekt "Hyresrätter för alla" i Örebro var en av finalisterna i Hemnets tävling Guldhemmet. Av drygt 340 nomineringarna utsåg juryn totalt 24 finalister i åtta kategorier. Vi nominerades i kategorin Årets Innovation, ett pris som tilldelas det initiativ som utvecklat den svenska bostadsbranschen till det bättre och/eller ett initiativ som bidrar till någonting bra i världen.

2021-04-12: Nybyggda lägenheter med lägre hyra

Under våren startade inflyttningen i Botryggs första hyresrätter byggda enligt "Örebromodellen" i kv. Startbanan. Här hade vi tillsammans med Örebro kommun möjlighet att erbjuda nybyggda bostäder till lägre hyra där förtur gavs till trångbodda familjer, eller familjer som nyligen separerat.

Satsningen som är ett samarbete mellan Botrygg och Örebro kommun ger fler chansen att bo i en nyproducerad bostad.



20221007007763

2021-04-20: Ny chans för ungdomar att få sommarjobb

Under våren påbörjades en ny, spännande satsning av Botrygg och Linköpings Stadsmission. Verksamheten "Jobb först" syftade till att få ut ungdomar, 14-18 år, i socioekonomisk utsatthet i arbetslivet.

I projektet var Stadsmissionen officiell arbetsgivare och betalade ut marknadsmässig lön till ungdomarna i de fall som företagen inte hade möjlighet att stå för lönekostnaden.

Vi har länge arbetat med att få ut ungdomar och utsatta i arbetslivet så detta var verkligen ett projekt att brinna för!

MAJ

2021-05-31: Botrygg får markanvisning för äldreboende i södra Stockholm

Vi anvisades mark inom fastigheten Västertorp 1:1 för nybyggnation av 75 seniorbostäder. Det föreslagna markanvisningsområdet ligger i utkanten av Västertorpsparken som är en cirka 5 hektar stor park med naturmarkspartier och en större lekpark. Förutom att bidra med ett välbehövligt tillskott av seniorbostäder kommer projektet verka för att öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad för alla.

Arbetet med en ny detaljplan kommer förhoppningsvis igång under 2022 och byggnationen beräknas kunna påbörjas i slutet av 2023.

JUNI

2020-06-16: Botrygg förvärvar dubbelt av Region Stockholm

I början av sommaren blev det klart att vi förvärvar fastigheterna Provröret 16 i Hägersten samt Ingulv 1 i Spånga av Region Stockholm. I dagsläget inrymmer fastigheterna olika typer av vårdinrättningar.

Vi gillar kombinationen av region- och kommunal verksamhet tillsammans med en framtidautvecklingspotential av fastigheterna.

NOVEMBER

2021-11-02: Botrygg ny ägare till två fastigheter i Täby

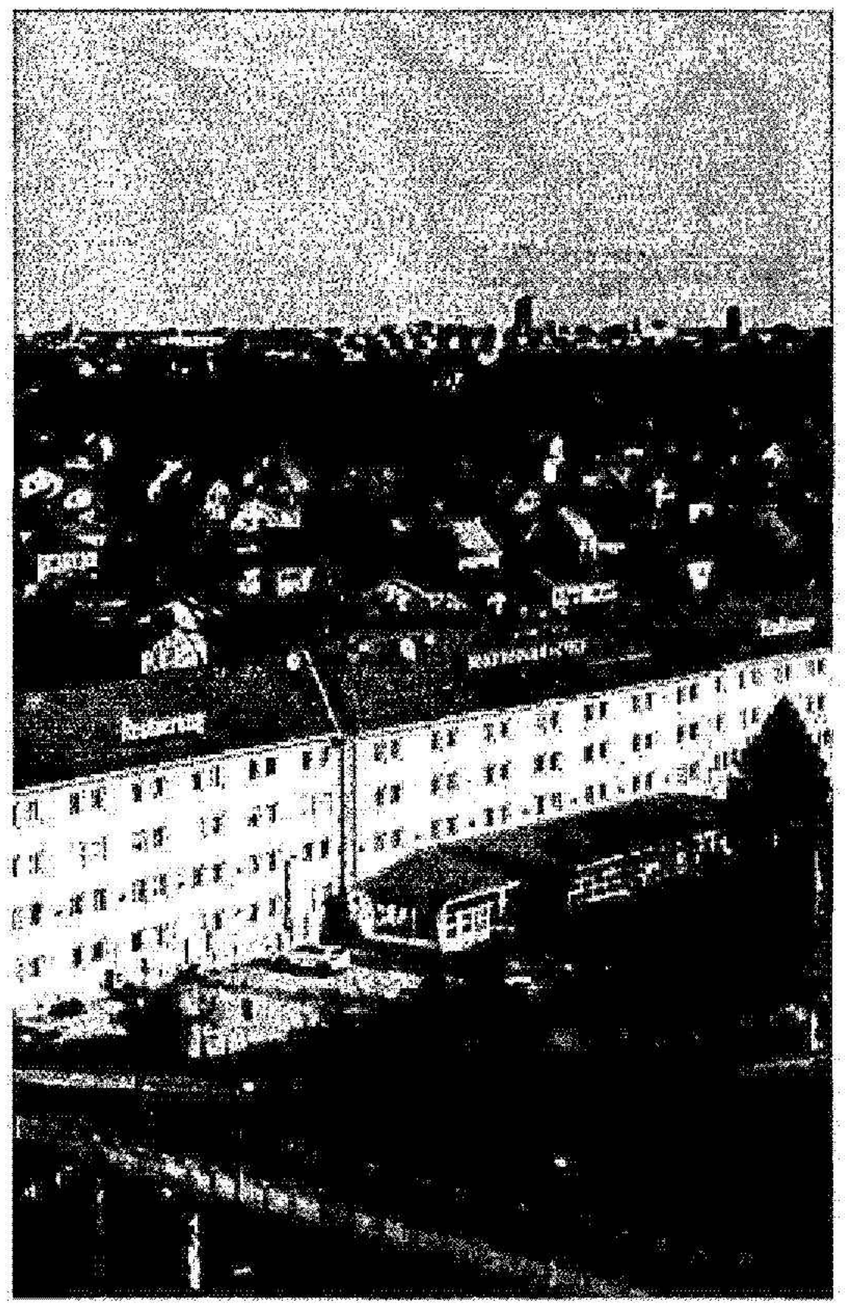
Under hösten utökades Botryggs bestånd i Täby då vi förvärvade två projektfastigheter avsedda för LSS-boende. Fastigheterna kommer inrymma ett boende vardera med sex lägenheter, gemensamhetslokaler och personalytor. Vi är glada att få möjligheten att bygga två nya LSS boenden av hög kvalité och ser fram emot ett långsiktigt samarbete med Täby kommun!

DECEMBER

2021-12-01 Botrygg förvärvar hotell och mark i Stockholm

Den 1 december förvärvade vi fastigheten Fotsacken 1 i Västertorp i södra Stockholm. I dagsläget finns det ett Good Morning hotell samt ett gym i byggnaden. Den totala ytan är cirka 8.600 kvadratmeter, omfattande 206 rum, gym och restaurang.

På fastigheten finns en byggrätt för ca 150 hyresrätter, samt att detaljplanen tillåter en påbyggnad av hotellet med 2 plan.



Privat allmännytta

Vi är ett familjeägt företag i tredje generation som bygger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter. Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Örebro. Idag omfattar beståndet 114 fastigheter med 2 988 egna hyreslägenheter jämte 322 företagslägenheter samt förvaltning av 1 238 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer 357 lokaler samt ca 2 267 bilplatser.

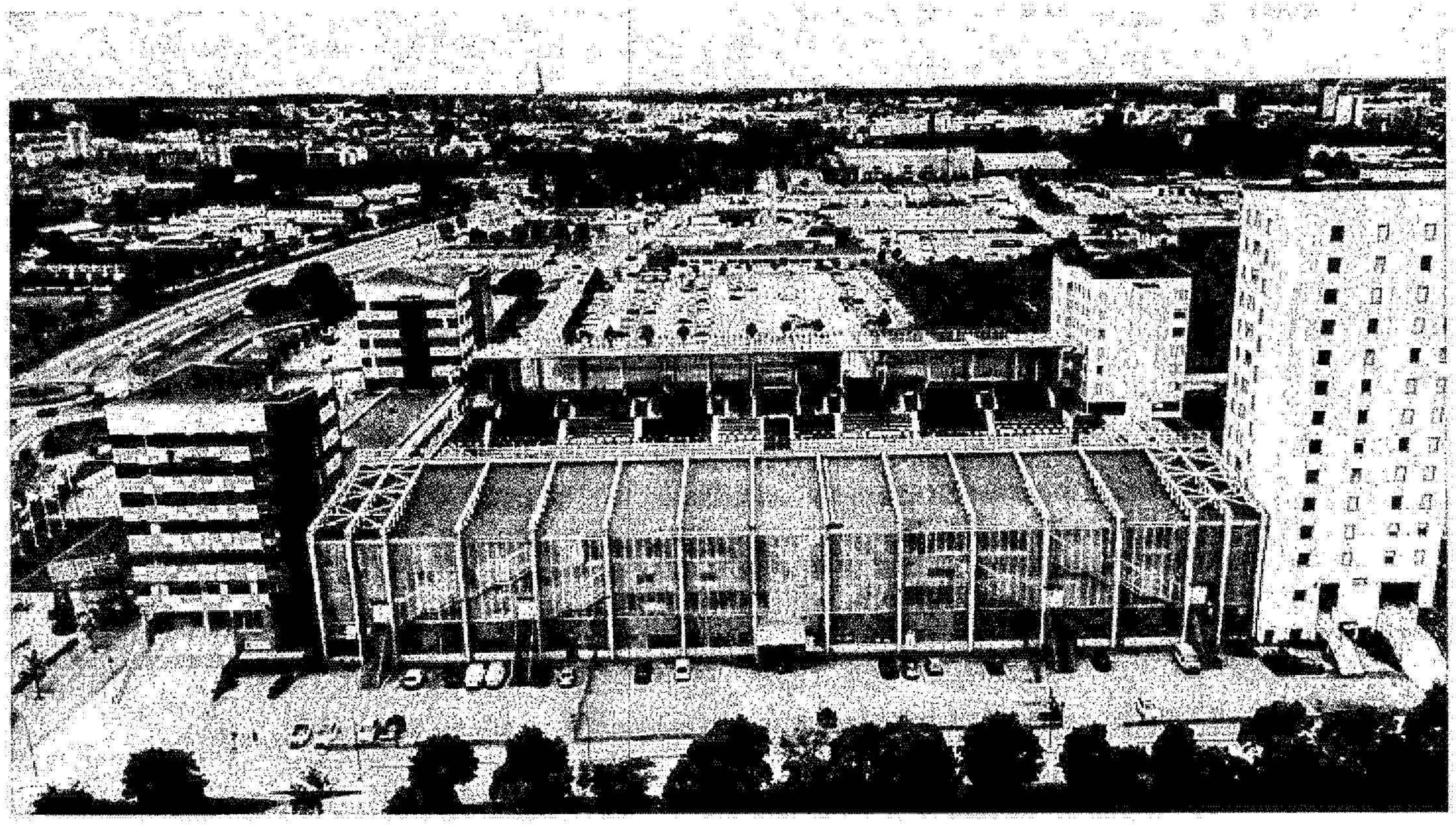
Vi uppför byggnader i egen regi med egna byggnadsarbetare för egen långsiktig förvaltning. Under senare år har ca 300 lägenheter/år producerats. Vi bygger bostäder med hög kvalitet till överkomliga hyror. Vi tar ett socialt ansvar och ser oss själva som en privat allmännytta som värnar om en hållbar samhällsutveckling.

Då vi har egen produktion med egen personal kan vi producera lägenheter till lägre kostnader än våra konkurrenter som måste genomföra upphandling med en extern aktör.

Detta ger oss bättre förutsättningar för att kunna hålla en rimlig prisnivå mot kund. Att vi bygger i egen regi för egen förvaltning gör att vi har ett hållbarhetsengagemang genom hela processen med fokus på hög kvalitet, från material till hantverk.

Trygghet - en självklarhet

Vår ambition är att vara det vi heter, trygghet i boendet. Vi har länge haft rutiner och ordningsregler för att leva upp till detta men har de senaste åren tagit steget längre. Utöver att utforma utemiljöer och trapphus för att skapa trygghet har vi även anslutit oss till Huskurage. Huskurage är en ideell förening med målet att förebygga och förhindra våld i nära relation genom att ge grannar verktyg att agera. Det är en policy som uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro för att någon far illa.



2022100700764

Trygghet för alla

Vi har avtal med Linköpings- och Göteborgs kommuner om att upplåta bostäder till nyanlända. Vi tycker det är viktigt att man som ny i Sverige möts av en bra bostad för att kunna starta ett nytt, tryggt liv.

Bostad först med Stockholms stadsmission

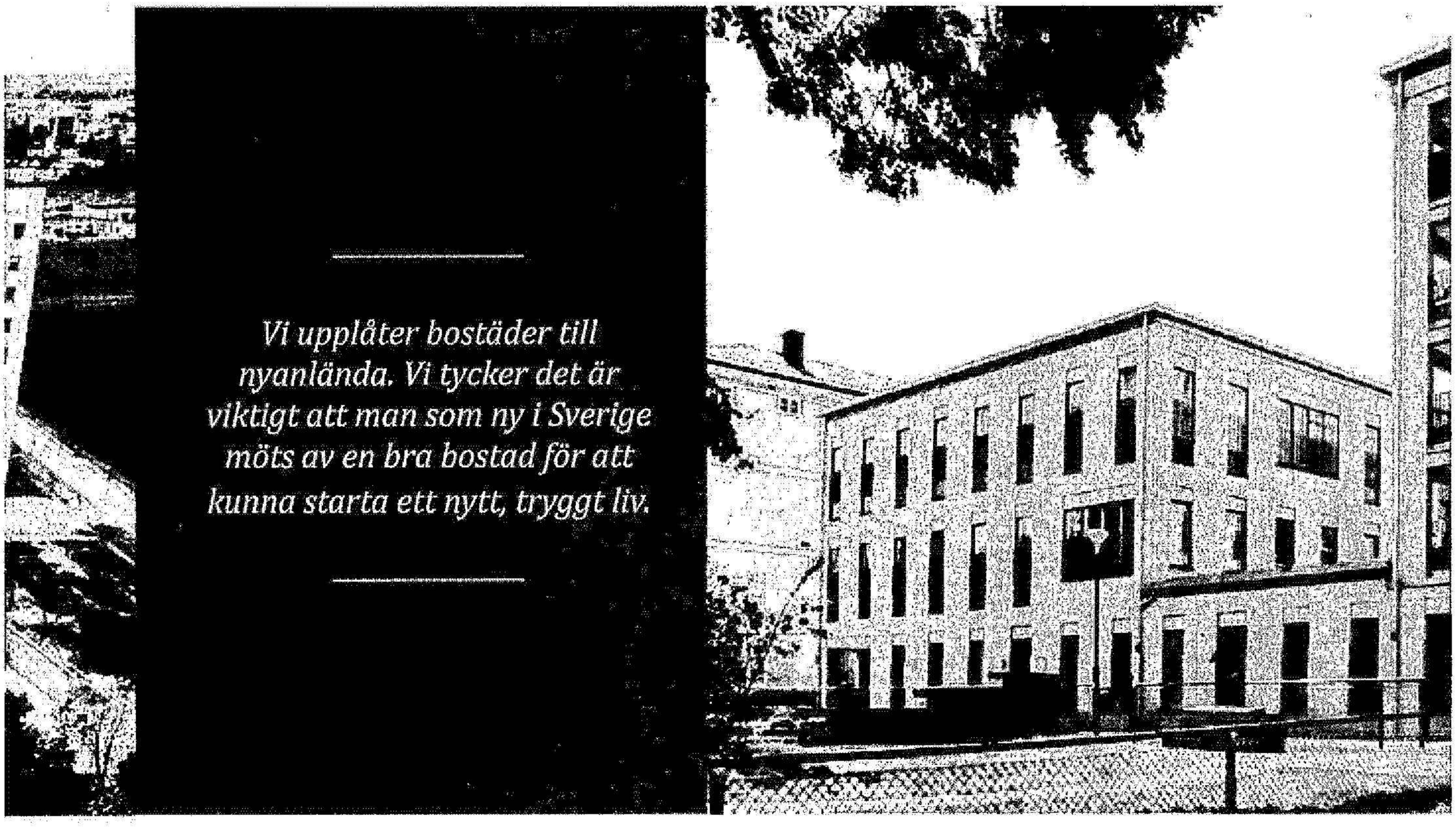
Vi vill även hjälpa dem som av någon anledning hamnat utanför bostadsmarknaden. Därför har vi anslutit oss till Stockholms Stadsmissions projekt Bostad först.

Bostad först är en boendemodell som ger människor i hemlöshet med psykosocial problematik och någon form av stödbehov, en möjlighet till permanent boende i egen lägenhet.

Vi erbjuder de sökande en lägenhet där Stockholms Stadsmission sköter kontakt och relation under det första året. Om boendet skett utan anmärkning och hyra har kunnat betalas av den boende själv under sex månader erbjuds ett eget kontrakt.

Praktikplatser och sommarjobb

Vi är en långsiktig förvaltare som arbetar genomgående med social hållbarhet. Som fastighetsbolag är vi en del av det samhälle och område vi verkar i. Därför är det en självklarhet för oss att ta vårt ansvar när det gäller att ge ungdomar och nyanlända en väg ut i arbetslivet. I samtliga Botryggs projekt erbjuder vi ungdomar och nyanlända praktikplats. Vi har även ett samarbete med Linköpings stadsmission där vi erbjuder ungdomar sommarjobb.



KULTURMÄRKT BYGGNAD

Med hög detaljnivå och varsamhet återuppbygdes Badhuset 15

Med en lång historisk hävd som tidningskvarter i Linköping har kv. Badhuset en viktig roll i innerstadens historia. När det stod klart att den tidigare byggnaden var i för dåligt skick för att bevara fanns det inga fråge-tecken - den skulle återuppbyggas till tidigare utseende!

Badhuset 15 i centrala Linköping.

20221007007765

Kring årsskiftet 2018/2019 påbörjades rivningen av den äldre byggnad som tidigare stått på fastigheten Badhuset 15. Arbetet dokumenterades noggrant och detaljstuderades, allt för att kunna återskapa en så lik replika som möjligt.

Det var i samband med byggnationen på den intilliggande fastigheten Badhuset 10 som byggnadens dåliga skick uppdagades. Tyvärr visade sig skadorna på fastigheten vara så pass omfattande att byggnaden inte gick att rädda. Istället påbörjades ett projekt med lite annan inriktning än vad vi på Botrygg är vana vid; att bygga nytt enligt äldre normer. Målet var att skapa en ny, funktionell byggnad som till utseende och stil följde sitt ursprung från början av 1900-talet.

"Målet var att skapa en ny, funktionell byggnad som till utseende och stil följde sitt ursprung från början av 1900-talet."

Tillsammans med Fredriksson arkitektkontor och involverad byggnadsantikvarier togs ett rekonstruktionsprogram fram som berörde allt från stomme, gavlar och fönster till fasadskyltar, färgsättning och interiörer. I programmet beskrevs viktiga detaljer för att bevara byggnadens karaktär och stadsbildsmässiga och arkitekturhistoriska värde.

- Vi har tidigare arbetat med renovering av äldre fastigheter men att bygga nytt enligt äldre normer var en ny, lärorik erfarenhet för oss. Vi är väldigt nöjda med resultatet och att vi numera har möjlighet att erbjuda moderna, attraktiva lokaler i centralt läge i staden, säger Adam Cocozza.

Byggnaden, som numera inhyser en vårdcentral i fyra våningar, stod klar för de nya hyresgästerna Praktikertjänst att ta i bruk mars 2021.

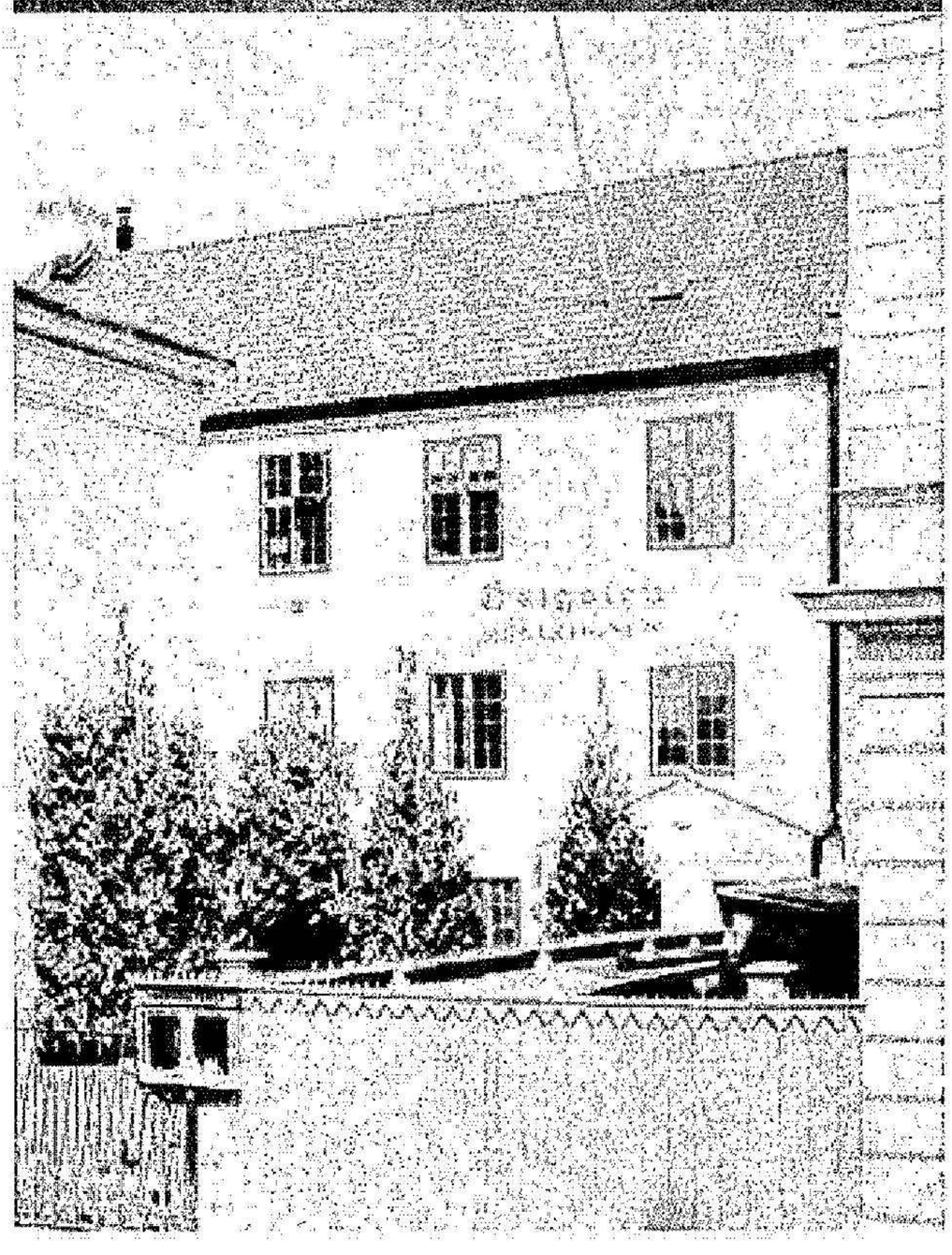
KV. BADHUSET

Kvarteret Badhuset har lång historisk hävd som tidningskvarter i Linköping.

Gårdshuset Badhuset 15 uppfördes år 1912 som tidningen Östgötens officin och redaktionsbyggnad. Fortidningarna stod Axel Brunskog, en namnkunnig arkitekt i Linköping vars efterlämnade byggnadsarv i staden är omfattande och av stor betydelse för stadsbilden.

Redaktionslokalen på Badhuset 15 (S:t Larsgatan 19) blev en tillfällig adress för tidningens redaktion mellan den klassiska byggnaden på Storgatan och det som sedermera blev Östgötenhuset på S:t Larsgatan 17, vilket också ingår i Botryggs bestånd.

Under senare delen av 1930-talet byggdes Badhuset 15 ut åt öster med en trevåningstillbyggnad. Tillbyggnaden anpassades efter den ursprungliga byggnadens formspråk och utgör idag en värdefull årsring som berättar om Östgötens och pressens utveckling i Linköping.



Från idé till inflyttning

Det börjar med en idé

Det är ingen enkel process att skapa någonting verkligt, brukbart och behövt inom snäva ramar. Något som skall passa in men samtidigt ges en egen prägel och därtill hålla över tid. En nästan omöjlig uppgift vars slutmål är något ouppnåeligt; en perfekt produkt. Som alltid börjar det med en idé, en vision om vad som skulle kunna vara. Visionen prövas och formas mot krav och önskemål, närområde och behov.

Att göra teori till verklighet

Idé har blivit vision, vision har blivit en produkt, nu skall produkten bli verklighet, nu drar byggprocessen igång. Marken bereds, grund och stomme tar plats och huset får sin form. Men processen är inte utan hinder, på resans gång dyker problem upp som löses genom ändringar. Resultatet; en färdig produkt som liknar men inte är identisk med sin teoretiska förlaga.

START

Idén tar form

Ur den konkretiserade idén föds en skiss som förenar byggherrens verklighet och arkitektenss konstnärliga uttryck; visionen ges form, kulör och kontrast. Den nu klara skissen skall dock passa i en regelstyrd helhet, planprocessen, där samhällets krav och behov enas i ett gemensamt mål. Efter anpassningar är skissen nu redo att ta ett steg närmare verklighet.

Idé blir verkligenhet

Den nu formgivna och prövade visionen måste ges innehåll och preciseras, projekteringen tar vid. I processen prövas verkligenhets realiteter mot varandra; hur kan vi skapa en produkt som bidrar med något, är funktionell och önskvärd och samtidigt kostnadseffektiv nog att realisera?

Att förmedla sin produkt

En lång process har gett oss en definierad produkt som måste ha en mottagare; den nu klara visionen måste förmedlas. Processen att skapa ett intresse för något som ännu inte finns färdigt är inte en lätt uppgift, att skapa ett intresse stort nog för att få en mottagare att handla är än större.

Vad har vi lärt oss

Ett projekt måste gå ihop och det finns inget projekt som inte kunde gjorts bättre. Det yttersta kvittot är dock alltid mottagarens upplevelse, hur står sig verklig produkt jämfört med förmedlade produkt.



Tidig illustration av Garvaren i Norrköping.

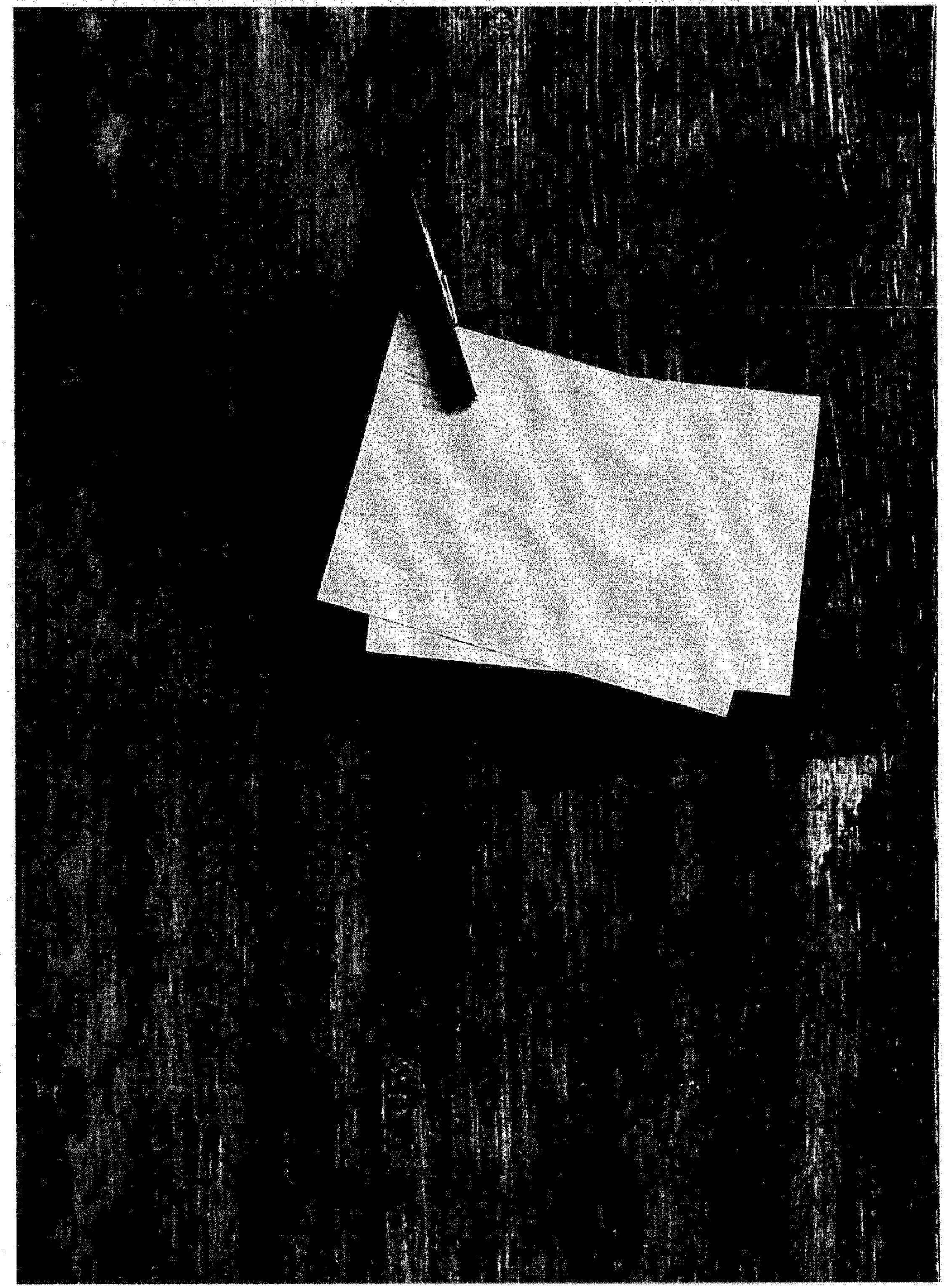
PRODUKTION

FÖRSÄLJNING/ UTHYRNING

INFLYTTNING OCH ERFARENHETER



Färdig byggnation av Garvaren i Norrköping.



Vår organisation

Vi är ett familjeägt företag i tredje generationen som bygger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter.

Företaget är uppdelat i två affärsområden, förvaltning och produktion. Dessa områden samverkar för att kontinuerligt ta tillvara erfarenheter som syftar till att förbättra våra nyproduktioner.

En väl utarbetad organisationsmodell

Botrygg Bygg AB hanterar alla våra nyproduktionsprojekt. Under detta bolag ligger även eventuella fastigheter som säljs till bostadsrättsföreningar. Botrygg Gruppen AB omfattar alla våra fastigheter som vi äger och förvaltar.

Intressenter

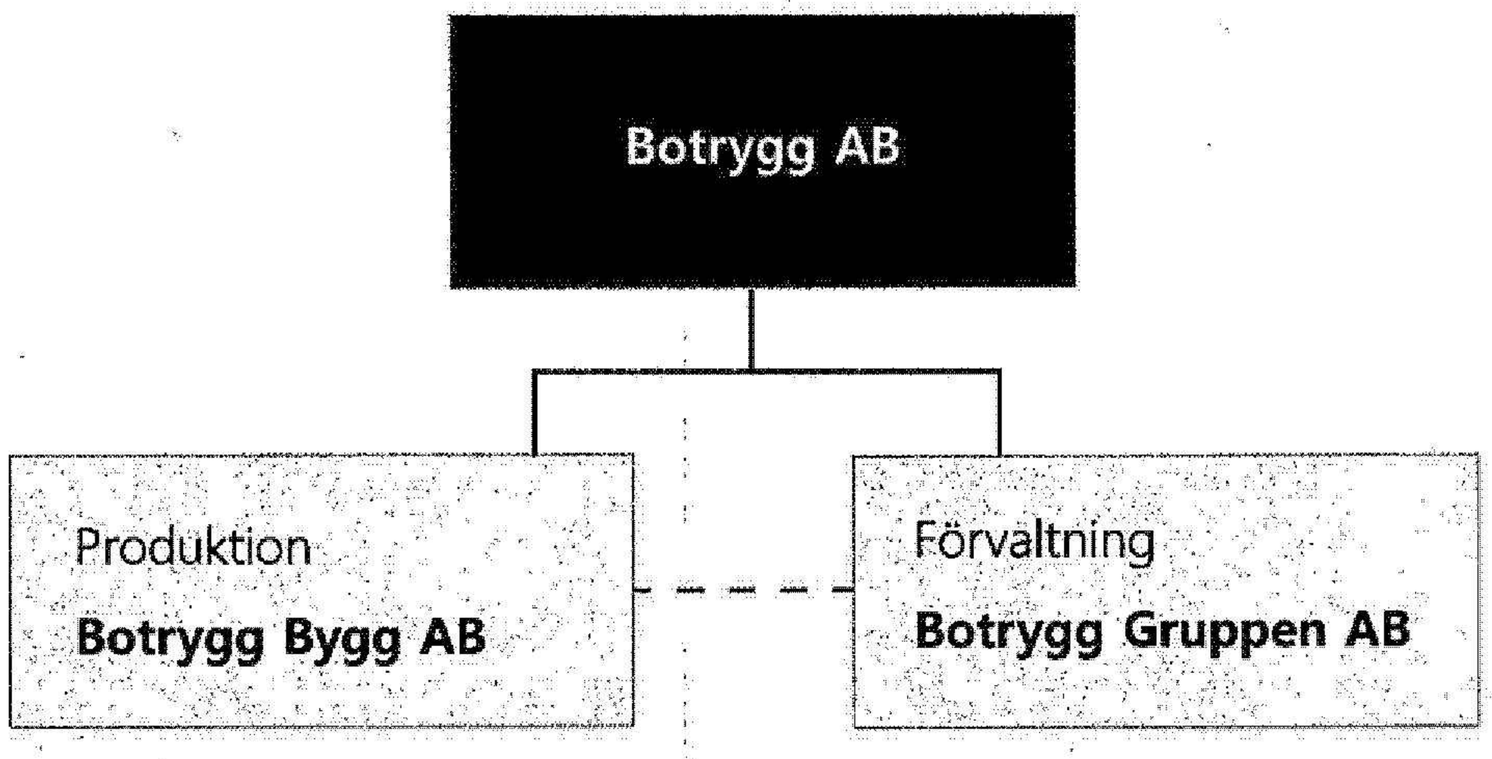
Som bygg- och förvaltningsföretag är våra primära intressenter kunder i form av hyresgäster och bostadsrättsköpare samt våra medarbetare. Dessa grupper påverkas direkt av oss och har även en direkt påverkan på oss. Som sekundära intressenter ses leverantörer, långivare och de kommuner vi verkar i.

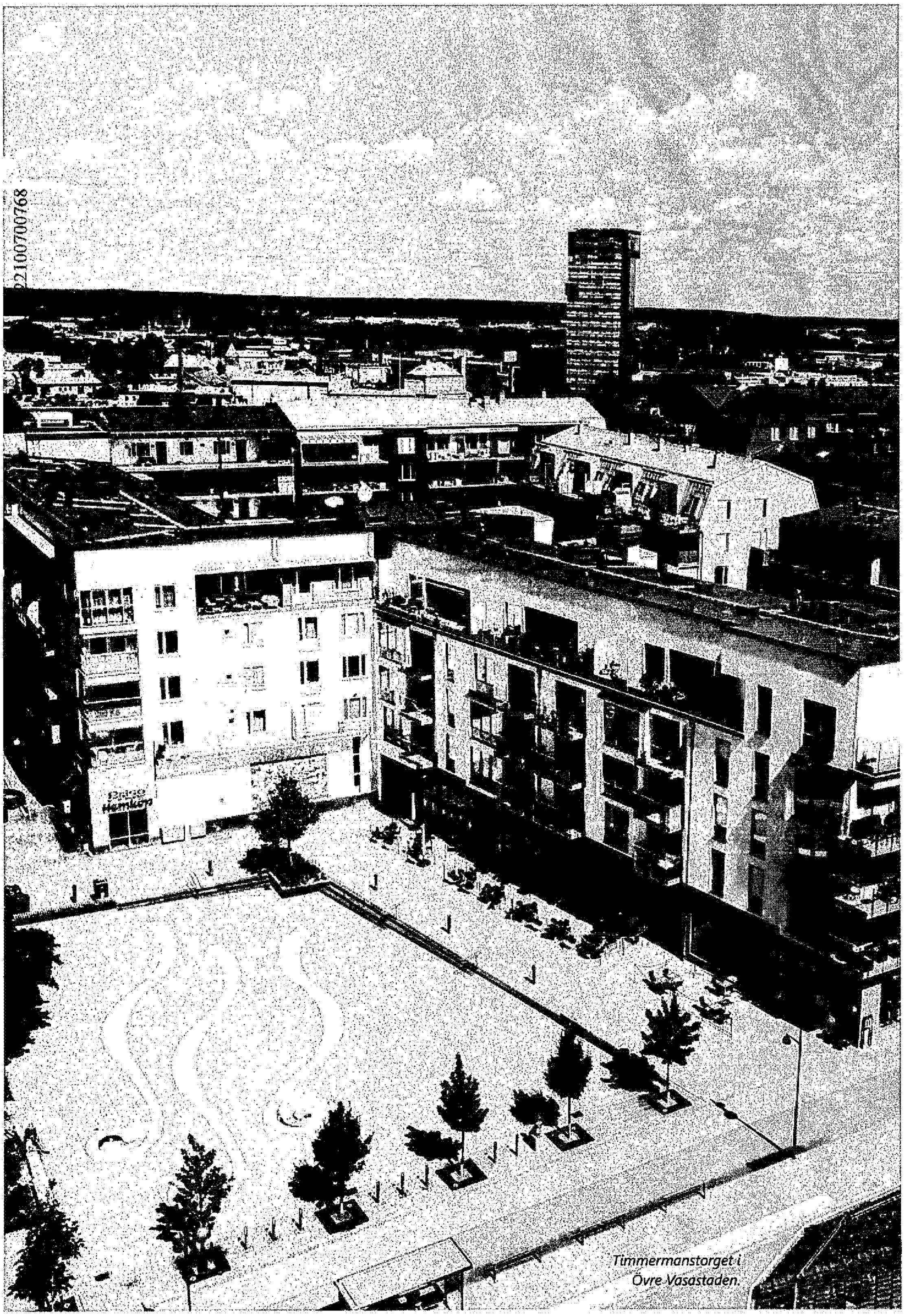
Våra intressenters åsikter är av största vikt för att utveckla och förbättra företaget. Därför medverkar vi årligen i bland annat Branschindex bostäders kundundersökningar, mäter NKI bland våra bostadsrättsköpare och har medarbetarsamtal med våra anställda. Utifrån resultatet sätter vi upp mål med förbättringsåtgärder och följer kontinuerligt upp hur dessa följs.

Verksamhetsmodell

Företaget är uppdelat i två affärsområden, förvaltning och produktion. Dessa områden samverkar för att kontinuerligt ta tillvara erfarenheter som syftar till att förbättra våra nyproduktioner.

Genom att vara med och detaljstyra hela processen, från projektering till förvaltning, bygger vi upp ett fastighetsbestånd med en långsiktig kostnadseffektiv förvaltning med lägre drift- och underhållskostnader.



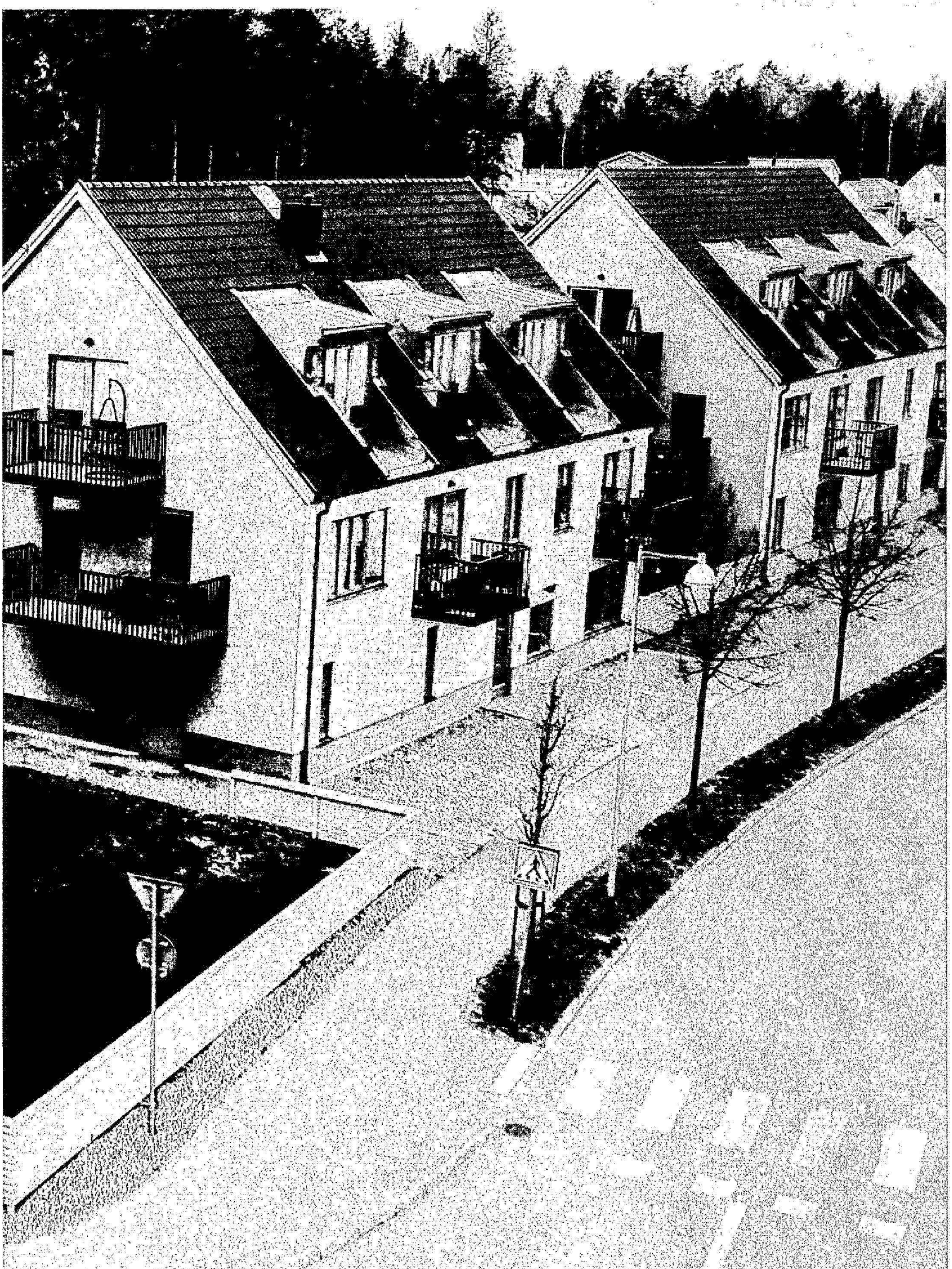


Timmermanstorget i Övre Vasastaden.

Förvaltning

Vi tillhandahåller bostäder för alla människor.
Varje människa är unik med skilda uppfattningar och
krav på sitt boende men alla har förmodligen
samma mål när de flyttar in hos oss
- det ska kännas som hemma.

En stor del i den känslan stavas trygghet. Våra kunder
ska veta att vi är lika angelägna som de att rätta till
vad som kan ha blivit fel eller kan göras bättre.





Det handlar alltid om att göra kunden nöjd.

Henrik Söderbring har varit anställd på Botrygg i snart elva år. Han är mäklare i grunden men har sedan 2014 axlat rollen som förvaltningschef på företaget.

Berätta om din roll som förvaltningschef.

Min roll handlar mycket om att utveckla personalen. Den största delen av min tid lägger jag på att vara bollplank mot kollegor kring/om hur de kan hantera olika ärenden som har inkommit. Det kan handla om allt mellan tolka hyresavtal, större renoveringsprojekt och lokalanpassningar. Sedan den senaste undersökning har vi haft mycket fokus på kundnöjdhetsåtgärder och investeringar som vi behöver göra för att öka trivseln. En stor del i rollen är också verksamhetsutvecklingen, det kan till exempel handla om att identifiera förbättringspotentialen i våra rutiner och arbetsbeskrivningar.

Du är mäklare i grunden. Varför slutade du med det?

Jag blev klar med min utbildning 2008. Då var det tufft på grund av finanskrisen och jag kände att jobbet inte riktigt passade mig och tog istället en anställning som uthyrare på Botrygg.

Vad gör att du trivs bättre som förvaltningschef?

Jag trivs med att coacha, guida och utveckla medarbetare. Det är väldigt roligt. Sedan trivs jag även med den bredden det innebär att jobba inom fastighetsbranschen där ing-

20221007007770

en dag är den andra *lik* och att man aldrig vet vilken typ av frågeställningar som kan komma upp. Sedan gillar jag att Botrygg har kundnöjdhet som ett väldigt viktigt fokus. Det är något som jag värderar väldigt högt. I slutänden handlar det alltid om att göra kunden nöjd och få kunderna att trivas med oss som fastighetsägare och hyresvärd.

Du har varit en del av Botrygg i snart elva år. Hur har din egen utveckling sett ut?

Jag började hyra ut lokaler, lägenheter och p-platser de första åren. I samband med att Adam Cocozza tog över som vd under 2014 så fick jag chansen att bli förvaltningschef, en roll som tidigare inte funnits på företaget. I samband med det växte mitt ansvar och jag har lärt mig mycket under resans gång.

Hur har det varit att se företaget växa under de här åren?

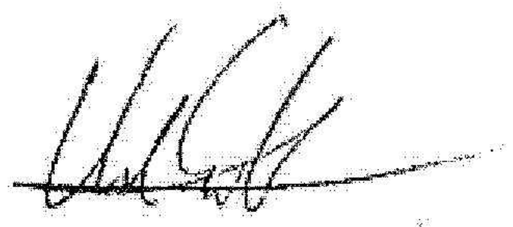
När jag började på företaget hade vi drygt 1 000 lägenhet och nu har vi nästan femdubblat beståndet. Då var vi 11 personer på förvaltningen och i dag är vi cirka 40 medarbetare. Det har varit extra häftigt och värdefullt att se att vi har lyckats behålla kundnöjdheten under de här åren.

Vad tar du med dig från 2021?

Det har varit ett omväxlande pandemiår. En förkylning kunde göra att man behövde stanna hemma i en vecka. Under de senaste åren har vi också ändrat i organisationen – förut hade vi områdesförvaltare som skötte allt i en fastighet – men nu har vi ett upplägg med förvaltningsassistenter och områdesförvaltare som gör att vi jobbar mer i team. Personalen har varit en väldigt viktig del i den utvecklingen och ska ha en stor eloge.

Om du blickar frånåt – hur tror du att det kommande året blir?

Förhoppningsvis kommer det inga fler restriktioner och att vi kan lägga pandemin bakom oss. Det väntar många nya spännande projekt som har inflyttningar under året. Vi ser såklart fram emot resultatet från 2022 kundnöjdhetsundersökning och hoppas de åtgärder vi genomfört har resulterat i ett ännu mer positivt resultat. Målsättningen är såklart att bli Sveriges bästa bostadsförvaltare.



Henrik Söderbring, förvaltningsc

Förvaltningen i siffror

Botryggs bestånd består 2021 av:

- 114 fastigheter
- 2 988 lägenheter
- 322 företagslägenheter
- 357 lokaler
- 2 267 bilplatser

Totalt finns 340 000 kvm uthyrbar yta varav:

- 166 889 kvm bostäder
- 72 099 kvm samhällsfastigheter
- 66 299 kvm kommersiella lokaler
- 34 755 kvm övriga ytor.

Hyresintäkterna för 2021 uppgår till sammanlagt 445 Mkr.

Vi bedriver produktion av bostäder och offentliga lokaler för egen förvaltning samt för försäljning till externt bildade bostadsrättsföreningar. Vi förvaltar idag bostäder i Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro, Uppsala samt Göteborg.

Serviceanmälningar

Volymen serviceanmälningar har för 2021 ökat jämfört med de två föregående åren. Efter att under 2019 och 2020 legat på ca 11 000 st per år har vi under 2021 hanterat ca 12 500 st, en ökning med ca 13 %.

Trots denna volymökning har vi bättrat på tiden det tar från anmält fel till att kunden har fått hjälp. 95,3 % av serviceanmälningarna

som åtgärdas av egen personal har blivit åtgärdade inom en arbetsvecka, jämfört med 94,4 % för föregående år.

Vi har under året fokuserat mycket på att bättra på åtgärdstider där vi använder oss av externa entreprenörer och har där bättrat på statistiken, från 61,2 % till 66,4 %.

Förvaltningsavtal

Under 2021 har vi förlängt förvaltningsavtalen med både Brf Nikolai och Brf Vasatorget. Det ser vi som ett bra kvitto på att de är nöjda med oss som bostadsrättsförvaltare och vi gläds åt att vi fortsatt förtroende hos respektive bostadsrättsförening.

I Göteborg har vi byggt trygghetsboende och äldreboende i fastigheten Backa 263:1 Selma Lagerlöfs Torg. Fastigheten har under året sålts till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB men Botrygg har fått förtroende att sköta förvaltningen av fastigheten fram till våren 2022.

Uthyrning

Samtliga lägenheter i bolagets bestånd har varit fullt uthyrda under året. För de fåtal vakanser som finns har det rört sig om planerade ombyggnationer eller renoveringar i lägenheterna. Bolagets lokalvakanser är begränsat till rivningsfastigheter där vi inte erbjuder kontrakt med besittningsrätt.

Hyreshöjningar

Majoriteten av lokalhyrorna är kopplade till KPI som ökade med 2,8 %. Lokaler som hyrs ut på kortare tid har fast höjning med 2 % per år. Höjningarna under 2021 var:

Linköping,	0,87 %
Örebro	1,95 %
Göteborg	1,2 %
Norrköping	1,1-1,65 %
Stockholm	1,75 %
Täby	1,6 %
Tyresö	1,5 %

Personal

På vårt lokalkontor i Göteborg som öppnade 2019 har vi anställt ytterligare en kontorsassistent, vilket kompletterar teamet som tidigare bestod av en områdesförvaltare, en förvaltningsassistent och en uthyrare.

I Stockholm har Stockholms områdesförvaltare fått en ny roll som områdeschef. Vi har även utökat personalstyrkan på Stockholmskontoret med ytterligare en förvaltningsassistent.

Även i Linköping har vi ökat bemanningen med ytterligare en förvaltningsassistent. En tidigare föräldraledig teknisk förvaltare är även åter i tjänst och vi har nu två tekniska förvaltare på heltid.

Hyresgästaktiviteter

Botrygg har en loge på Saab Arena i Linköping dit vi bjuder in våra kunder för att titta på konserter, hockey och andra evenemang. Under hösten kunde vi äntligen börja ha evenemang i logen, om än i mindre skala än tidigare.

Vi ser fram emot ett 2022 utan restriktioner så att vi kan fortsätta få träffa våra kunder och prata om deras boende i ett mer avslappnat sammanhang, vilket samtidigt skapar en mer personlig kontakt mellan våra hyresgäster och vår förvaltningspersonal.

Kundundersökning

Under 2021 har vi genomfört en kundundersökning med hjälp av AktivBo. Mätningen baseras på fyra block som handlar om serviceindex, produktindex, attraktivitet och prisvärdhet. Totalt fick vi svar från ca 1 250 kunder, vilket vi naturligtvis är väldigt tacksamma för.

Årets resultat är en förbättring jämfört med 2022;

Serviceindex
88,9 %, en höjning med 1,2 %

Produktindex
84,5%, en höjning med 3,1 %

Profil
91 %, en höjning med 0,7 %

I årets undersökning har vi kunnat analysera resultatet ner på trapphusnivå. Det innebär att vi har en bra bild över vad kunderna i varje specifika hus tycker. Utifrån detta har vi

jobbat extra mycket med kundnöjdhetshöjande åtgärder i våra fastigheter. Till exempel renovering av tvättstugor och cykelförråd, nya bänkar och bord på innergårdar eller utökad belysning för ökad trygghet i källargångar. En bra bit över 200 specifika åtgärder utförs som direkt följd av kundernas feedback till oss.

Inflyttningar

Under 2021 har vi haft inflyttningar i många spännande projekt i flera olika städer.

I Örebro har vi byggt färdigt kvarter Startbanan, sedan tidigare har kvarterets bostadsrätter färdigställts och under 2021 färdigställde vi hyresrättsdelen med ca 80 hyreslägenheter.

I Göteborg har vi under året haft inflyttning av ca 50 lägenheter i kvarter Gårdsten samt haft inflyttningar i kvarter Q och J i Selma Lagerlöfs Torg. Dessa kvarter består av Trygghetsboende, BMSS-boende samt ett Äldreboende.

I Linköping har vi byggt om en gammal hotellbyggnad till ny modern skola med plats för 480 elever. I december tillträde Klara Teoretiska Gymnasium lokalerna.

Ytterligare en skola i Vikingstad i Linköping har färdigställts. Valkeboskolan har plats för 480 elever från förskola till årskurs 6 och består förutom skolbyggnad även av en fullstor idrottshall.

Johannelund i Stockholm.



20221007007772

Botrygg

En chans för alla att kunna bo i nyproducerad lägenhet



För ett antal år sedan inleddes ett samarbete mellan Botrygg och Örebro kommun, något som resulterade i "Örebromodellen".

I år var det så äntligen dags för arbetet att färdigställas då inflyttningen ägde rum i ett antal subventionerade hyresrätter i Södra Ladugårdsängen.



"Det handlar om social bostadspolitik. Alla människor behöver ett bra boende, oavsett ekonomiska förutsättningar. "

Ullis Sandberg (49 år)

Kommunalråd med ansvar för samhällsbyggnad i Örebro.

Har tillsammans med sin företrädare Björn Sundin varit ansvarig för att ta fram och driva igenom "Örebromodellen" från kommunens sida.

Har själv bott i hyresrätt hela sitt liv och anser att samhället måste se till att det byggs lägenheter som vanliga människor har råd att bo i.

Ullis Sandberg är kommunalråd med ansvar för samhällsbyggnad i Örebro. Tillsammans med sin företrädare Björn Sundin har hon varit kommunens ansvariga, och Botryggs samarbetspart, i arbetet att ta fram och driva igenom den lyckade och uppmärksammade Örebromodellen.

Vi träffade Ullis för att höra om hennes upplevelser kring modellen och samarbetet med Botrygg.

Varför inleddes samarbetet med Botrygg?

Vi såg behov av att få fram fler nybyggda hyresrätter med mer överkomliga priser men på marknadsmässiga sätt, vi vill kunna skapa bra förutsättningar för alla örebroare när vi bygger nya bostadsområden.

Varför tror du att modellen fått så stor uppmärksamhet?

För att vi utvecklat ett koncept som fungerar ihop med en privat aktör och som också går att skala upp. Att vi kan få fram nyproducerade hyresrätter som vanligt folk har råd att bo i och använt den kommunala möjligheten utan subventioner.

Hur kommer det sig att valet föll på att rikta de billiga lägenheterna mot trångbodda?

Det handlar om social bostadspolitik. Alla människor behöver ett bra boende, oavsett ekonomiska förutsättningar.

Vilken feedback har ni på kommunen fått på projektet? (Från andra partier, tjänstemän, andra kommuner, intresseorganisationer)

Det finns en nyfikenhet från flera håll. Inte

20221007007773

minst andra växande kommuner. Men också från andra fastighetsföretag och byggaktörer som vill förstå hur de kan bli en del av liknande arbete.

Vad är er samlade erfarenhet kring Örebromodellen nu när projektet är slutfört?

Vi har väldigt goda erfarenheter, samarbetet med Botrygg och att tillsammans hitta vägar för innovation är intressant i sig. Att kommun och privata aktörer kan utveckla bra innehåll ihop. Men förstås också att vi får bättre förutsättningar i bostadsområdet för fler örebroare som annars kan ha svårt att flytta in i nybyggda områden.

"Det finns stora utmaningar, både att bygga bostäder i den takt som krävs men också att det som byggs matchar mot behoven."

Hur ser du på bostadsmarknaden i Sverige i stort och i synnerhet i Örebro?

Det finns stora utmaningar, både att bygga bostäder i den takt som krävs men också att det som byggs matchar mot behoven. De som inte har eget kapital behöver ofta hyra sin bostad och det är viktigt att det finns bra förutsättningar för det. För att klara både bostadsförsörjning och mål om ett mer jämlikt samhälle och klara klimatutmaningarna krävs att bostadspolitiken och förutsättningarna för det utvecklas på flera sätt. Och vill gärna se mer av gemensam lärande mellan offentliga aktörer och privata sektorn.

Vilka är dina viktigaste samhällsbyggnadsfrågor i dag?

Att planera och bygga en stad och kommun som håller ihop, skapar bra livsmiljöer för alla och som både minskar klimatpåverkan och segregation.



Kv. Stortorpet i Örebro

Transaktioner under året

Förvärv

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Vreta Klosters Berg 7:1	Projektfastighet
Göteborg	Kyrkbyn 35:4	Projektfastighet BR/HR + förskola
Göteborg	Tynnered 33:2	Projektfastighet HR
Göteborg	Tynnered 33:4	Projektfastighet BR
Järfälla	Barkarby 2:62	Projektfastighet BR/HR
Stockholm	Fotsacken 1	Hotell/lokaler & projektfastighet HR
Stockholm	Ingulv 1	Samhällsfastighet (BVC/MVC och öppen förskola)
Stockholm	Provröret 16	Samhällsfastighet (Vårdboende)
Stockholm	Rävö 1	Projektfastighet BR/HR
Stockholm	Skarpskytten 2	Förskola
Täby	Löttinge 3:29	Projektfastighet LSS-boende
Täby	Bordet 20	Projektfastighet LSS-boende

Försäljningar

Stad	Fastighet	Kommentar
Göteborg	Backa 263:1	Samhällsfastighet (Äldreboende, BmSS och trygghetsboende)

December 2021 förvärvades Fotsacken 1 i Stockholm som i dagsläget innehåller ett Good Morning hotell samt gym. På fastigheten finns en byggrätt för ca 160 hyresrätter, gällande detaljplan tillåter även en påbyggnad av hotellet med två plan.

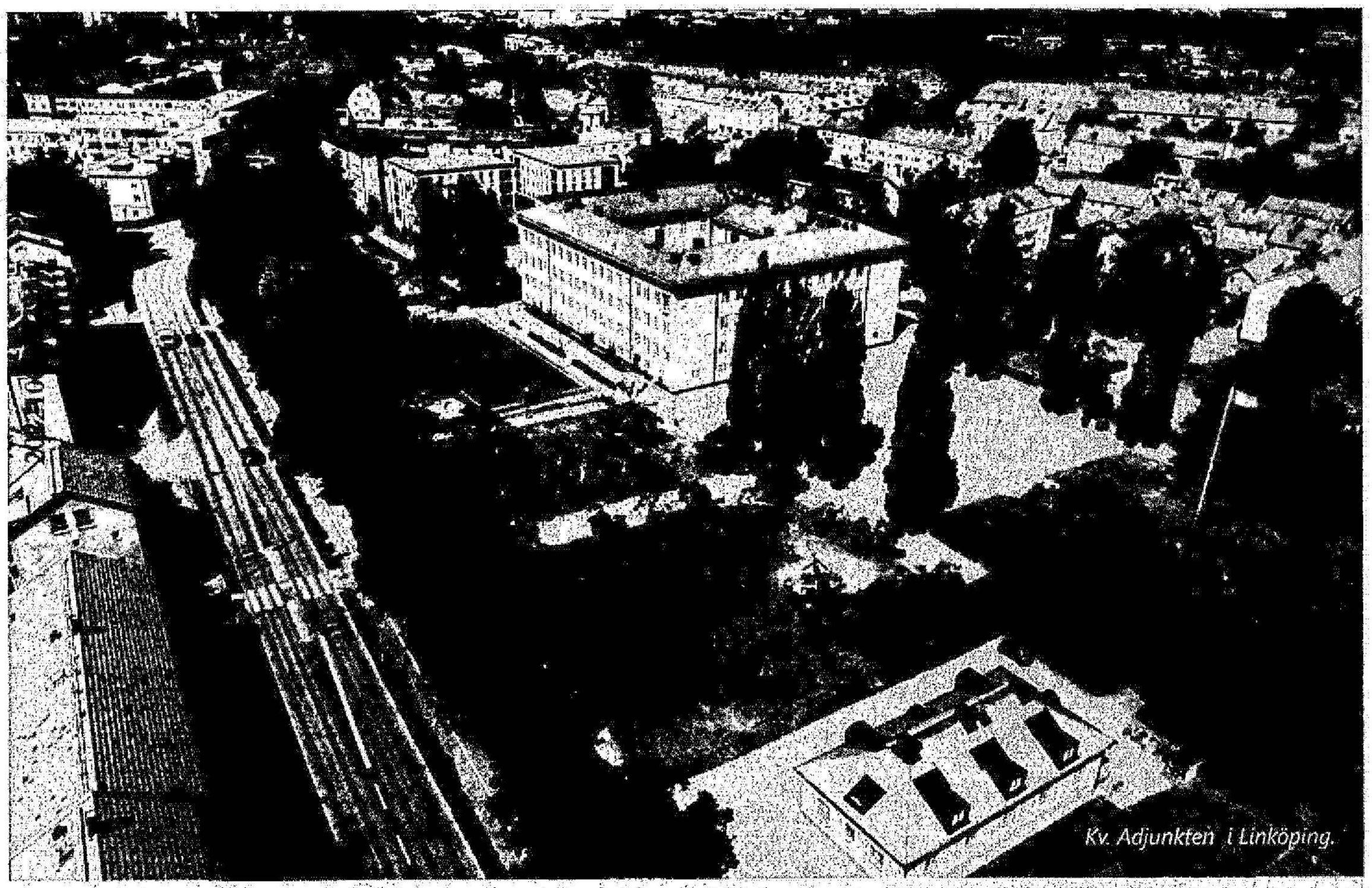
Fotsacken 1 i Stockholm.

Fastighetsbestånd

Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Örebro och idag omfattas beståndet av 114 fastigheter med 2 988 egna hyreslägenheter jämte 322 företagslägenheter samt förvaltning av ca 1 238 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar).

Fördelat per region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr
Linköping	57	178 715	232,7
Stockholm	22	89 990	162,4
Göteborg	16	29 030	42,5
Norrköping	5	20 895	30,9
Örebro	10	17 167	33,0
Uppsala	4	4 246	6,8
Totalt förvaltningsfastigheter	**114**	**340 042**	**508,2**
Exploateringsfastigheter	20	75 951	148,2
Totalt koncernen	**134**	**415 993**	**656,4**

Totalt fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr
Bostäder	51	166 889	242,8
Samhällsfastigheter	33	72 099	132,3
Lokaler	23	66 299	114,4
Övrigt	7	34 755	18,8
Exploateringsfastigheter	20	75 951	148,2
	134	**415 993**	**656,4**



Kv. Adjunkten i Linköping.

Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr	Marknadsvärde, %
1 302	232,3	99,8%	4 348,9	37,0%
1 805	162,2	99,9%	3 956,0	33,7%
1 462	42,4	99,8%	856,0	7,3%
1 481	30,9	99,9%	585,0	5,0%
1 920	33,0	100,0%	651,5	5,5%
1 595	6,8	100,0%	87,0	0,7%
1 495	**507,5**	**99,9%**	**10 484,4**	**89,2%**
1 951	-	-	1 263,2	10,8%
1 578	**507,5**	**99,9%**	**11 747,6**	**100,0%**

Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr	Marknadsvärde, %
1 455	242,7	100,0%	6 366,9	54,2%
1 835	132,3	100,0%	2 209,0	18,8%
1 726	114,0	99,6%	1 784,5	15,2%
539	18,5	98,7%	124,0	1,1%
1 951	-	-	1 263,2	10,8%
1 578	**507,5**	**99,9%**	**11 747,6**	**100,0%**

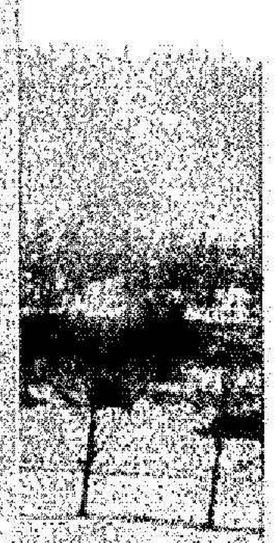
VÅR ORGANISATION



20221007007776



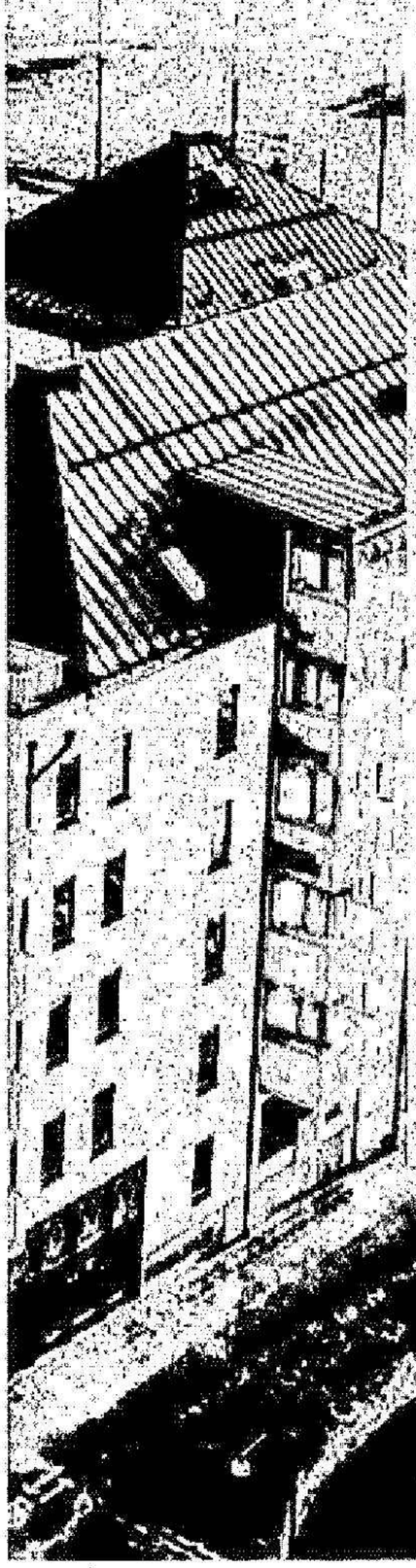
Produktion

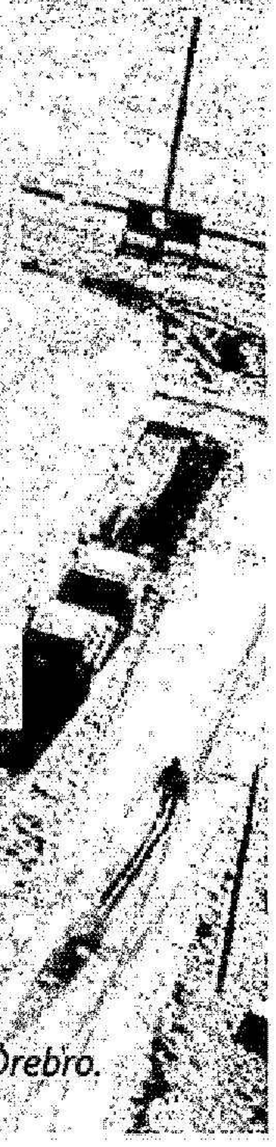


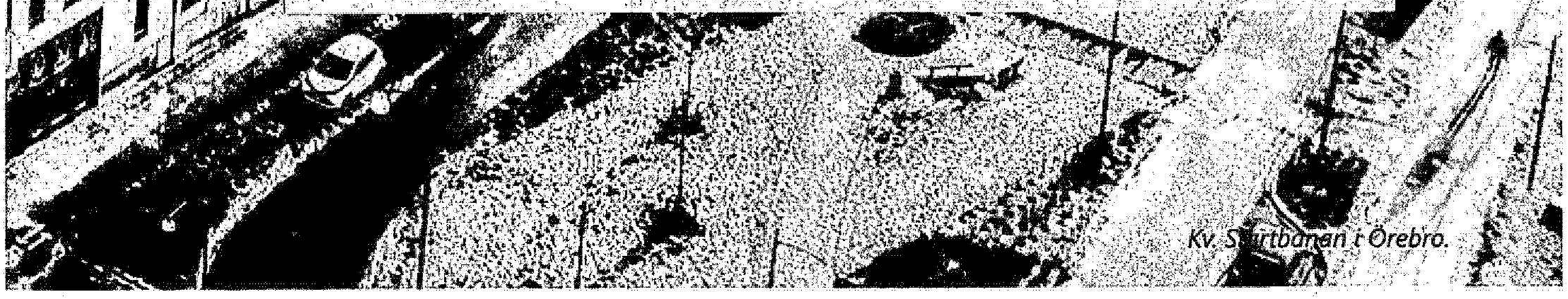
Att bygga hus är en process som involverar många människor. Från ritning till färdig produkt har varje projekt passerat cirka 300 personer.

Vi har personal för så gott som samtliga roller i ett byggprojekt. Från projektledaren som säkerställer att huset byggs enligt Botryggs standard till snickaren som med stolthet spikar dit den sista listen.

Det gör att vi inte tar några genvägar utan alla inblandade har slutproduktens kvalitet i fokus.







Kv. Stortbanan i Örebro.



Ett företag där alla ska sträva mot samma mål.

Maria Brahim har varit anställd på Botrygg i 20 år. Hon har haft många olika roller inom företaget och är van att ha många bollar i luften. Rollen som byggchef tillträdde hon 2010 men hon har också hunnit med en hel del andra projekt under tiden.

Du började på Botrygg 2002. Berätta hur det var!

När jag började 2002 så var vi 10-15 anställda där mest personal fanns i förvaltningen. Då hade vi precis börjat producera bostäder i storskala på Bantorget i Linköping.

Jag tror att mitt första anställningsavtal tecknades som receptionist – men sedan dess så har jag jobbat med olika roller inom företaget, till exempel som inköpare, och i en kombinerad tjänst som tillvalshanterare och samordnare på diverse byggarbetsplatser. Sedan 2010 har jag varit byggchef med övergripande ansvar för resurs- och projektplanering – både på hantverkssidan och delaktig i processen för rekrytering av tjänstemän.

För två år sedan började jag även som arbetschef i Linköping och Norrköping. Då styr jag produktionen med erfarna platschefer. Jag är också inköpschef där mycket handlar om att stötta personalen i sina projekt och att jobba proaktivt med nya inköpskanaler.

20221007077

Hur är det att ha så många bollar i luften samtidigt?

Det är väldigt varierande och det är riktigt roligt. Man hinner aldrig tröttna på en arbetsuppgift. Utmaningarna sker dagligen.

Hur har det varit att se företaget växa?

Det har varit väldigt spännande. När jag började så var det bara ett projekt i nyproduktion så det är stor skillnad mot att i dag ha tio projekt i olika städer, skeenden och former. I dag har vi en större gränsdragning i produktionen när det kommer till områden och regioner. Det finns en arbetschef i Uppsala, Stockholm och Göteborg som tar ett stort ansvar. Min del blir mer övergripande och fungerar som stöd för att planera kontakten med till exempel facken, rutinförbättringar och annan kommunikation. Nu får man en annan utmaning i att knyta ihop de olika arbetssätten och att få alla att sträva mot samma mål.

Vad ser du fram emot under 2022?

Vi vill jobba mer med kvalitetssäkring, miljö och hållbarhet. Det är inte en utmaning i sig – den praktiska processen gör vi redan men det är den administrativa processen att bibehålla kontinuiteten som blir nästa steg.

Vilken var den största utmaningen under 2021?

Att världsmarknaden har påverkats under pandemin. Vi har drabbats och det har utmanat våra inköpare att hitta rätt kanaler och rätt material till rätt pris. Men vi har sett en ljuspunkt nu, materialkostnaderna har minskat, kanske inte så mycket som vi skulle vilja, men det går åt rätt håll.

Kan du ge oss ett axplock av påbörjade och färdigställda projekt under 2021?

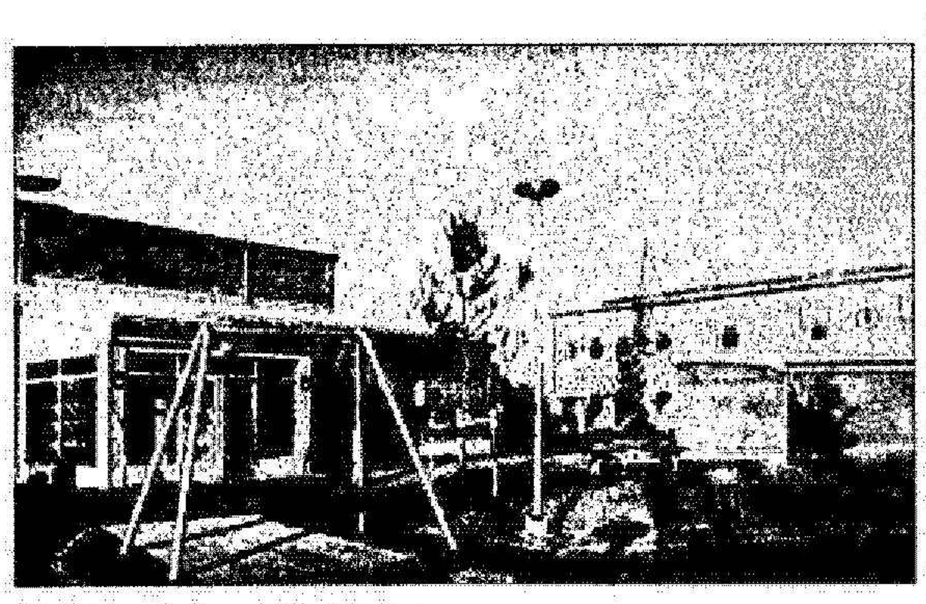
Den gamla hotellverksamheten Östergyllen renoverades under 2021 och byggdes om för att anpassas efter Klaragymnasiets behov. Projektet påbörjades under våren 2021 och avslutades i december.

Valkeboskolan i Vikingstad är ett annat projekt som vi började med tidigt under 2021 och avslutade i januari 2022.

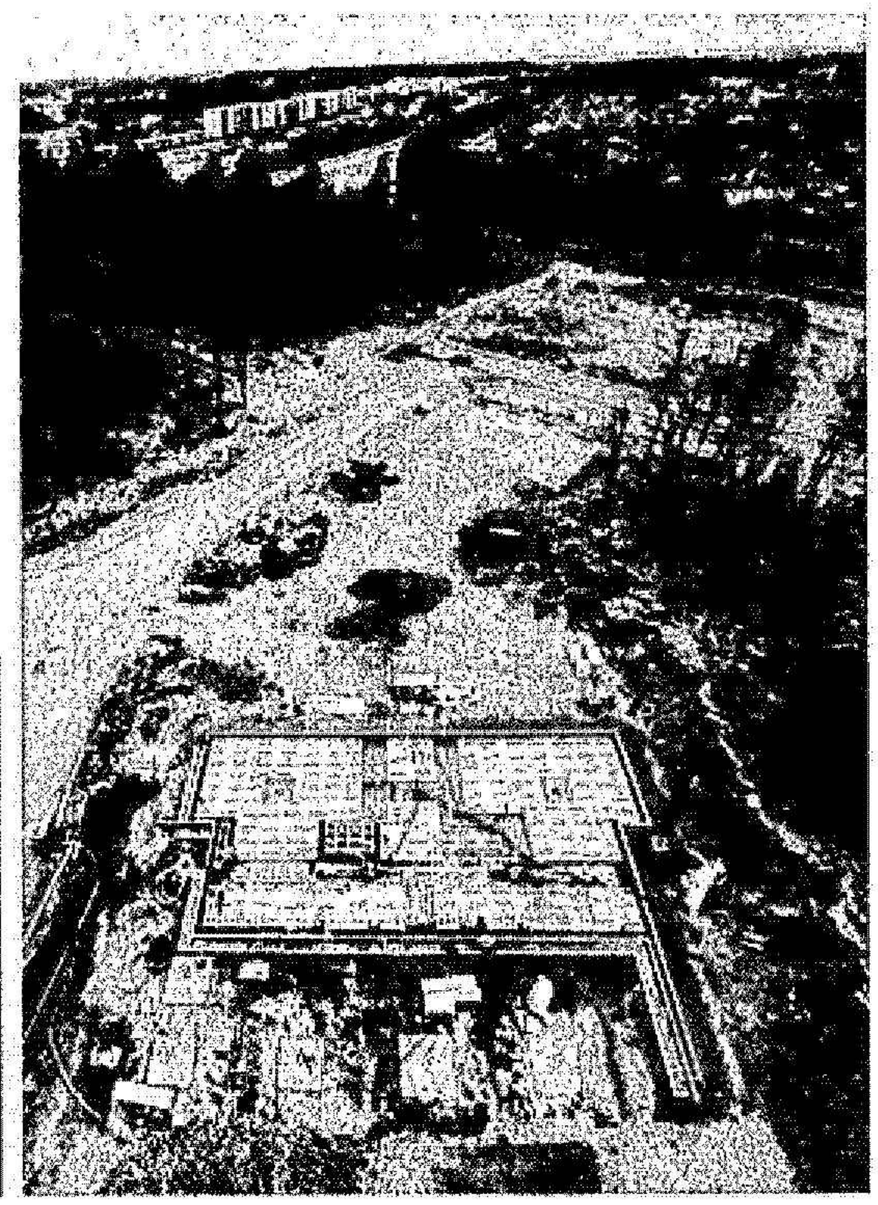
Ett LSS-boende byggdes i Sandtorp i Norrköping. Där kommer resterande byggnation av bostadsdelen att pågå under 2022 och 2023.

Selma Lagerlöfs torg i Göteborg är ett helt nytt kvarter som har växt fram. Där har vi producerat i två etapper – den första avslutades 2019 och den andra etappen har vi avslutat 2021. Totalt har vi byggt 180 lägenheter i två huskroppar, ett trygghetsboende, äldreboende och ett BMSS-boende.

Maria Brahim, byggchef



Valkeboskolan i Linköping.



Byggnation av Skogsvallen i Linköping.

Färdiga projekt 2021

När våra kunder flyttar in i ett Botrygghus kan de vara trygga i att de gjort ett bra val. Vi har förvaltat hus i nästan 40 år. Under 2021 har 210 bostäder, 100 lägenheter i äldreboende, 63 trygghetsbostäder, 29 LSS-lägenheter, en vårdcentral och två skolor färdigställts. Vi hälsar våra nya kunder i Göteborg, Örebro, Norrköping och Linköping välkomna!

Många års erfarenhet har förfinat vår produktion och medfört att vi arbetar med hållbara och beprövade konstruktioner. De påkostade materialvalen och genomarbetade detaljerna är ett signum för oss.

Vi bygger alltid hållbara, beprövade konstruktioner. För att säkerställa det har vi arbetat fram ett internt kvalitetssystem. Systemet innehåller anvisningar på hur vi gör saker, allt från första ideskiss till vi lämnar över nyckeln. Det medför att vi har samma standard var vi än bygger och att det finns en manual för alla skeenden i produktionsledet.

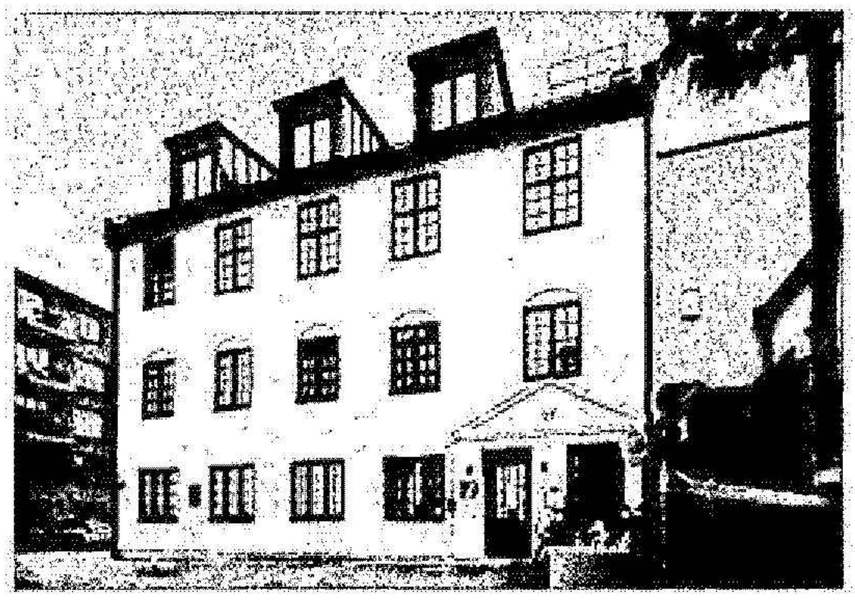
I gemensamma utrymmen följer vi en linje. Som utomstående ska man kunna känna igen ett Botrygghus med påkostade trappuppgångar, gedigna dörrar och utsmyckade väggar.

Ytorna i de redovisade färdigställda projekten för 2021 är angivna som BOA/LOA.



Kv. Bojanerten i Linköping

20221007007778



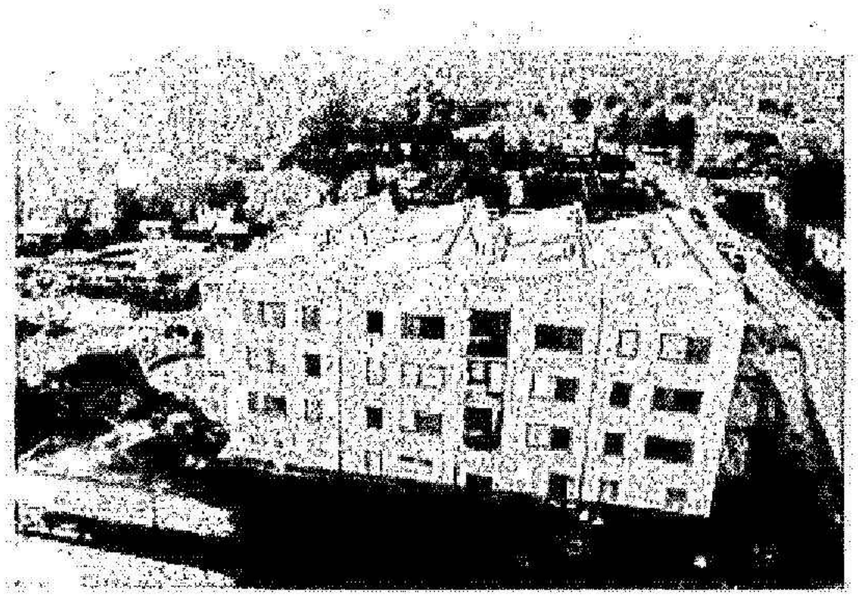
BADHUSET 15

Linköping, Innerstaden

750 kvm

Inflyttning mars 2021

I Kv. Badhuset vid S:t Larsgatan 19 byggde vi en kopia av det gårdshus som tidigare stod på platsen. Huset, som är uppfört i äldre stil, består av fyra våningar och inhyser en vårdcentral i centrumnära läge.



SANDTORP

Norrköping, Sandtorp

5 200 kvm

Inflyttning februari 2021

I februari var det inflyttning för första etappen av byggnationen i Sandtorp i Norrköping. Etapp ett, som omfattar ett LSS-boende i fyra plan, förhyrs av Norrevo och består av LSS-bostäder, gemensamhetsrum och personalytor. I etapp två byggs 62 lägenheter fördelade på två flerbostadshus.



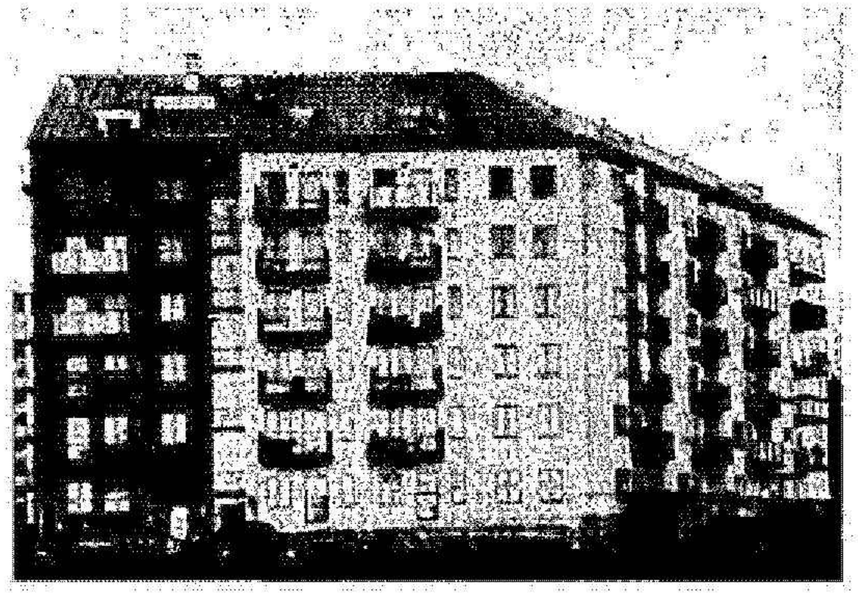
STARTBANAN

Örebro, Södra Ladugårdsängen

6 100 kvm

Inflyttning februari-augusti 2021

I februari påbörjades inflyttningen i de fyra sista trapphusen i kv. Startbanan. Sammanlagt byggdes 100 lägenheter med investeringsstöd och storlekarna varierade från ettor om 35 kvm till 5 rum och kök om 111 kvm.



SELMA LAGERLÖFS TORG ETAPP 2

Göteborg, Backa

11 300 kvm

Inflyttning juli-december 2021

I slutet av sommaren var det inflyttning i 63 lägenheter i trygghetsboende och 9 lägenheter i BmSS vid Selma Lagerlöfs torg och till vintern 100 lägenheter i äldreboendet. Garaget färdigställs kring årsskiftet och i och med detta är Botryggs sista etapp vid Selma Lagerlöfs torg färdigställd.



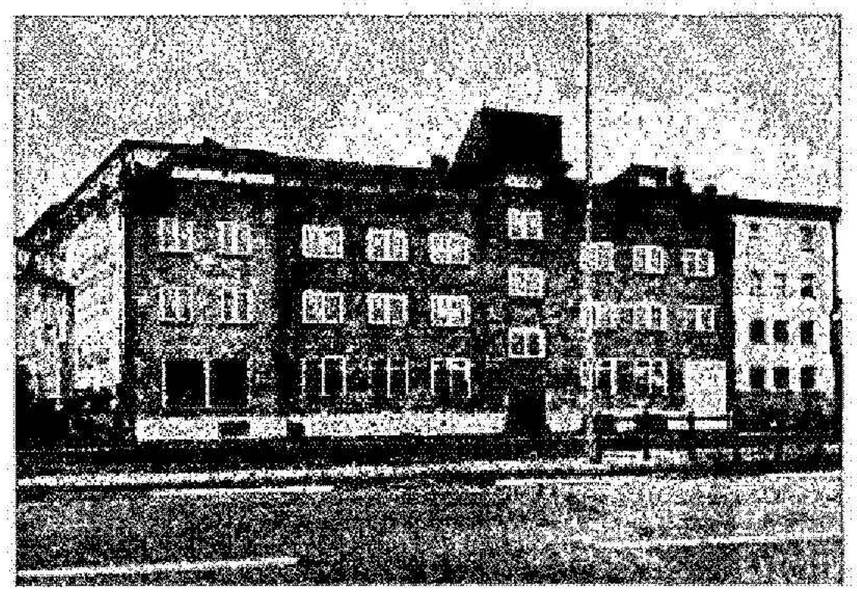
SÖDRA GÅRDA

Göteborg, Gårda

40 200 kvm

Renovering

Den 15 januari 2019 övertogs tre fastigheter bestående av totalt 110 lägenheter och 20 lokaler. Under 2021 har vi renoverat och inrett delar av vinden till 15 bostäder och tre plan har byggts om till 47 bostäder åt våra hantverkare. Renovering av butikslokaler pågår löpande och frigörs för uthyrning under 2022.



BAJONETTEN

Linköping, Innerstaden

2 500 kvm

Inflyttning december 2021

Hösten 2020 förvärvades fastigheten Bajonetten 12 och 14 i Linköping. Byggnaden inrymde tidigare ett hotell, lägenheter och tryckeri men har under året renoverats till en gymnasieskola som stod klar för inflyttning vid årsskiftet. Den färdiga skolan har möjlighet att inrymma maximalt 480 elever.



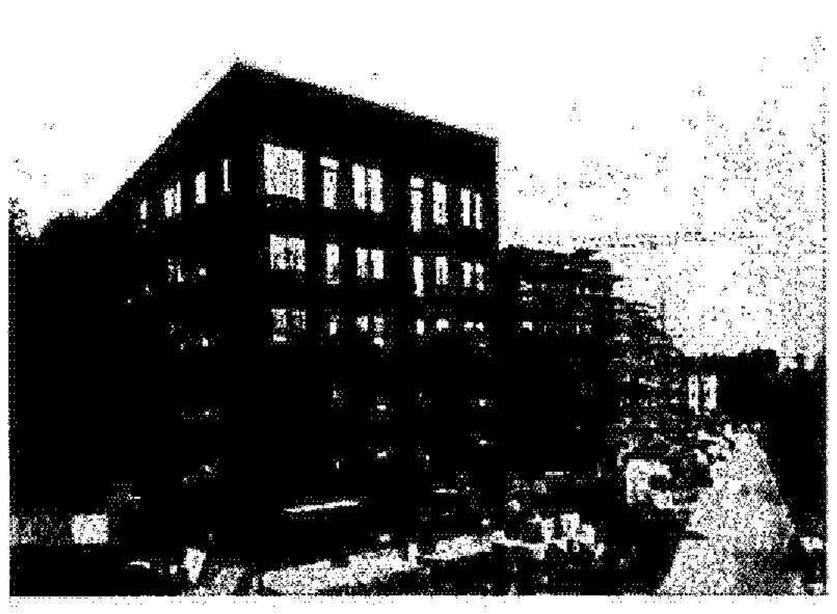
VALKEBOSKOLAN

Linköping, Vikingstad

6 500 kvm

Inflyttning december 2021

Vid årsskiftet stod Vikingstads nya skola klar för den inflyttande hyresgästen, Linköpings kommun. Valkeboskolan består förutom förskola och grundskola även av en tillhörande sporthall. Skolan har en kapacitet för upp till 480 elever från förskola till årskurs 6.



GÅRDSTEN ETAPP B

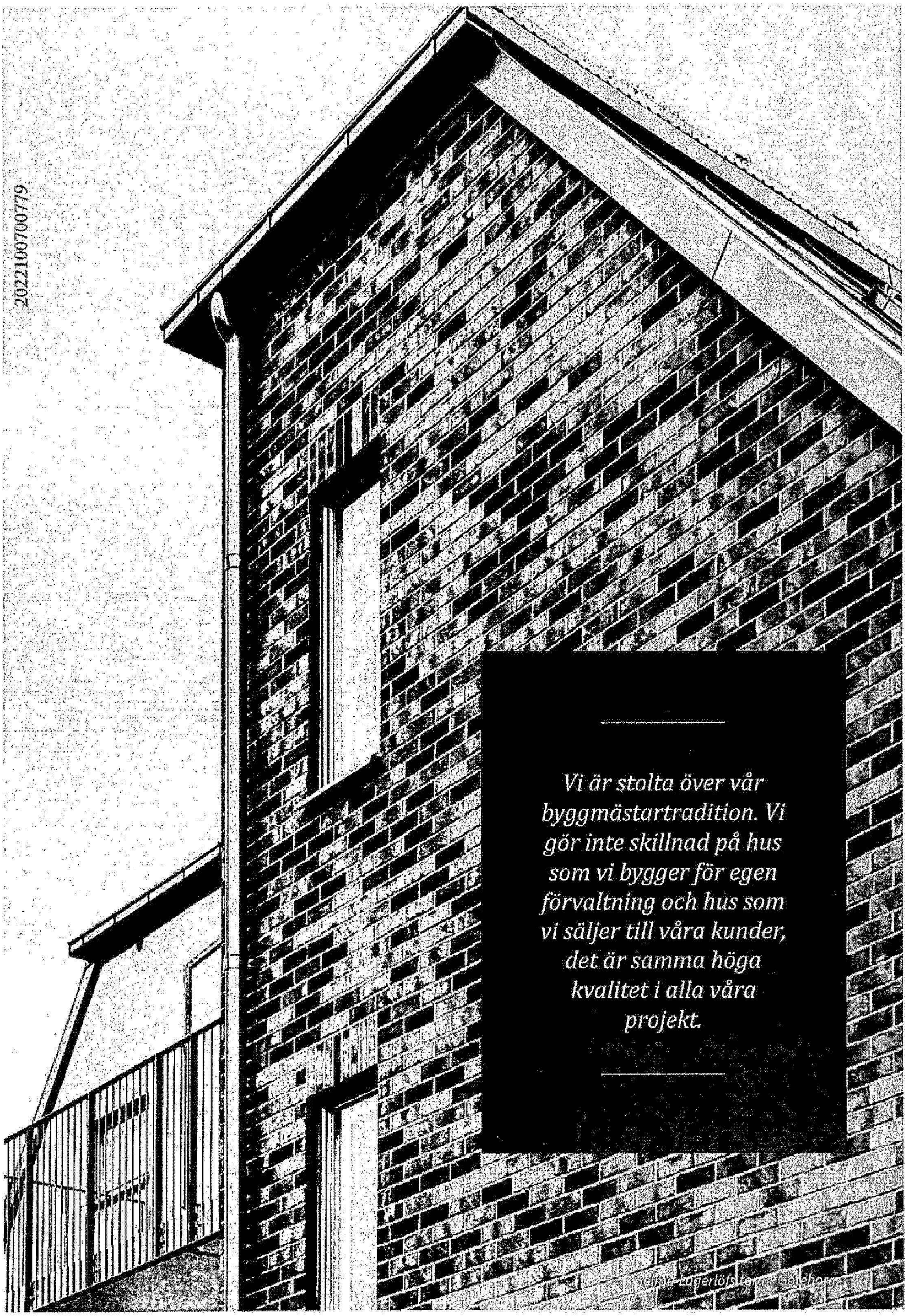
Göteborg, Gårdsten

2 700 kvm

Inflyttning från augusti 2021

Vi anvisades mark hösten 2015 för att bygga sammanlagt cirka 300 lägenheter i nordöstra Gårdsten i Angered. Etapp B består av sammanlagt 124 hyresrätter där vi under året haft inflytt i 48 av dessa. I projektet har unga och personer med vanliga inkomster stått i fokus.

20221007007779

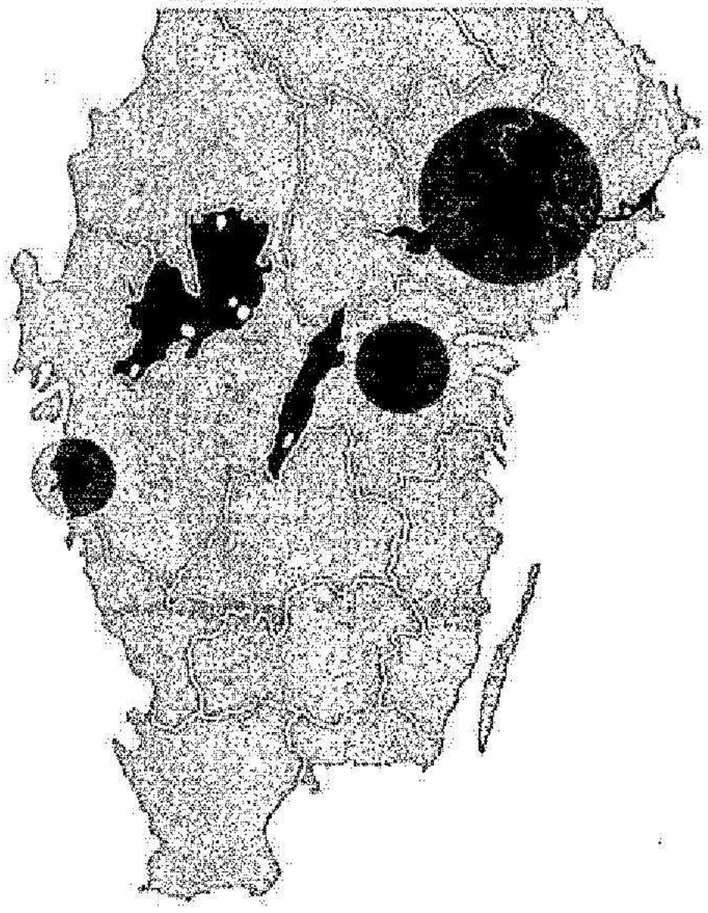


Vi är stolta över vår byggmästartradition. Vi gör inte skillnad på hus som vi bygger för egen förvaltning och hus som vi säljer till våra kunder, det är samma höga kvalitet i alla våra projekt.

Botryggs pågående projekt

Vi vill vara med och utveckla samhället där behov finns antingen det gäller bostäder eller samhällsnyttiga fastigheter såsom förskolor, skolor och vårdboenden. Nedan följer en redovisning av Botryggs projektportfölj 2021.

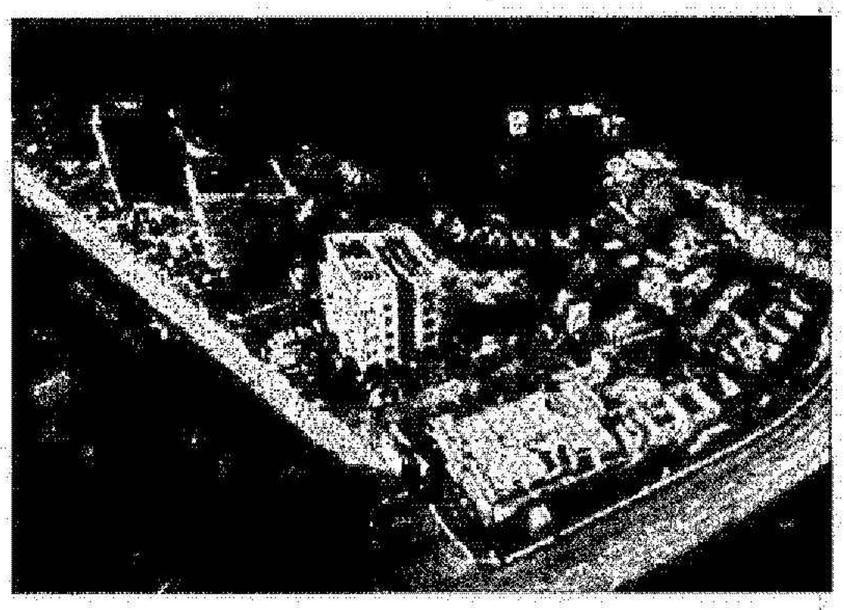
Ytor är angivna som BOA/LOA.



Pågående projekt omfattar:

Nybyggnation av 8 500 kvm BOA/LOA i Göteborg, 35 700 kvm i Stockholm/Uppsala och 10 400 kvm i Linköping. Sammanlagt uppförs knappt 54 600 kvm BOA/LOA. Till det tillkommer 10 000 kvm renovering av Gårda i Göteborg.

Pågående projekt



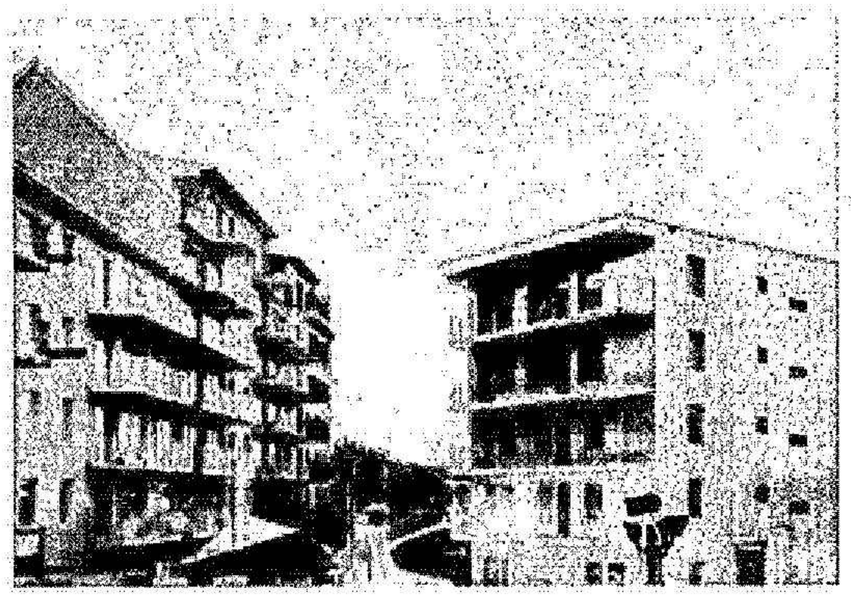
GÅRDSTEN ETAPP B

Göteborg, Gårdsten

4 300 kvm

Inflyttning sommaren 2022

Vi anvisades mark hösten 2015 för att bygga sammanlagt cirka 300 lägenheter i nordöstra Gårdsten i Angered. Etapp B består av sammanlagt 124 hyresrätter varav 48 av dessa hade inflyttning under 2021. Resternade lägenheter färdigställs under 2022.



ÖSTRA SALA BACKE

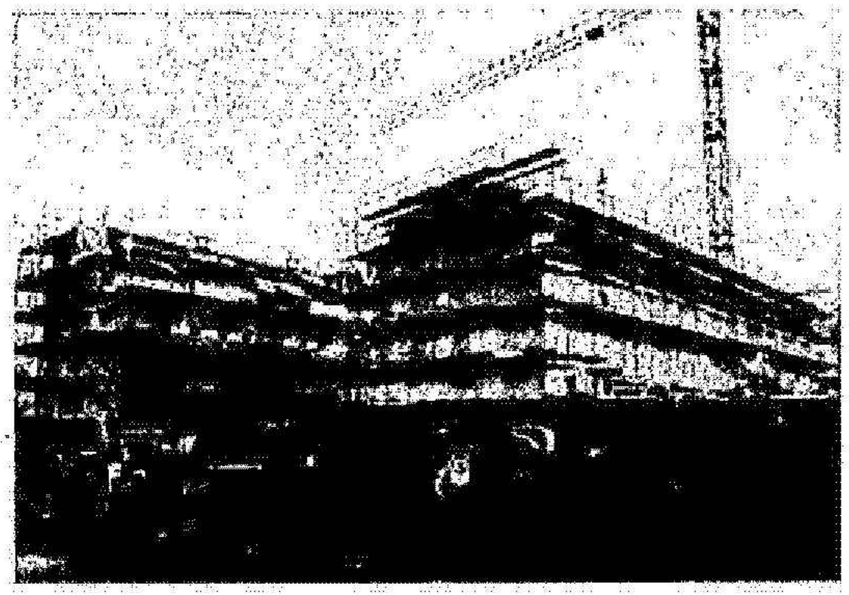
Uppsala, Östra Sala Backe

9 000 kvm

Inflyttning från januari 2022

Vi anvisades via en markanvisningstävling mark i den andra etappen i Östra Sala backe och uppför där 172 lägenheter, en förskola med 4 avdelningar samt en lokal för kafé- eller restaurangändamål. Inflyttningarna kommer påbörjas efter årsskiftet och först ut är förskolan.

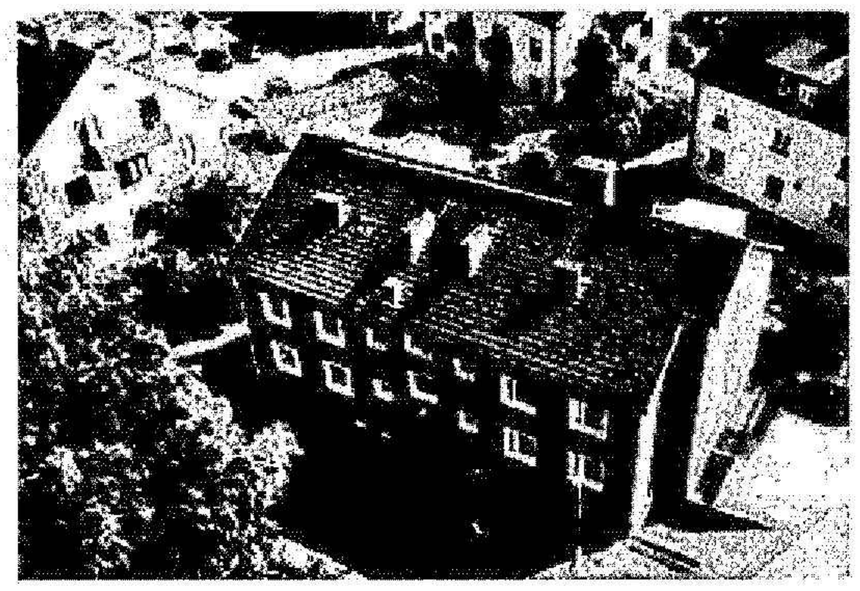
20221007007780



FLATÅS

- Göteborg, Flatås
- 4 200 kvm
- Inflyttning från maj 2022

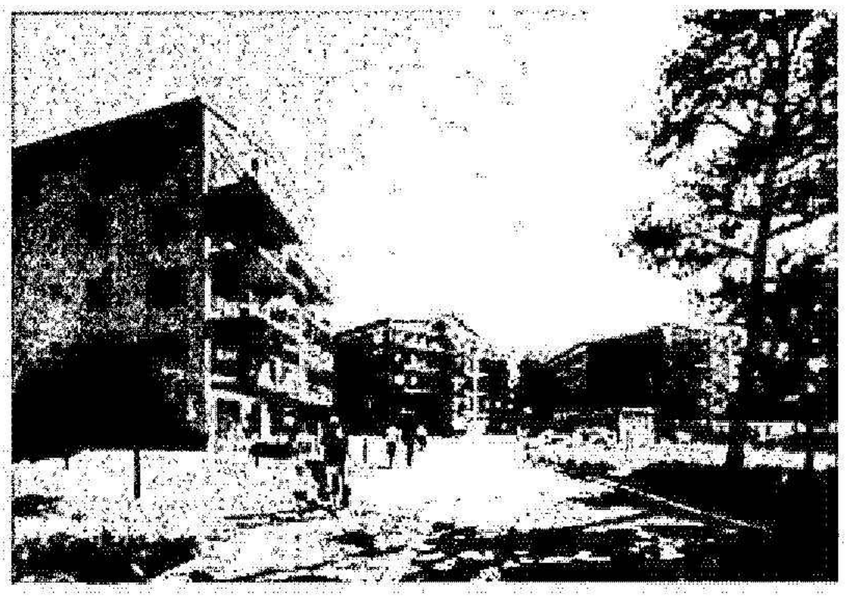
I centrala Högsbo med närhet till både spårvagn och bussförbindelser samt granne med Flatåsparken bygger vi 72 bostadsrätts-lägenheter. Under hösten 2020 påbörjades markarbetet och i slutet av november var det dags för bottenplattan att gjutas.



VALKEBOGATAN

- Linköping, Gottfridsberg
- 500 kvm
- Inflyttning från april 2022

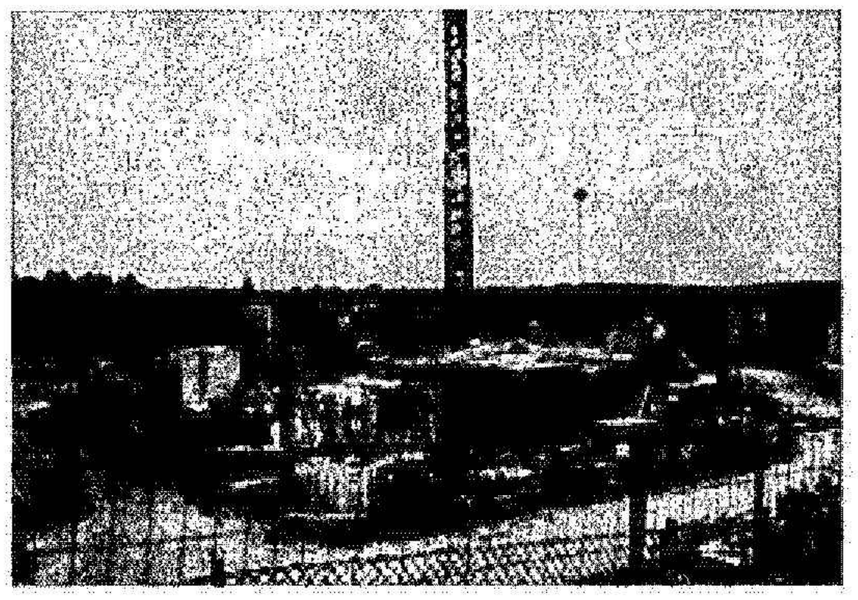
Vi köpte fastigheten Fisken 6 i Linköping 2016. Under hösten 2021 påbörjades en total-renovering med ny fasad, nya fönster och där även två större lägenheter delas upp till fyra mindre. Sammanlagt kommer fastigheten bestå av 11 nyrenoverade bostadsrätter.



SKOGSVALLEN

- Linköping, Södra Hjulsbro
- 9 900 kvm
- Inflyttning från oktober 2022

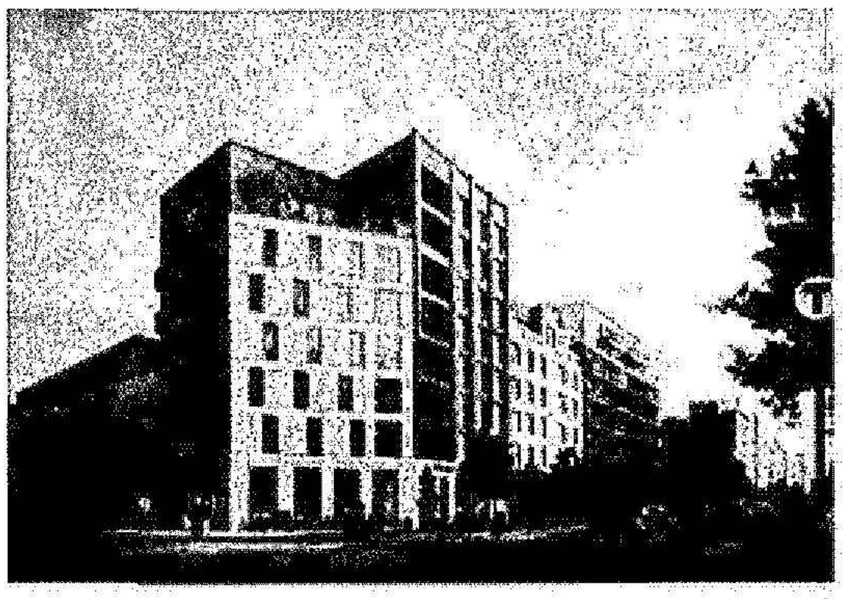
Våren 2021 påbörjades markarbetet vid Skogsvallen i Södra Hjulsbro. På fastigheten kommer sex flerbostadshus samt ett LSS-boende att uppföras under de kommande två åren. Sammanlagt byggs 134 lägenheter och 6 LSS-bostäder.



NYA GATAN

- Stockholm, Nacka
- 9 500 kvm
- Inflyttning från december 2022

Vi erhöll via en markanvisningstävling möjligheten att bygga bostadsrätter i centrala Nacka. De 137 lägenheterna byggs invid Nacka forum, på gångavstånd till kommande tunnelbanestation Nacka centrum. Under året har arbetet med bottenplatta och stomme pågått och arbetet har nu nått plan två.



BARKABYSTADEN

Stockholm, Järfälla

12 800 kvm

Inflyttning från februari 2024

Mitt i den framväxande Barkarbystaden, vid den nya tunnelbanestationen, skapas ett spännande bostadskvarter som erbjuder funktionella, yteffektiva och flexibla lägenheter. Sammanlagt byggs drygt 200 lägenheter och 9 lokaler.



VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY ETAPP 1

Täby, Västra Roslags Näsby

4 400 kvm

Inflyttning från mars 2023

Västra Roslags-Näsby är en ny stadsdel som växer fram i Täby med fokus på grönområde, arkitektur och ett levande grannskap. Här bygger vi tillsammans med Villa Nest 59 bekväma seniorbostäder i varierande storlekar, allt från den ytsmarta ettan till generösa fyran.

Vi har haft en aktiv nyproduktion sedan 90-talet och bygger i såväl hög- som lågkonjunktur. De stabila hyresintäkterna gör att vi inte behöver slå av på produktionstakten i sämre tider.



Illustrationer av Klockelund i Stockholm

20221007007781

Inför detaljplan

Ramar för området sätts och eventuella undersökningar beställs och sammanställs.

Pågående detaljplan

Ett detaljerat planförslag tas fram som går på remiss och hörande.

Klar detaljplan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov/marklov lämnas in och byggnationen påbörjas.

Projektportfölj

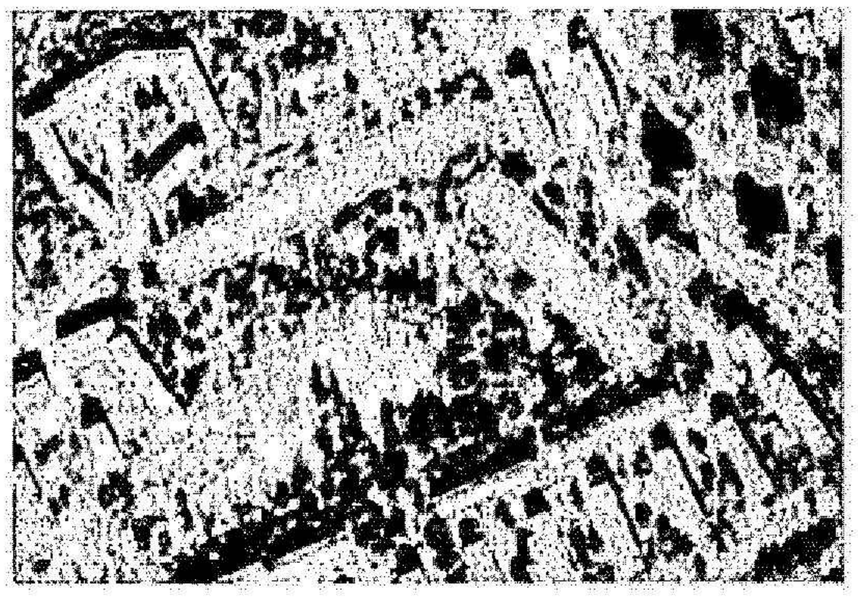
Status	Projekt	Typ	Yta	Antal
■	Linköping - Berga Äng	Bostäder	5 200 kvm	100 lgh
■	Linköping - Bergs slussar	Bostäder/förskola	20 000 kvm	150 småhus
■	Linköping - Björkö	Bostäder	1 500 kvm	12 radhus
■	Linköping - Dynamon	Bostäder/kontor	4 200 kvm	kontor
■	Linköping - Kameleonten	Bostäder	9 000 kvm	100 lgh
■	Linköping - Tandkronan e.3	Bostäder	2 000 kvm	30 lgh
■	Linköping - Timjanen	Bostäder	500 kvm	10 lgh
■	Linköping - Tjärtunnan	Bostäder	8 000 kvm	100 lgh
■	Linköping - Övre Vasastaden	Bostäder/skola	100 000 kvm	700 lgh
■	Göteborg - Frihamnen	Bostäder/lok.	22 500 kvm	405 lgh
■	Göteborg - Grönebacken	Bostäder/försk.	4 960 kvm	60 lgh
■	Göteborg - Gårda	Bostäder/kon.	35 000 kvm	50 lgh
■	Göteborg - Kvibergs park	Bostäder	6 500 kvm	100 lgh
■	Göteborg - Marconigatan	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
■	Göteborg - Mölndal	Bostäder	9 000 kvm	100 lgh
■	Göteborg - Danska vägen e.1	Bostäder/LSS-boende	5 760 kvm	93 lgh
■	Göteborg - Björkhöjdsskolan	Bostäder	4 470 kvm	129 lgh
■	Stockholm - Bordet	LSS-boende	800 kvm	6 lgh
■	Stockholm - Fotsacken	Bostäder	8 000 kvm	150 lgh
■	Stockholm - Högdalen	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh
■	Stockholm - Klockelund	Bostäder	7 300 kvm	100 lgh
■	Stockholm - Löttinge	LSS-boende	800 kvm	6 lgh
■	Stockholm - Jordbro	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
■	Stockholm - Mälaräng	Bostäder	5 600 kvm	80 lgh
■	Stockholm - Årstafältet	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh
■	Stockholm - Västra Roslags Nä. e.2	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
■	Stockholm - Västertorp	Bostäder	6 000 kvm	70 lgh
■	Stockholm - Hagsätra	Bostäder	6 200 kvm	60 lgh
■	Uppsala - Rosendal	Bostäder	7 600 kvm	154 lgh
■	Uppsala - Storvreta centrum	Bostäder	10 000 kvm	150-200 lgh
	Totalt		**315 190**	**3 345 lgh**

Under 2021 förvärvades fastigheten Fotsacken 1 i Västertorp i Stockholm. Förutom att kunna lägga till en hotellbyggnaden i fastighetsportföljen förvärvades även en projektidé; en byggrätt för cirka 150 lägenheter och påbyggnad av hotellet i två plan.

Illustration av byggnation på Fotsacken 1 i Stockholm.

20221007007782

Nya projekt 2021 - projektidéer



VÄSTERTORP

Stockholm, Västertorp	
6 000 kvm	
Nybyggnation	

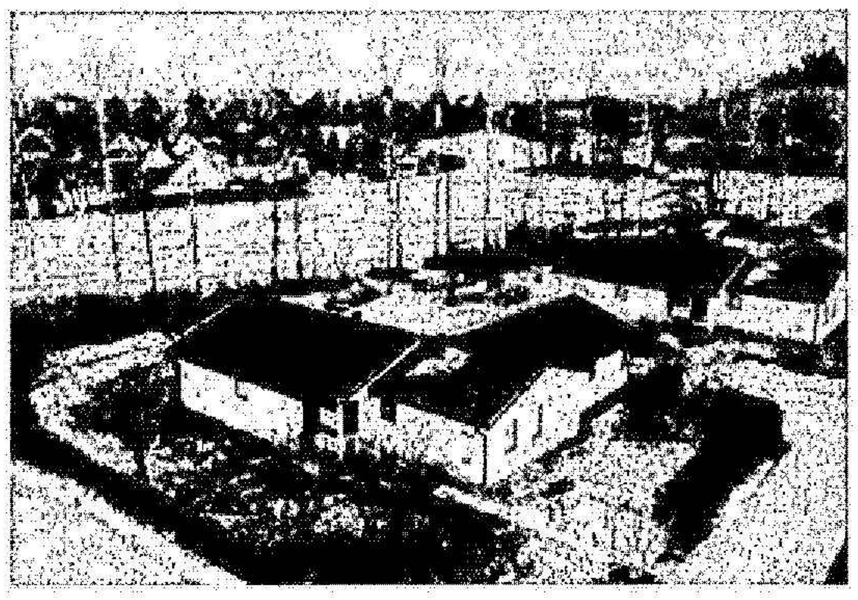
Vi anvisades mark inom fastigheten Västertorp 1:1 för nybyggnation av seniorbostäder. Sammanlagt kommer ca 75 hyreslägenheter att byggas längs Vasaloppsvägen i Västertorp. Byggnationen beräknas kunna påbörjas i slutet av 2023.



FOTSACKEN

Stockholm, Västertorp	
8 000 kvm	
Påbyggnation och nybyggnation	

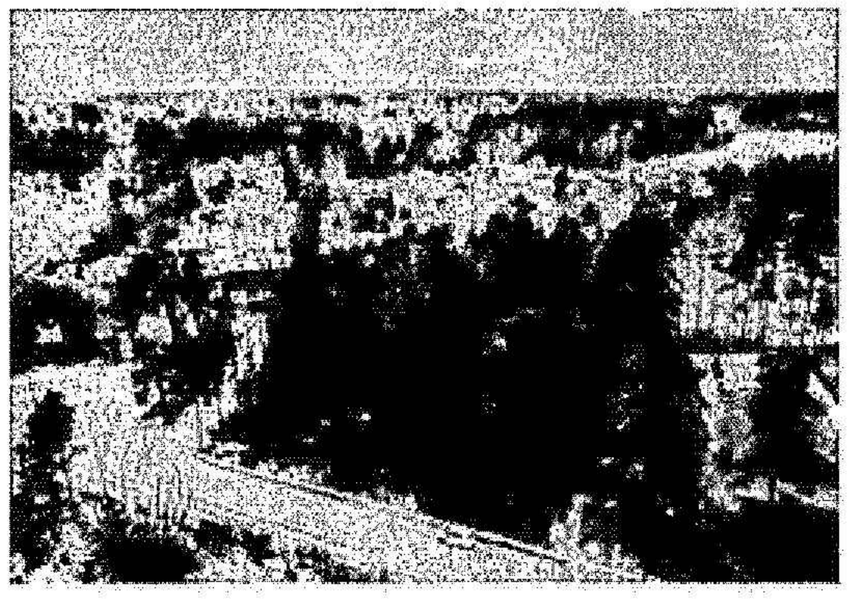
Den 1 december förvärvades fastigheten Fotsacken 1 i södra Stockholm. I dagsläget finns det ett Good Morning hotell samt ett gym i byggnaden. På fastigheten finns en byggrätt för ca 150 hyresrätter, samt att detaljplanen tillåter en påbyggnad av hotellet med 2 plan.



BORDET 20

Täby	
800 kvm	
Nybyggnation LSS	

Under hösten utökades beståndet i Täby då vi förvärvade två projektfastigheter avsedda för LSS-boende. Bordet 20 kommer inrymma ett boende med sex lägenheter, gemensamhetslokaler och personalytor.



LÖTTINGE 3:29

Täby	
800 kvm	
Nybyggnation LSS	

Under hösten utökades beståndet i Täby då vi förvärvade två projektfastigheter avsedda för LSS-boende. Löttinge 3:29 kommer inrymma ett boende med sex lägenheter, gemensamhetslokaler och personalytor.

Valkeboskolan - från markanvisning till inflyttning

Sommaren 2019 utlyste Linköpings kommun en markanvisningstävling i Vikingstad som Botrygg vann. Uppdraget - att bygga en flexibel förskola/skola med tillhörande idrottshall för 480 barn i åldrarna 1-12 år. Två och ett halvt år senare står skolan klar för inflyttning och knappt 500 elever ska börja vårterminen i helt nya lokaler i Valkeboskolan.

20221007007783



"Att följa ett projekt från tilldelning till inflyttning har varit en mycket nyttig erfarenhet"

Simon Lönn (30 år)

Projektledare på Botrygg och ansvarig för Valkeboskolan

Påbörjade sin karriär på Botrygg 2013 inom inköp och övergick till projektledare 2019.

Lagom till vårterminen 2022 startar var det inflyttning för elever och personal i nya Valkeboskolan i Vikingstad. Något som såväl boende i området, kommunen som hyresgäst och vi på Botrygg sett fram emot.

Men hur går det egentligen till från att ett projekt tilldelas tills det är dags för inflyttning? Vi stämde av med en person som har varit med under hela processen, projektledare Simon Lönn.

Om vi tar det från början, stötte ni på några problem under projekteringen eller flöt allt på redan från start?

Projekteringen gick smidigt då i princip alla konsulter är beprövade sedan tidigare. Det är enligt mig en stor fördel, särskilt i denna typ av projekt med såkallad funktions-/totalentreprenad som vi har haft på både el, brandlarm, passér och ventilation där entreprenören både projekterar och utför. Med det upplägget får vi en bra helhet och entreprenörer som tar ansvar för sina delar ända in i mål. Något som också visat sig då det har varit en enkel och smidig resa gällande installationer.

En fråga som dök upp var att bygglovsenheten krävde väldigt mycket mer parkeringsplatser än vad som var tänkt från Linköpings lokalplanerings sida, så vi fick i ganska sent skede tänka om och tillskapa cirka 35 parkeringsplatser. Men även det gick smidigt tack vare bra dialog med tjänstemännen inom Linköpings kommun.

Startskottet för byggnationen gick sedan i maj 2020 med ett invigningslopp för kommande elever. Har det varit viktigt för dig att ha en nära dialog med framtida verksamhet under arbetets gång?

Ja, det har det varit. Vi hade väldigt mycket kontakt och en tät dialog i början, något som däremot faktiskt avtog lite under resans gång förutom precis vid inflytt. Linköping kommun har en bra teknisk beskrivning som gör det enkelt för både lokalplaneringens projektledare och för oss som entreprenörer.

Har ni fått några reaktioner från närboende under byggtiden?

Nej inte direkt, vilket kanske kan ses som positivt? Projektet är till 50 % omslutet av en nybyggd bostadsrättsförening med mycket barnfamiljer så det finns nog en hel del barn som har väntat på att få tillgång till ny fotbollsplan, basketplan och en hel del spännande lekutrustning.

Byggnaden ska certifierades med Miljöbyggnad Silver enligt Sweden Green Building Council. Har ni lagt stort fokus på miljön vid byggnationen?

Vi strävar alltid efter att bygga enligt miljöbyggnad Silver men i detta fall var certifiering även ett krav från kommunen. Rent byggtekniskt innebär det inte så stor skillnad mot hur vi brukar bygga men det tillkommer en del administrativa delar. Utöver det har vi haft som fokus att bygga en skola som är hållbar över tid med o-organisk ytterväg och betongbjälklag.

Något särskild erfarenhet som du tar med dig från byggtiden?

När man ska bygga något nytt som man inte gjort förut som i detta fall en fullstor idrottshall så bör man besöka en nybyggd sådan tillsammans med sin beställare. Det hade i slutändan sparat mig och platschefen Mihai Ghemulet en hel del tid och funderingar.

”I denna hall är det höga pipar med gott om plats för vattenflaskan.”

Jag har själv spenderat mycket tid i idrottshallar och jag har alltid irriterat mig på att det är fel typ av kran i tvättställen där man fyller på vatten. I denna hall är det höga pipar med gott om plats för vattenflaskan.

PLATSCHEFENS GODA RÅD

Mihai Ghemulet har varit platschef för byggnationen i Valkeboskolan och har tillsammans med arbetsledare och personal drivit ett spännande projekt framåt. Men vad anser han är det viktigaste att tänka på för att ett projekt ska bli lyckat?

1. Den viktigaste punkten i ett projekt är en god relation och samarbetet mellan alla parter: UE, konsulter och vi.

2. Att ha ett bra samarbete med kunden och involvera den tidigt i produktionen gör att man undviker problem vid slutet av projektet.

3. En bra projektorganisation där alla jobbar åt samma håll; att leverera en bra produkt inom tidsplanen.



Mihai Ghemulet (41 år)

Platschef på Botrygg och ansvarig för Valkeboskolan.

Påbörjade sin karriär på Botrygg 2011 som arbetsledare för att sedan bli arbetschef för stomme 2014 och jobbar sedan 2016 som platschef.

20221007007784

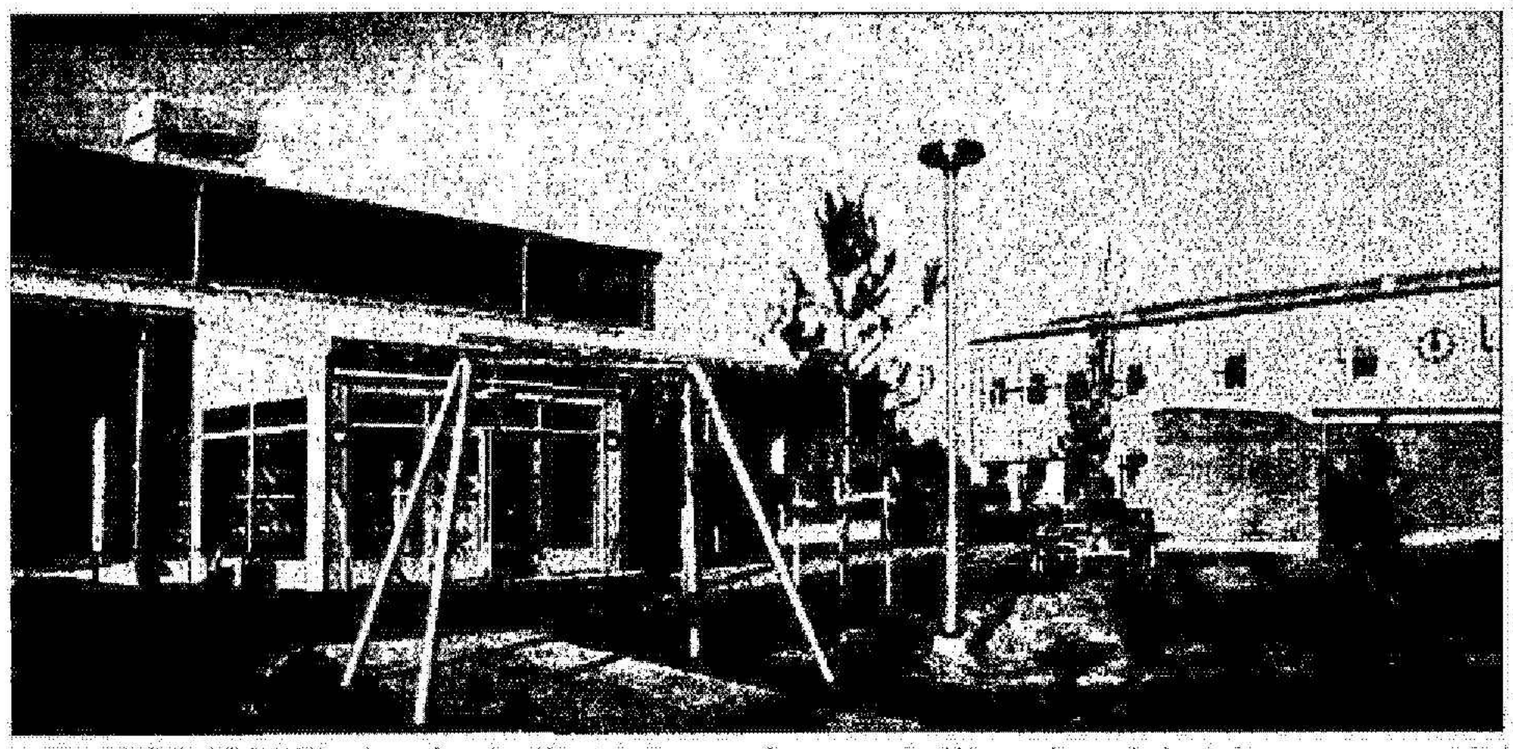
Hur har arbetet sett ut inför inflyttningen? Är alla parter redo inför övertagandet?

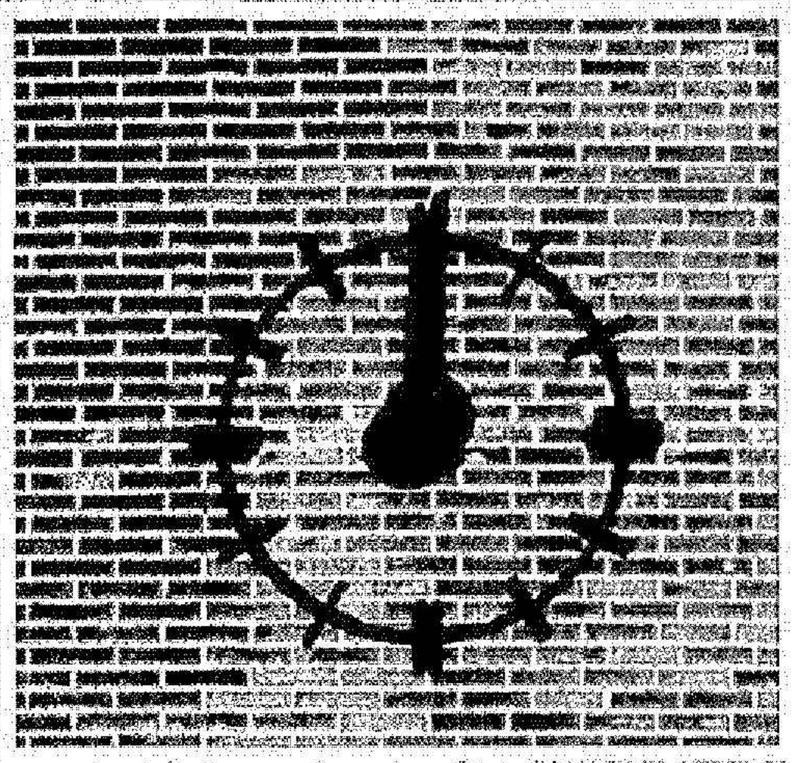
Utemiljön är, som i många andra fall, en utmaning att få klar i tid. Särskilt med övertagande mitt i vintern med allt som det innebär. Även den yta som ska finplaneras med en gård på cirka 18 000 kvm är troligtvis Botryggs största någonsin.

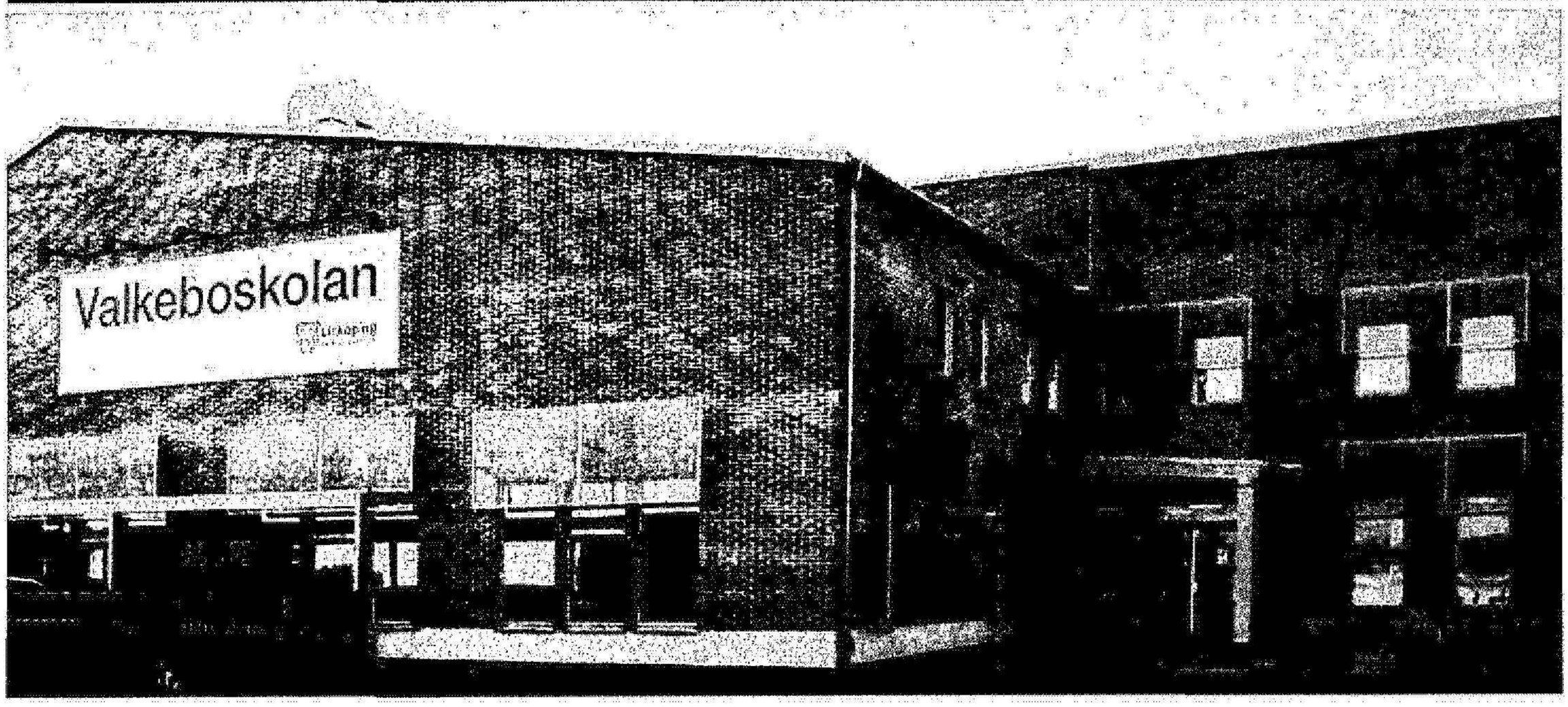
Slutligen, har du några lärdomar att dela med dig av inför framtida arbeten med samhällsfastigheter?

Det skulle nog vara tidiga platsbesök på liknande objekt och en väl sammansvetsad projekteringsgrupp. Då kommer man långt!









VÅR ORGANISATION



Ekonomi

Vi har en verksamhet som fokuseras till områden med tillväxt och stark efterfrågan.

Det ger utrymme att återinvestera i verksamheten, skapa trygga arbetstillfällen och ger oss möjlighet att erbjuda våra kunder en hög servicegrad.



Ett växande företag mot nya utmaningar.

Martin Svensson flyttade till Östergötland från Lidköping när han skulle börja studera till civilekonom på Linköpings universitet – och blev kvar. Nu har han varit ekonomichef och hanterat den ekonomiska utvecklingen på Botrygg sedan 2009.

Berätta om din roll som ekonomichef.

Jag sköter främst koncernredovisningen men hanterar även bokföring med mera i några av våra koncernbolag samt ansvarar för att avdelningen sköter redovisning och skatter efter de regler och lagar som finns. Slutmålet är först och främst att leverera relevanta beslutsunderlag till ägare och till företagsledning. Arbetet involverar även att starta nya bolag, hantera förvärv/avyttringar av bolag och föreningar samt att leda och stötta mina medarbetare. Det är både högt och lågt.

Hur skulle du beskriva 2021?

Vår avdelning har haft det ganska stabilt. Vi har inte haft några större förändringar på personalsidan och jag upplever att vi har ett bra och fungerande team. Rent ekonomiskt har vi lämnat hyresrabatter till några av våra hyresgäster som bedriver hotellverksamhet som har haft svårt att få ihop det under pandemin. I förhållande till den totala omsättningen så har det dock inte varit några stora kundförluster. Hotell och företagshotell är inte en tung del i vår verksamhet – övriga hyresgäster har generellt kunnat betala sina hyror.

20221007007786

Hur har det varit att se företaget växa under dina år som ekonomichef?

När jag började så var det totalt nitton bolag i koncernen. Nu gör vi bokslut för cirka sjuttio koncern- och intressebolag och hanterar dessutom cirka trettio bostadsrättsföreningar. Det var strax efter jag anställdes som vi började upprätta koncernredovisningen själva - innan var det revisorer som gjorde det. Det har varit väldigt intressant och det är nog en del i att jag har varit här så länge för att jag hela tiden har varit med på resan.

Vad tror du kommer att utmärka 2022?

Jag tror att vi kommer att fortsätta växa. Vi hittar hela tiden nya fastigheter att förvärva och vi bygger och färdigställer nyproduktion löpande. Det som gör det extra roligt är att man aldrig vet vad som kommer dyka upp. Sedan, beroende på hur det kommer att se ut, så kanske vi kommer behöva anställa fler.

Hur har bostadsrättsmarknaden påverkats under 2021?

Oväntat lite faktiskt. Vi har sålt 160 lägenheter från januari 2021 till februari 2022 och sedan ligger vi över 80 procent i bokning i flera av våra projekt. Där ser vi inga orosmoln - det bokas på. Samtidigt som några potentiella köpare kanske har oroat sig för permittering så verkar många trots allt ha känt sig trygga i sin anställning och vågat köpa. Att många personer arbetat hemifrån i större utsträckning kanske också har betytt andra och högre krav på boendet.



Martin Svensson, ekonomichef

Skuldförvaltning

Under året har vi fortsatt förlänga vår ränte- och kapitalbindning. Per årsskiftet var 68 % av skuldportföljen räntesäkrad via derivat. Den totala genomsnittliga räntebindningen var 3,84 (2,33) år. Under året har cirka 1,1 mdkr, 25 % av totala skuldvolymen, förlängts på löptider längre än 12 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var per årsskiftet 2,76 (2,26) år.

Marknadsvärden

Koncernens marknadsvärde per bokslutsdagen uppgick till cirka 11,74 mdkr vilket är cirka 1,71 mdkr högre än föregående år. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 10,38 mdkr medan pågående byggnationer och byggrätter uppgick till 1,36 mkr. Förändringen av marknadsvärdena under året framgår nedan:

Ingående (mkr)	**10 038**
Nya Fastigheter (mkr)	626
Värdeförändring (mkr)	1 476
Sålda fastigheter (mkr)	- 392
Utgående (mkr)	**11 748**

Simon Cocozza, finanschef

Femårsöversikt

Koncernen

Resultaträkning, belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	1 414 044	1 128 660	1 090 779	1 476 880	1 664 336
Rörelseresultat	335 994	206 302	581 617	331 027	386 076
Resultat före skatt	416 203	171 737	539 332	390 411	357 483
Årets resultat	**381 389**	**135 414**	**506 009**	**365 575**	**332 254**

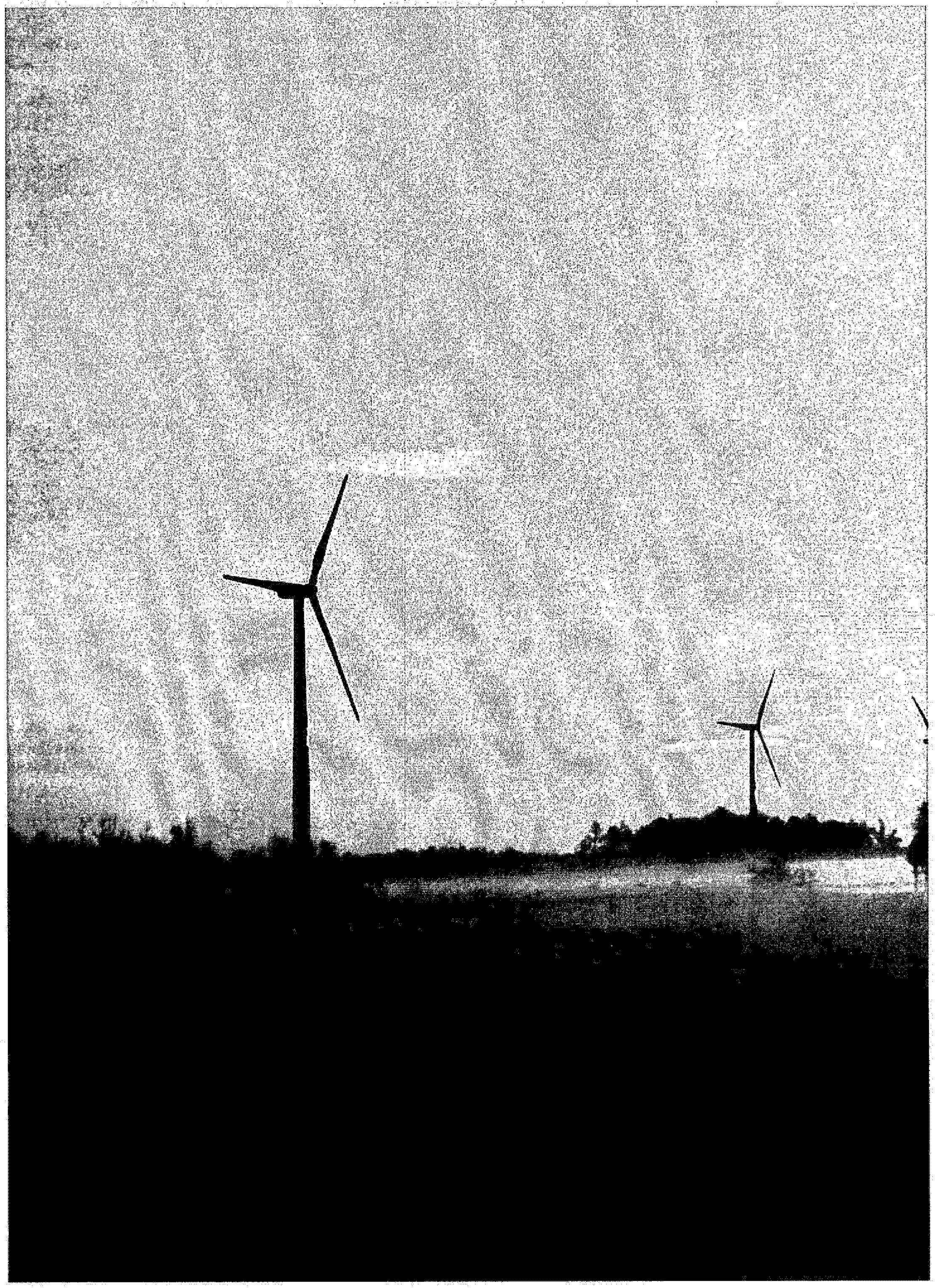
Balansräkning, belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Materiella anläggningstillgångar	6 352 945	5 629 939	5 143 899	5 192 340	4 217 297
Finansiella anläggningstillgångar	55 097	189 051	32 360	30 189	116 470
Varulager och kortfristiga fordringar	1 599 491	837 436	383 015	654 545	604 488
Kortfristiga placeringar	0	50 235	0	0	0
Kassa och bank	4 107	1 948	96 772	53 474	37 807
Summa anläggningstillgångar	**8 011 640**	**6 708 610**	**5 656 046**	**5 930 548**	**4 976 062**
Summa eget kapital	2 503 601	2 224 589	2 192 313	1 868 820	1 475 990
Avsättningar	107 809	102 270	93 315	87 165	72 047
Skulder till kreditinstitut & övr. långfr. skulder	4 314 638	3 979 081	3 125 849	3 425 867	2 900 435
Övriga kortfristiga skulder	1 085 592	402 670	244 570	548 696	527 592
Summa eget kapital och skulder	**8 011 640**	**6 708 610**	**5 656 046**	**5 930 548**	**4 976 062**

20221007007787

Löpande fastighetsförvaltning

Resultaträkning, belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	445 253	422 766	412 946	400 762	369 866
Driftkostnader	-116 956	-101 903	-101 298	-90 064	-89 213
Driftnetto	328 297	320 863	311 648	310 698	280 653
Förvaltnings- och administrationskostnader	-19 758	-20 691	-28 332	-22 718	-22 926
Finansnetto	-55 356	-49 019	-41 861	-43 421	-37 740
Avskrivningar	-144 026	-131 398	-124 575	-124 216	-108 894
Resultat före dispositioner och skatt	109 157	119 755	116 880	120 343	111 093
Skatt	-12 492	-27 448	-21 947	-23 765	-20 456
Årets resultat	**96 665**	**92 307**	**94 933**	**96 578**	**90 637**

Nyckeltal, belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Överskottsgrad (%)	73,73	75,90	75,47	77,53	75,88
Avkastning på eget kapital (%)	8,54	9,94	10,72	13,57	16,84
Avkastning eget kapital, inkl fast.försälj.(%)	18,43	11,80	15,15	23,21	16,84
Avkastning på totalt kapital (%)	5,47	5,63	5,67	6,27	6,43
Avkastning totalt kapital, inkl fast.försälj.(%)	7,68	6,05	6,64	8,14	6,43
Soliditet (%)	22,70	22,12	23,12	20,45	18,00
Justerad soliditet (%)	57,70	58,83	53,87	51,61	51,13
Belåningsgrad fastigheter, LTV (%)	41,52	46,06	39,44	43,65	45,43
Räntetäckningsgrad exkl. fastighetsförsälj.	5,38	6,12	6,75	6,61	6,51
Marknadsvärde fastigheter	10 391 400	8 639 000	7 923 400	7 847 500	7 176 400
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter/mark	5 578 220	5 053 063	4 546 648	4 673 322	4 233 332
Skulder till kreditinstitut	4 314 598	3 979 081	3 125 028	3 425 058	3 260 447



20221007007788

Hållbarhets-redovisning



Som aktör på en global marknad tar vi vårt ansvar genom att välja miljövänliga material och att bygga med omsorg. Som en del av ett samhälle bygger vi bland annat hållbara bostäder till överkomliga hyror och stödjer kultur- och idrottsföreningar. Som organisation ger vi medarbetare nödvändiga verktyg för att trivas. Det är vad vi ger.

Det vi får tillbaka är lojala kollegor, hyresgäster och bostadsrättkunder som vill vara delaktiga och kommer med idéer om saker som kan bli bättre.

Hållbarhetsredovisningen omfattar samma koncernbolag som koncernens årsredovisning för 2021.

Målsättningar för Botryggs hållbarhetsarbete 2022

1

Under 2022 ska Botrygg ha kartlagt och tagit fram en handlingsplan för hur vår verksamhet kommer påverkas av finansbranschen förändringar med hänsyn till EU-taxonomin samt försäkringsbranschens ökade medvetenhet kring klimatrisker.

2

Baserat på intressentundersökningar och klimatberäkning enligt GHG-protokollet ska Botrygg under 2022 ha formulerat egna och mätbara mål inom de tre dimensionerna av hållbarhet. Dessa hållbarhetsmål med tillhörande KPI ska tjäna som underlag för Botryggs systematiska hållbarhetsarbete och ingå som en återkommande del i vår interna och externa kommunikation.

3

Botrygg ska under året ha utvecklat en systematisk projektutvecklings- och produktionsmetodik för att effektivisera och förenkla arbetet med att utveckla och bygga fastigheter som ska kunna certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

20221007007789



Social hållbarhet i praktiken

Vi träffar Botryggs styrelseordförande, Michael Cocozza, för att få svar på hur han och Botrygg tänker om företagets engagemang gällande social hållbarhet.

Kan du beskriva hur Botrygg fram tills idag arbetat med social hållbarhet?

På Botrygg har vi i många år arbetat med social hållbarhet. En del utgörs av att vi alltid strävar efter att det ska vara möjligt att bo till en rimlig hyra. Vi har även historiskt tagit ett stort ansvar när det gäller att ta fram boenden till kommunen till flyktingar och grupper med social problematik och det till hyror som varit i nivå sedvanliga bostadshyror.

Hur arbetar ni med social hållbarhet på hyresmarknaden?

Vi har under lång tid jobbat med att ha konkurrenskraftiga priser på nåra nyproducerade bostäder. Målsättningen har varit att hålla en hyresnivå som är lägre än de som allmännyttan tillämpar, givet samma kvalitet och standard. Vi har även under ekonomiska kristider tecknat avtal om hyreshöjningar för vårt hyresbestånd som varit lägre än allmännyttans. Under ett tillfälle sänkte vi till och med hyran med anledning av då rådande lågkonjunktur.

Ett annat exempel är samarbetet med Örebro kommun där en modell utarbetas innebärande att hyresrätter får en låg hyra som delvis finansieras av vinster från bostadsrättsprojekt i samma kvarter. Vi ser även vikten av att verka för att äldre ska kunna bo kvar i sina hyresrätter. Botrygg erbjuder därför kostnadsfria extra tjänster till våra hyresgäster över över 70 år. Vi erbjuder även hemstäd till ett kraftigt rabatterat pris. På äldre dar ska man kunna bo kvar länge i sin lägenhet.

Hur arbetar ni med samarbeten med föreningar och sponsring?

På Botrygg brukar vi säga att vi tar ansvar för det samhälle vi verkar i. Vi sponsrar ett tjugotal föreningar inom idrott och kultur. Det är samarbeten där vi exponerar vårt varumärke och samtidigt gör nytta genom att att ge stöd till olika ideella föreningar. Ett starkt föreningsliv är positivt för samhället och för de marknader vi verkar på.

Får ert engagemang gällande social hållbarhet även genomslag på era arbetsplatser?

På Botrygg har vi plats för alla typer av personalgrupper. Vi har anställda från många olika etniska minoriteter och samarbetar aktivt med Arbetsförmedlingen i syfte att etablera nyanlända. Vi ger även personer med funktionsnedsättning möjlighet och förutsättningar för att arbeta hos oss. Vi har även ett omfattande program tillsammans med Stadsmissionen och våra leverantörer där vi erbjuder sommarjobb till ungdomar inom socialt utsatta områden.

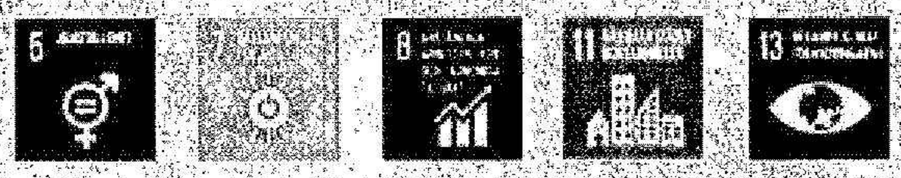
Ser ni möjligheter till nya engagemang inom social hållbarhet i framtiden?

Här kan jag nämna det pågående arbete som sker med de forskningsstiftelser vi skapat i samarbete med Linköpings universitet. Det avser dels en stiftelse till förmån för barnmedicinsk forskning och en till förmån för forskning inom samhällsvetenskap, humaniora samt kultur. Dessa stiftelser kommer delvis att finansieras av utdelning som Botryggs huvudägare tar ut årligen. Denna insats är mer långsiktig men bidrar positivt till samhället även i vår tid. Jag vill också framhålla det projekt vi nyligen startat tillsammans med Stadsmissionen, där ungdomar 13-15 år som riskerar att hamna i kriminella miljöer ska ges bättre möjligheter. Sammanfattningsvis ger vi på Botrygg begreppet företagande en ny och bredare omfattande innebörd. Vi tror att vår inriktning stärker legitimiteten för vårt ekonomiska system och bidrar till ett bättre fungerande samhälle.

HÅLLBARHETSPOLICY

Vi jobbar för framtiden

I vår hållbarhetspolicy utgår vi från de globala målen för hållbar utveckling som togs fram utifrån FN:s Agenda 2030. Vår ambition är att uppfylla alla mål men de som är mest applicerbara inom vår bransch och som vår hållbarhetspolicy baseras på är målen jämställdhet, hållbar energi för alla, anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, hållbara städer och samhällen samt bekämpa klimatförändringar.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

20221007007790

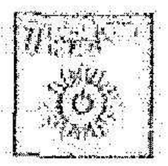
För att Sverige ska kunna uppfylla sitt åtagande i de Globala målen krävs att även vi bidrar på vårt sätt. Därför har vi valt de Globala målen som utgångspunkt i vårt hållbarhetsarbete.

På Botrygg arbetar vi medvetet och aktivt med hållbarhetsområdets alla tre dimensioner; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Vi verkar för social hållbarhet, inte bara internt utan även bland våra kunder och leverantörer. Som företag ser vi ett ansvar att se till att våra anställda, boende och underentreprenörer upplever jämställdhet och trygghet i vardagen.

Vi bygger för en hållbar framtid för alla. Därför läggs stort fokus på miljön både vid nybyggnation och förvaltning. För att tryg ga en hållbar utveckling på sikt fokuserar vi på att erbjuda prisvärda bostäder i områden med tillväxt, goda arbetstillfällen och stark efterfrågan. Det ger utrymme att åter investera i verksamheten och skapa trygga arbetstillfällen åt såväl våra medarbetare som våra samarbetspartners.

För områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption har även en Uppförandepolicy tagits fram baserad på Global Compact-principerna.

Mål	Fokus	Sida	UN Global Compact**
	<u>Jämställdhet</u> • Samma förutsättningar oavsett kön vid personalutveckling, lönesättning och flexibilitet • Huskurage • Stödja dam- och herridrott	13, 62, 70, 76	6
	<u>Hållbar energi för alla</u> • Minskad energianvändningen • Ökad andel förnybar energi i koncernen • Investerar i forskning • Fastighetsutveckling för optimerad drift.	14, 62, 64, 66	7 9
	<u>Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt</u> • Verksamhetsområde med tillväxt och efterfrågan • Trygga arbetstillfällen med positiva förhållanden • Beaktar samarbetspartners ekonomiska stabilitet, affärsetik och deras arbetsmiljöarbete	20. 62, 69, 70	3
	<u>Hållbara städer och samhällen</u> • Erbjuder efterfrågade och bra bostäder • Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver • Erbjuder våra hyresgäster bilpoolsföretag • Stödjer idrotts- och kulturverksamhet	20, 63, 64, 66, 76	8
	<u>Bekämpa klimatförändringar</u> • Minska vår resursanvändning • Erbjuda laddstationer (cykel/bil) i nyproduktioner och befintliga fastigheter • Erbjuda tillgång till bilpool	63. 66	7 8

*** UN Global Compact Principer samlar världen för ett mer hållbart samhälle och arbetar tillsammans med andra FN-organisationer, med nyckelfrågor i syftet att accelerera snabbare gentemot de 17 globala målen för hållbar utveckling.*
Siffrorna i kolumnen hänvisar till respektive princip i UN Global Compact.

5. JÄMSTÄLLDHET

För oss är jämställdhet och mångfald viktiga principer såväl vid rekryteringar som i det interna arbetet. Samarbetsklimatet inom bolaget präglas av en positiv människosyn och av ömsesidig respekt för medarbetarna. Jämställdhet för oss innebär bland annat att:

- Vi skapar samma förutsättningar oavsett kön vid personalutveckling, lönesättning och erbjuder flexibla lösningar för att förena föräldraskap och arbete.
- Alla anställda behandlas med respekt och med hänsyn till var och ens rättmätiga behov på integritet, oavsett kön eller andra olikheter.

Vi värnar även om jämställdhet hos våra kunder och har därför bland annat:

- Anslutit oss till Huskurage som uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro för att någon far illa.
- Aktivt sett till att stödja såväl dam- som herridrott då vi anser att det är viktigt att unga barn har möjlighet till en aktiv fritid och lokala förebilder oavsett kön.

7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Vi har övergått till att endast köpa el från förnyelsebara energikällor och vi klimatkompenserar för de utsläpp som vår verksamhet ger upphov till. Vidare arbetar vi med att:

- Klimatinventera vår verksamhet.
- Minska energianvändningen i våra fastigheter.
- Minska andelen fossil energi och öka andelen förnybar energi i koncernen och i våra fastigheter.
- Vi investerar i forskning för att öka kunskapen kring hur våra hyresgäster påverkar våra byggnaders energiförbrukning.
- Vi investerar i mätutrustning för att optimera driften av våra fastigheter och tidigt upptäcka avvikande energiförbrukning.
- Vi ersätter löpande befintlig maskin- och fordonspark med nya mer effektiva och drivna av eldrift

8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Vi arbetar aktivt för anständiga arbetsvillkor och säkrar en långsiktig ekonomisk tillväxt genom att:

- Fokusera på områden med stark efterfrågan och tillväxt. Där erbjuder vi prisvärda bostäder i varierade upplåtelseformer vilket skapar goda förutsättningen för ortens fortsatta utveckling. Detta ger oss även möjlighet att återinvestera i verksamheten vilket skapar trygga arbetstillfällen och en högre servicegrad gentemot våra kunder.
- Arbetar för att skapa positiva arbetsförhållanden. Arbetsplatsen ska präglas av ar- betsglädje, lyhördhet, entusiasm, samarbetsvilja, respekt och en öppen och tillåtande atmosfär.
- Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster beaktar vi våra samarbetspartners ekonomiska stabilitet, affärsetik och deras arbetsmiljöarbete.



11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Vi vill bidra till en god levnadsstandard för fler människor genom att erbjuda våra kunder ett prisvärt högkvalitativt boende. Några konkreta exempel är att vi:

- Arbetar hårt för att kunna erbjuda bra bostäder som kan efterfrågas av många. Vår kostnadseffektiva byggverksamhet ger oss förutsättning att förena en ekonomisk stabil verksamhet med en överkomlig hyresnivå.
- Från och med 2022 utökar vårt åtagande mot Miljöbyggnad Silver och framöver även certifierar alla våra fastigheter enigt Miljöbyggnad Silver.
- Erbjuder våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar. Vi har ett eget bilpoolsföretag, Carpool, som erbjuder hyresgäster tillgång till bil utan att de behöver äga en själva. Vi erbjuder även våra kunder tillgång till ett bilsläp som de kan nyttja fritt.
- Vi stödjer idrotts- och kulturverksamhet på de orter där vi är verksamma. Ett rikt kultur- och föreningsliv bidrar till att skapa mer toleranta och hållbara samhällen.
- Två gånger per år genomförs trivsel- och trygghetsbesiktningar vilket säkerställer en god livsmiljö i våra fastigheter.

13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I arbetet med att bekämpa klimatförändringar arbetar vi för att årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.

- Vi ska minska vår resursanvändning genom att minska mängden avfall som produceras på våra byggarbetsplatser. Vi ska även sträva efter att minska mängden avfall som går på deponi.
- Outnyttjat material från tidigare projekt mellanlagras i vår cirkulära hub och kommer till användning i nya entreprenader. Detta är möjligt med vår genomtänkta och standardiserade byggmetodik.

Inom området transporter arbetar vi för en minskad klimatpåverkan genom att:

- Utvärdera CO2 belastning i vårt inköpsarbete.
- Erbjuda laddstationer (cykel/bil) i våra nyproduktioner och befintliga fastigheter.
- Erbjuda hyresgäster tillgång till bilpool.

Hållbart miljöarbete

Sveriges bygg- och fastighetsbransch använder mycket energi. Därför är det viktigt att alla tar sitt ansvar för att minska utsläppen, och aktivt drar sitt strå till stacken. Det är även en central fråga internt då driftskostnader för fastigheterna står för en stor del av de årliga utgifterna.

Ett långsiktigt företag kräver en långsiktig omsorg om planeten. Genom ett proaktivt hållbarhetsarbete ökar vi spänsten i våra erbjudanden och minskar även risken för kommande klimatpåverkan på såväl våra fastigheter som vår affär.

Därför lägger vi stort fokus på miljön både vid nybyggnation och förvaltning.

Vi strävar kontinuerligt efter att minimera vårt klimatavtryck. All el som vi köper kommer från förnyelsebara energikällor och det CO^2 utsläpp som uppvärmningen av våra fastigheter genererar klimatkompenserar vi i samarbete med Vi-skogen.

Vi-skogens mål är att kvinnor i östra Afrika ska ha samma rätt till land som männen. De arbetar för att kvinnor fritt ska få bestämma över sin ekonomiska utveckling och politiska delaktighet.

Därför utbildar de kvinnor och män inom områden som vi vet påverkar jämställdheten positivt. Jämställdhet gynnar hela familjen. När kvinnan och mannen arbetar sida vid sida och fattar gemensamma beslut ökar produktionen – och på så sätt även ekonomin – på gården.

Under året har vi kompenserat för uppvärmningen av våra fastigheter som genererat 2 576 ton koldioxid.

VI-SKOGEN

Byggnation

Vid exploatering analyseras alltid marken genom noggrann miljö- och markundersökning. Vid eventuella fynd saneras marken.

Under byggtiden finns interna rutiner som tagits fram för att bland annat minska mängden avfall och deponi. Vi jobbar aktivt med att inköp ska vara precisa och transporterna optimerade. På så sätt minskas miljöpåverkan genom både antal transpor- ter, skadat eller förstört- samt överflödigt material.

Miljöbyggnad silver

Under 2021 bestämdes att all nybyggnation på Botrygg från och med 2022 ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Genom den höjda ambitionsnivån ökar vi bolagets kunskap om ekologiskt byggande. Miljöstandarden omhändertar flera av de krav vi möter från kommuner och lokalhyresgäster och erbjuder dessutom ökad kvalitet för våra kunder. Vi arbetar nu aktivt för att kunna hålla nere produktionskostnaderna för att även fortsättningsvis kunna erbjuda bostäder till överkomliga hyror.

Bilpool

För att gynna miljön och underlätta för våra kunder har vi skapat en egen bilpool under namnet Carpool. På så sätt kan vi erbjuda kunderna tillgång till bil när de behöver det utan att behöva betala dyra kostnader för egen bil och parkering. För varje kund som använder sig av Carpool istället för att köpa egen bil hjälper vi till att minska utsläppen.

- En privatbil står oanvänd 90 % av tiden.

20221007007792

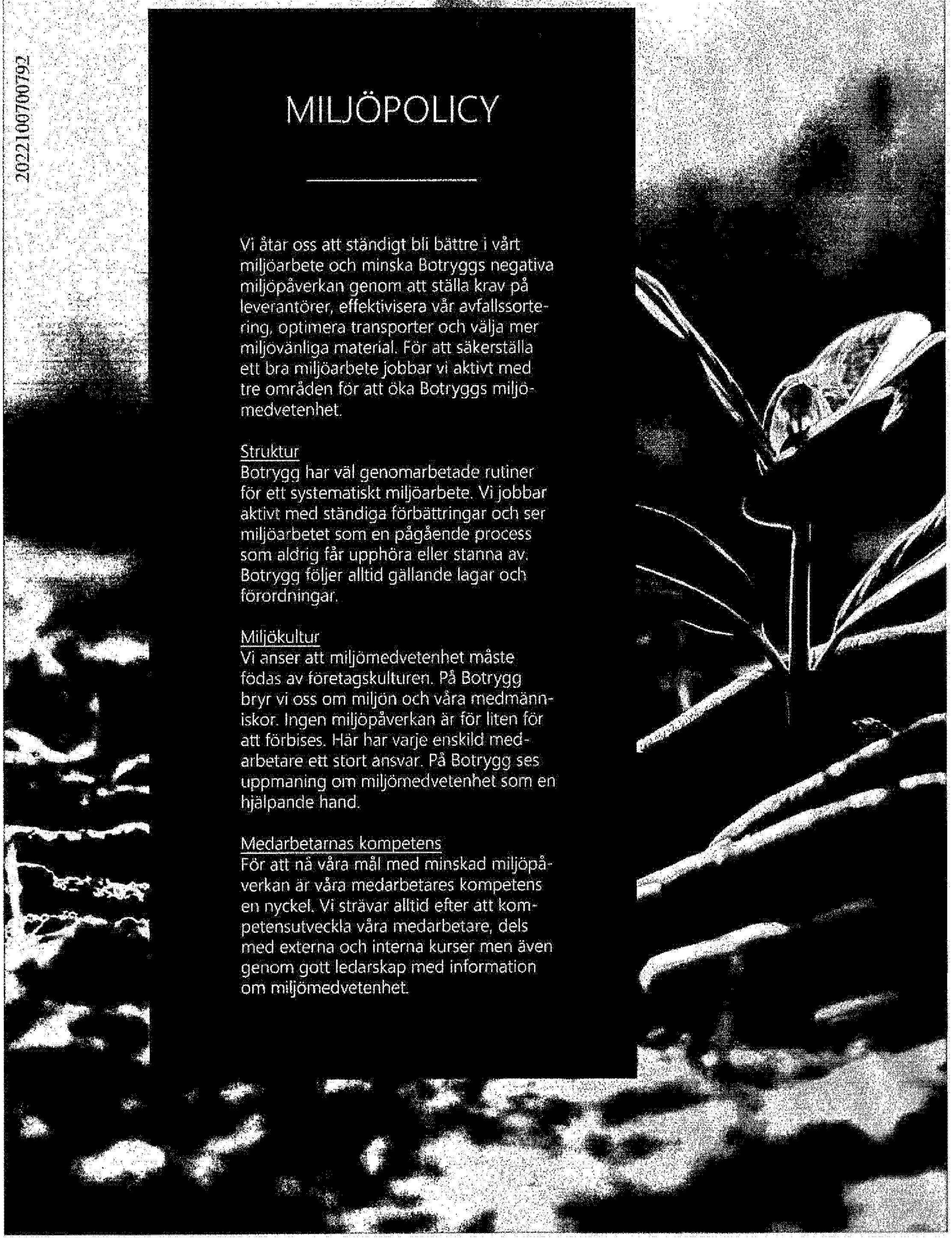
MILJÖPOLICY

Vi åtar oss att ständigt bli bättre i vårt miljöarbete och minska Botryggs negativa miljöpåverkan genom att ställa krav på leverantörer, effektivisera vår avfallssortering, optimera transporter och välja mer miljövänliga material. För att säkerställa ett bra miljöarbete jobbar vi aktivt med tre områden för att öka Botryggs miljömedvetenhet.

Struktur
Botrygg har väl genomarbetade rutiner för ett systematiskt miljöarbete. Vi jobbar aktivt med ständiga förbättringar och ser miljöarbetet som en pågående process som aldrig får upphöra eller stanna av. Botrygg följer alltid gällande lagar och förordningar.

Miljökultur
Vi anser att miljömedvetenhet måste födas av företagskulturen. På Botrygg bryr vi oss om miljön och våra medmänniskor. Ingen miljöpåverkan är för liten för att förbises. Här har varje enskild medarbetare ett stort ansvar. På Botrygg ses uppmaning om miljömedvetenhet som en hjälpande hand.

Medarbetarnas kompetens
För att nå våra mål med minskad miljöpåverkan är våra medarbetares kompetens en nyckel. Vi strävar alltid efter att kompetensutveckla våra medarbetare, dels med externa och interna kurser men även genom gott ledarskap med information om miljömedvetenhet.



- Den årliga minskningen av koldioxidutsläpp per bilpoolsanvändare är cirka 500 kg och den totala reduceringen som varje bilpoolsbil bidrar till är ca 8,5 ton koldioxid per år.

Carpool är i dagsläget aktiv i Övre Vasastaden i Linköping samt i Örebro. Carpool kommer även erbjudas i större nybyggnationsprojekt.

El eller hybridbilar

Under året infördes en policy som innebär att företagets samtliga förmånsbilar ska vara av typen el- eller hybrid från år 2022.

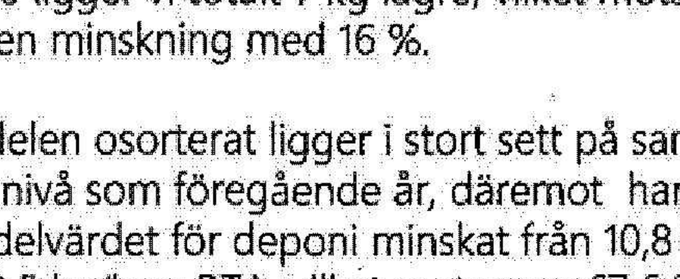
Avfall

Under 2017 började vi mäta den mängd avfall vi producerar. Att se över samtliga fraktioner i syfte att minska andelen avfall genererar en vinst för såväl miljön som företaget.

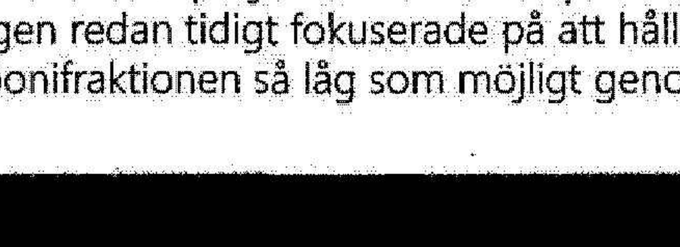
Nedan presenteras medelvärdet för tre färdigställda projekt under 2021. Jämfört med 2020 ligger vi totalt 7 kg lägre, vilket motsvarar en minskning med 16 %.

Andelen osorterat ligger i stort sett på samma nivå som föregående år, däremot har medelvärdet för deponi minskat från 10,8 kg till 3,5 kg/kvm BTA, vilket motsvarar 67,6 %. Minskningen kan till största del härledas till ett flerbostadsprojekt i Örebro där platsledningen redan tidigt fokuserade på att hålla deponifraktionen så låg som möjligt genom löpande uppföljning med bättre sortering som resultat.

Avfall (totalt) kg/kvm BTA:



Deponi och osorterat (totalt) kg/kvm BTA:



Energieffektivisering i förvaltningen

Botrygg förvaltning jobbar systematiskt med optimeringar och anpassningar av samtliga tekniska system för att hitta en balans mellan inomhusklimat och uppsatta klimatmål. Därför kan vi presentera ett antal projekt där både hyresgäster och miljön har premierats.

Energieffektiviseringsprojekt

- I Kameleonten 1 i Linköping har tre äldre ventilationsaggregat bytts ut mot nya.

- I Dukaten 14 i Linköping har det nya köksfläktar och takfläktar installerats och det har utöver detta gjorts en injustering för att förbättra komforten och för att optimera energianvändningen.

- På Dynamon 5, även det i Linköping, har ett fönsterbyte genomförts för att öka komforten, reducera buller och förbättra energiförbrukningen.

Övriga åtgärder

- I Stockholm pågår ett pilotprojekt gällande fastigheterna Sällheten 2 och Fröjden 1. Där installeras nya frånluftsaggregat som överför frånluftens värme till fastighetens värmesystem. Åtgärden kommer att färdigställas under 2022.

- Vi har tecknat ett nytt ramavtal gällande el-handel med Bixia, tidigare leverantör var EON. Elleveransen kommer att produceras av 100 % förnyelsebar elkraft genom vindkraft.

- Bajonetten 12/14 i Linköping har byggts om från tidigare hotell till skola. Samtliga tekniska installationer har uppdaterats. Genom att använda befintlig byggnads stomme för produktion av nya skollokaler har vi åstadkommit en klimatsmart lösning.

- Under 2021 har vi även installerat ca 30 laddplatser för elbilar

Totalt har energieffektivisering i fastigheter bidragit till ett minskat CO^2e-utsläpp med 5,5 ton vilket motsvarar ca 0,5 % per år.



202210070079 3

UPPFÖRANDEPOLICY

Arbete för mänskliga rättigheter

Vi har tagit fram en Uppförandepolicy som följer bolagets värderingar och ser till att de efterföljs. Alla medarbetare på Botrygg – oavsett position eller roll – måste följa principerna och kraven i denna. Det gäller även externa parter såsom leverantörer, underentreprenörer och konsulter.

Koden är baserad på Global Compact-principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption.

UN GLOBAL COMPACT

Network Sweden

20221007007794

Vi har tagit fram en uppförandekod som följer bolagets värderingar och ser till att den efterföljs. Alla medarbetare på Botrygg måste följa principerna och kraven i denna Uppförandepolicy. Det gäller även externa parter såsom leverantörer, underentreprenörer och konsulter.

Utöver detta har vi även en intern policy för lika villkor. Riktlinjer för denna är samlade i den Personalhandbok som ligger som bilaga till anställningsavtalen.

Uppförandepolicyn och Personalhandboken upplevs ha gott genomslag och anställda är väl införstådda i den uppförandekod som gäller.

Respekt för alla

Personalhandboken innehåller delar som beskriver den uppförandekod representanter och anställda hos Botrygg ska följa. I den expansionsfas vi genomgått har det varit viktigare än någonsin att vara tydliga med vilka vi är och vad vi står för och hur vi skiljer oss från konkurrenterna. Vi är det lilla familjeföretaget som blivit större men där värderingarna hos ett litet företag lever vidare.

Vi vårdar vårt rykte och är måna om att uppfattas som en seriös och ansvarstagande fastighetsägare och bostadsbyggare. Det gäller såväl i våra kunders ögon som i de kommuner där vi är verksamma. Långsiktighet och ansvarstagande är ytterst viktigt då det vårdar det förtroende kommunerna har för oss.

Som företag arbetar vi för att förhindra brott mot mänskliga rättigheter. Vi är noggranna vid val av leverantörer och arbetar företrädesvis med beprövade och välrenommerade företag. Vi kontrollerar att våra underleverantörer har betalat skatter och arbetsgivaravgifter för att säkerställa att de är seriösa företag som tar sitt ansvar. Respekt för alla och lika villkor är en självklarhet för oss.

Risker i branschen

Som bostadsbyggare har man en betydande roll, speciellt när bostadsbrist råder i samhället. Det är därför viktigt att ha tydliga regler och rutiner gällande tilldelning av bostäder så att vissa kunder inte skaffar sig fördelar gentemot andra.

Byggbranschen består även av stora investeringar och därmed stora inköp av externa leverantörer. För att hålla en sund konkurrens är det viktigt att ha tydliga regler och en nolltolerans mot korruption.

Vi hanterar dessa risker genom att inte acceptera någon form av korruption, muta eller olika behandlande. Anställda får exempelvis inte bjudas av leverantörer eller intressenter på måltider eller evenemang utan VDs godkännande. Eventuella julgåvor som skickas får inte behållas utan samlas istället in och lottas ut bland de anställda där en symbolisk summa för lotten går till välgörenhet.

En trygg arbetsplats

Vi är övertygade om att nöjda medarbetare ger goda resultat. Vi strävar efter att vara en arbetsplats som våra anställda kan rekommendera till andra, en arbetsplats där de anställda känner trygghet och delaktighet. För att säkerställa goda arbetsvillkor har vi utarbetat en policy rörande personalfrågor, Botryggs personalhandbok. Denna speglar i vissa delar de punkter som omfattas i ett kollektivavtal såsom medarbetarsamtal, tjänstepension, förmåner och semester.

Personalhandboken ligger som bilaga till anställningsavtalen för att säkra att dess innehåll förmedlas till samtliga och skyddas enligt avtal. Resultatet av handboken är att samtliga arbetar efter klara direktiv som är likvärdiga för alla, oavsett roll eller position inom företaget. Det skapar en säkerhet att veta förutsättningar när man som anställd ställs inför en ny situation såsom sjukskrivning, föräldraledighet eller representation.

Jämställdhet

Vi strävar efter att vara en stimulerande arbetsplats där medarbetarna utvecklas professionellt och intellektuellt. Många olika personligheter, roller och bakgrunder behövs. Det finns ingen ambition att stöpa alla medarbetare i samma form. Alla ska ha samma målbild men olikheter främjar kreativitet och kvalitet.

Vi strävar också efter att erbjuda lika möjligheter, rättigheter och skyldigheter för alla oberoende av kön, nationalitet eller etniskt ursprung, ålder, sexuell läggning eller trosinriktning. Medarbetarnas olika bakgrunder främjar viktiga grundvärderingar som tolerans, ödmjukhet och prestigelöshet.

I planering och genomförande av arbetet ska vi beakta mångfaldsaspekter i arbetsförhållanden, vid rekrytering och personalutveckling och verka för att förhindra alla former av diskriminering och trakasserier. Det interna mångfaldsarbetet fokuserar på att se, förstå, värdesätta och tillvarata individers olikheter.

Mångfald inom företaget

Inom företaget har vi en bred mångfald, både bland tjänstemän och yrkesarbetare. För utlandsfödda tjänstemän ordnas med en egen SFI-utbildning på kontoret för att säkerställa kommunikationen på arbetsplatsen och motverka missförstånd.

Kollektivavtal

Vi har kollektivavtal tecknade med Tingvalla Bro och Byggnads för yrkesarbetare. För tjänstemän gäller Botryggs personalhandbok.

Arbetsmiljön i fokus

En säker arbetsmiljö är ett måste. För oss finns inget viktigare än våra medarbetares, leverantörers och tredje mans liv och hälsa. För att säkerställa en sund arbetsmiljö har vi en absolut nollvision för arbetsplatsolyckor och jobbar aktivt för att uppnå denna. Vi ser arbetsmiljöarbetet som en pågående process som aldrig får upphöra eller stanna av.

Vi anser att ett säkert beteende måste födas av företagskulturen. Vi bryr oss om varandra och våra medmänniskor. Ingen risk är för liten för att förbises. Här har varje enskild medarbetare från VD till praktikant ett stort ansvar, det är aldrig okej att titta bort.

För att nå målet om en nollvision är delmålet att varje år ha färre antal arbetsplatsolyckor än föregående år. För att nå målet är våra medarbetares kompetens en nyckel. Därför strävar vi alltid efter kompetensutveckling, dels med externa och interna kurser men även med gott ledarskap och information om säkerhet på våra arbetsplatser. Vi följer alltid gällande lagar och förordningar.

Statistiken för 2020 - 2021 följer Botryggs mål om att årligen minska antal olyckor. Antal tillbud har däremot ökat men det ser vi som ett led av att vi har återupptagit intern-

20221007007795

kontroll och har utbildat personalen ytterligare i arbetsmiljöfrågor. Utöver detta har även fler byggarbetsplatser etablerats under året och personalstyrkan har utökats.

Merparten av årets olyckor avser mindre allvarliga företeelser som varken resulterat i att den olycksdrabbade behövt söka vård eller blivit sjukskriven. Denna typ av olyckor har historiskt inte rapporterats vidare. Vi ser det som ett tecken på att våra medarbetare förstår vikten av att rapportera in tillbud och olyckor. Vi ser mycket positivt på att ha en säkerhetskultur som först och främst syftar till att förstå varför något gick fel för att kunna undvika att det upprepas, i motsats till en fördömande och anklagande kultur där det viktigaste är att skuldbelägga någon för olyckan. Det är även mycket positivt att vi under året inte haft något olycksfall som lett till allvarlig personskada.

Skyddsombud

Arbetstagarnas representant är skyddsombudet, som arbetar genom skyddsronder och dialog med arbetsgivaren.

Friskvårdsbidrag

Vi uppmuntrar personalen till fysisk aktivitet som ett led i en bra hälsa. Alla tillsvidareanställda tjänstemän erbjuds en friskvårdspeng på upp till 3 500 kr per kalenderår för deltagande i hälsofrämjande aktiviteter. Friskvårdsbidraget uppmuntrar medarbetare till en hälsosam livsstil och minskar på så sätt sjukfrånvaron.

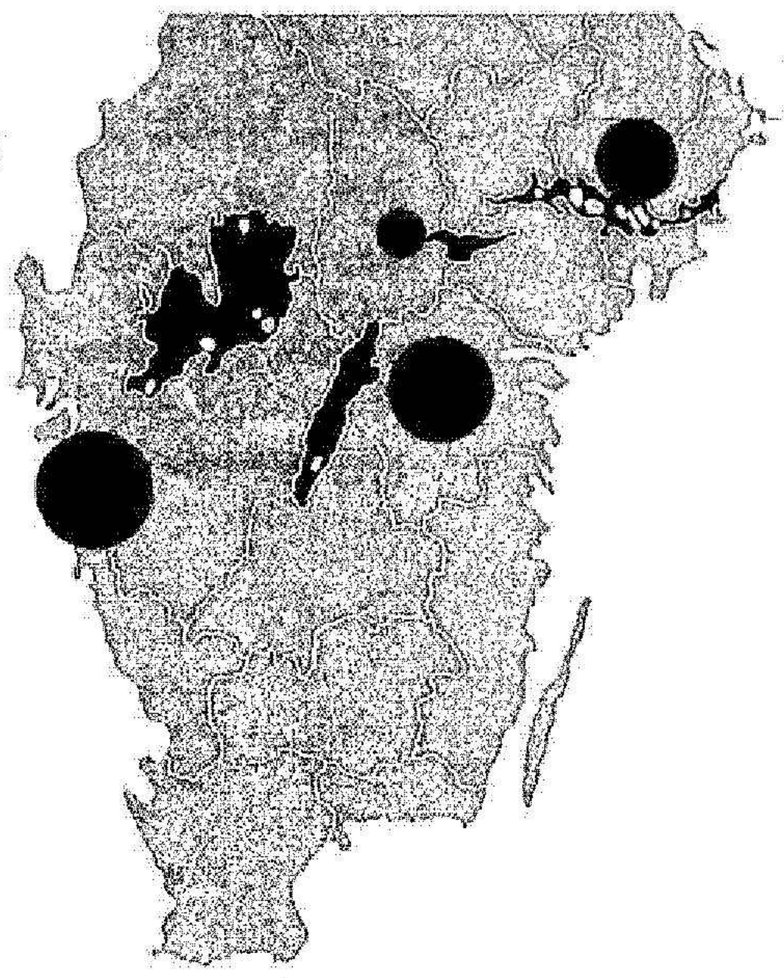


Botryggs personal

Anställda	Yrkesarbetare	Tjänstemän
402	272	130

Anställda per stad

	Yrkesarbetare	Tjänstemän
Göteborg	126	19
Linköping/Norrköping	58	83
Örebro	0	4
Stockholm/Uppsala	88	24

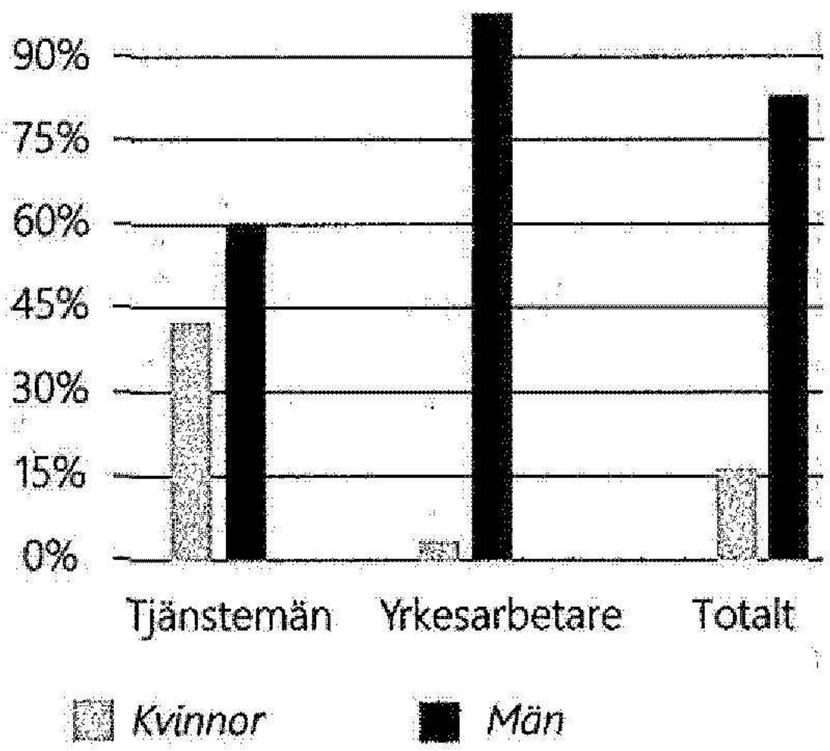


Personalomsättning

Tjänstemän

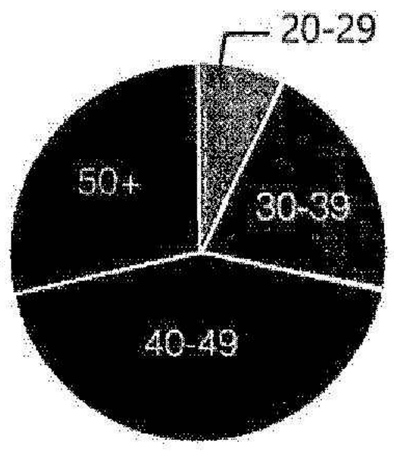
11 %

Könsfördelning per yrkesgrupp

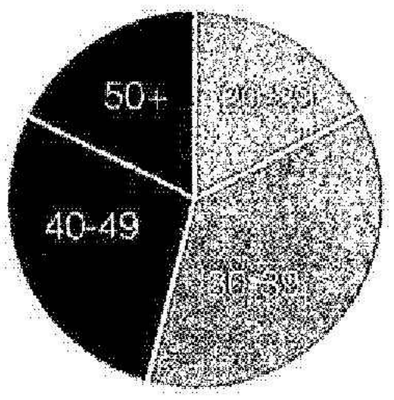


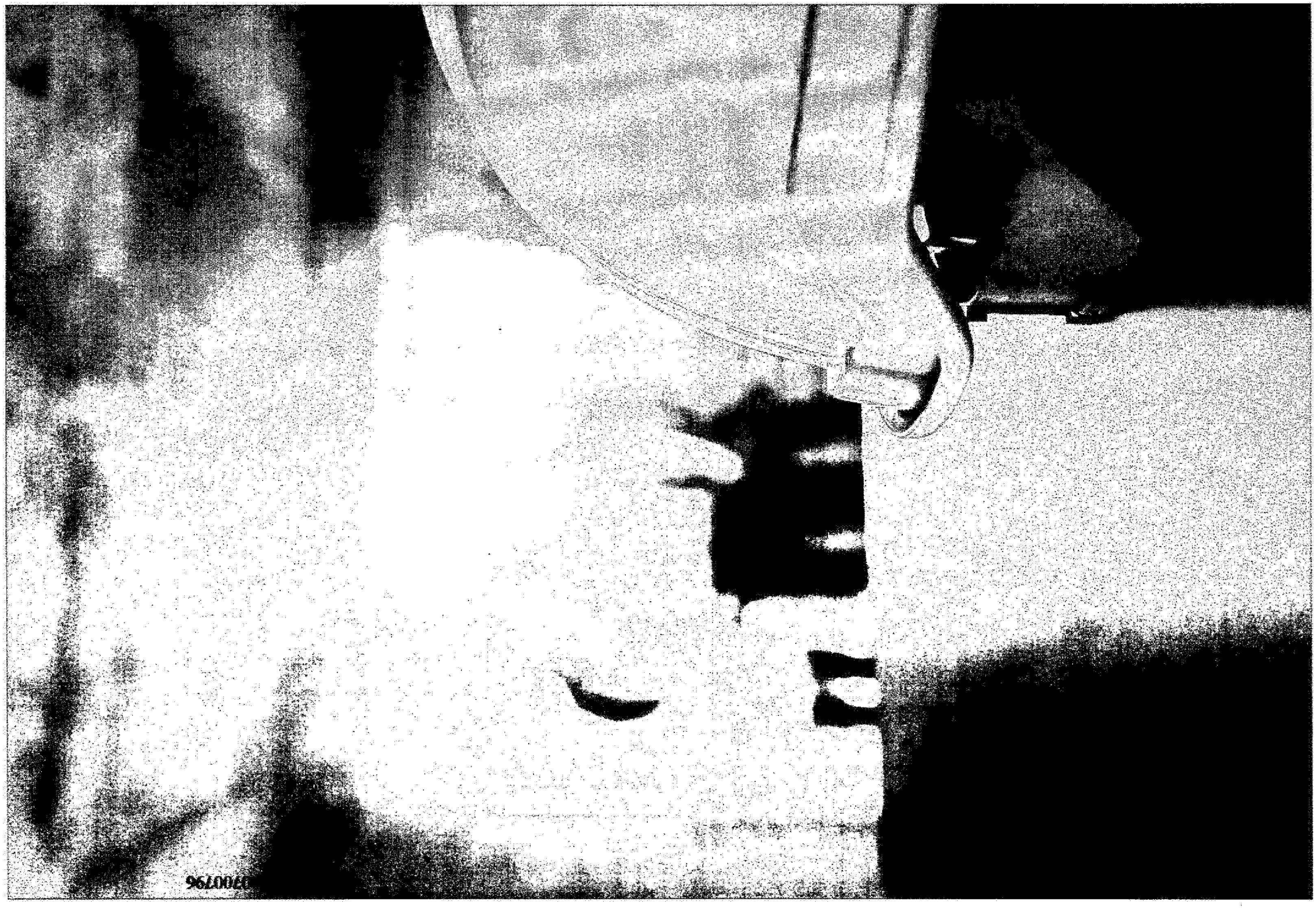
Åldersfördelning per yrkesgrupp

Yrkesarbetare



Tjänstemän







Som företag är det viktigt att vi är medvetna om vilka faktorer som påverkar verksamheten och branschen i stort. En risk som inte är identifierad går inte heller att medvetet påverka i rätt riktning. Vi har därför valt att lista ett antal riskfaktorer och hur dessa hanteras.

Linköpings FC

20221007007797

Riskhantering

Hållbart miljöarbete

Väsentliga risker för att inte kunna uppnå de globala miljömålen.

Social hållbarhet

Väsentliga risker för en framtid som inte främja social hållbarhet.

Ekonomisk hållbarhet

Väsentliga risker som missgynnar ekonomisk hållbarhet.

Ämne	Utmaning	Möjlighet	Åtgärd
■	Utsläpp av CO^2 behöver minskas för att klara globala miljömålet.	Val av energikälla samt alternativa möjligheter för de boende såsom bilpool, solpaneler och laddstolpar.	- Förnyelsebara energikällor - Klimatkompensation - Erbjuda bilpool och laddstolpar - Klimatinventera verksamheten
■	Minskad energianvändning i vardagen.	Skapa ett resurseffektivt boende som synliggör förbrukning.	- Delta i forskning - Energisnåla vitvaror - Synliggöra förbrukning för de boende
■	Minska mängden avfall.	Arbeta på ett resurseffektivt sätt för minskat spill. Öka andelen återbrukat material.	- Sortering av avfall - Minskar andelen osorterat avfall och deponi - Botryggs cirkulära hub
■	Brister i arbetsmiljö som kan leda till arbetsrelaterade skador och psykisk ohälsa.	Tydliga rutiner och ett strukturerat miljöarbete hos verksamheten och entreprenörer.	- Rapporterar tillbud och olyckor för åtgärd - Kontinuerliga skyddsronder
■	Öka mångfald i nybyggda bostadsområden.	Varierad byggnation med bred prisbild för fler intressenter.	- Bygger med investeringsstödet för lägre hyra - Erbjuder prisvärt boende i attraktiva lägen
■	Ökat engagemang i föreningslivet för större valmöjligheter inom aktiv fritid.	Som samhällsaktör bidra till föreningar för meningsfull fritid för barn och vuxna.	- Generös sponsring av kultur och idrott - Jämlik sponsring mellan dam-/herridrott
■	Dyr nyproduktion gör att efterfrågan minskar på grund av sämre finansieringsmöjligheter för kunden.	Kostnadseffektiv nyproduktion som möjliggör för fler att komma in på bostadsmarknaden.	- Erbjuder hyrköp som alternativ - Väl genomarbetade rutiner ger kostnadseffektiv produkt
■	Material- och arbetskostnader för nyproduktion ökar.	Resurseffektiva materialinköp och noga utarbetade tidplaner.	- Väl beprövade leverantörer för optimerade inköp - Effektiva tidplaner som följs

Socialt engagemang

Sponsring av lokal idrott, kultur och välgörenhet har länge varit en självklarhet men på grund av rådande pandemi har vi tagit engagemanget ett steg längre, vi har erbjudit anpassad hjälp till våra kunder och lokalhyresgäster.

Vi har under många år brunnit för socialt engagemang och som ett led i det mottog vi hösten 2019 utmärkelsen Årets Samhällsengagemang på Tappra Barns välgörenhetsgala.

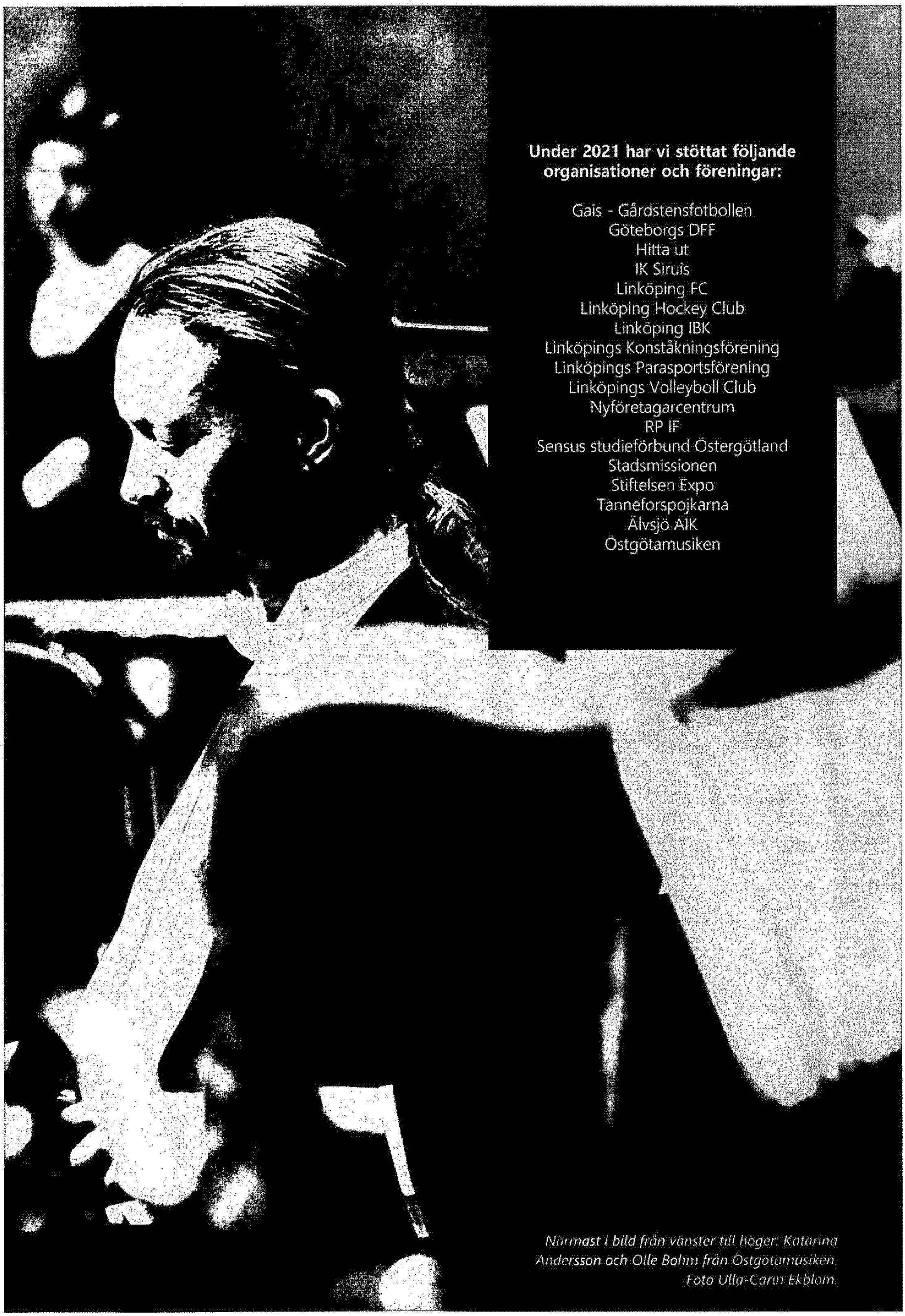
Med anledning av Covid-19 har vi förutom att anpassa vår egna verksamhet även fått göra anpassningar kring sponsringsaktiviteter.

Vår sponsring till kultur- och idrottsverksamhet har fortgått som vanligt och har under de senaste åren varit viktigare än någonsin. Det är av största vikt att föreningar får vara kvar då vi anser att en aktiv fritid och förebilder inom idrott och kultur är viktiga för samhällets gemenskap. Det skapar meningsfullhet på fritiden för såväl barn och ungdomar som engagerade vuxna och äldre.

De föreställningar och matcher vi i normalfallet bjuder våra kunder på har däremot varit färre under året och i vissa lägen helt uteblivit, detta på grund av de restriktioner som gällt för tillfället.

Utöver sponsring till föreningar har vi även försökt att stötta våra lokalhyresgäster och har därför bland annat köpt in luncher till kontoret från restauranger i vårt lokalbestånd.





Under 2021 har vi stöttat följande organisationer och föreningar:

Gais - Gårdstensfotbollen
Göteborgs DFF
Hitta ut
IK Sirius
Linköping FC
Linköping Hockey Club
Linköping IBK
Linköpings Konståkningsförening
Linköpings Parasportsförening
Linköpings Volleyboll Club
Nyföretagarcentrum
RP IF
Sensus studieförbund Östergötland
Stadsmissionen
Stiftelsen Expo
Tanneforspojkarna
Älvsjö AIK
Östgötamusiken

Närmast i bild från vänster till höger: Katarina Andersson och Olle Bolm från Östgotamusiken. Foto Ulla-Carin Ekblom.

Med plats för konsten

Vi vill genom våra konstsatsningar göra konsten tillgänglig för alla, inte bara för de boende i kvarteren, utan även för personer från andra delar av staden och landet. Detta bidrar till det offentliga rummet och ger liv åt området.

Vi månar om trivseln och satsar därför extra på att skapa en trivsam boendemiljö genom konstnärlig utsmyckning. Något som visat sig vara mycket uppskattat. I samband med inflyttning anordnas en vernissage där konstnär, boende och grannar är inbjudna för att uppmärksamma konsten och skapa kontakter mellan de boende.

I våra samhällsfastigheter och offentliga lokaler hänger bildkonst i korridorer och gemensamma utrymmen. Sammanlagt har vi ca 1200 målningar i dessa fastigheter.

Färdigställda konstprojekt 2021

Startbanan i Örebro - Marianne Degerman och Jesper Blåder
De lokala Örebro-konstnärerna Marianne Degerman och Jesper Blåder har utsmyckat trapphusen i kv. Startbanan i Södra Ladugårdsängen i Örebro med målningar.

Marianne Degermans fem målningar återfinns i det glasade trapphuset på Karlsdallsallén 23B.

Jesper Blåders fyra konstverk smyckar entréplanet i Karlsdalsallén 23A och 23C. Med färgglada motiv hälsas de boende välkomna och även förbipasserande har möjlighet att se utsmyckningen.

Valkeboskolan i Linköping - Ernst Billgren, Peter Linde, Peter Freudenthal och Maria Nordin
Vid årsskiftet 21/22 var det inflyttning i den nybygda skolan Valkeboskolan i Vikingstad utanför Linköping. Christer Fällman, konstnärlig projektledare för Linköpings kommun, presenterade tidigt två förslag på konstnärer för utsmyckning, Ernst Billgren och Peter Linde.

På det gemensamma konstmötet i september 2020 presenterade Ernst Billgren sitt föslag till utsmyckning, en 18 kvadratmeter stor fasadmosaik på idrottshallens gavel. Målet var att aktivera en stor yta, något som uppnåddes genom att dela upp mosaiken i en serie där det sker ett spel mellan bilderna. Delarna skapar en visuell lek som betraktarna - barnen- kan känna igen med allt från dataspel till antikens konst.

Skulptören Peter Linde presenterade en utvändig skulptur med placering vid huvudentrén. På en cirka en meter hög, oval sockel av huggen sten tornar en kraftfull hästmodell fram med kraftiga form- och muskelspel. Hästmodellen är ca 75 cm hög och gjuten i glänsande brons. Tillsammans med sockelstenen som dekoreras med förgyllda blommor blir hela konstverket ca 175 cm högt.

Invändig utsmyckning utgjordes med verk av konstnärerna Peter Freudenthal och Maria Nordin.

Selma Lagerlöfs torg - Ernst Billgren
Även Botryggs fastighet vid Selma Lagerlöfs torg har smyckats med en mosaik av Ernst Billgren. Konstverket, som heter Selmas resa, är en upptäcktsfärd genom många av Selma Lagerlöfs världar där hennes välkända silhuett återkommer som moln på himlen.



Ernst Billgren

Ernst Billgren föddes 18 november 1957 i Danderyd och är en svensk konstnär och författare. Han började studera på Valands konsthögskola 1982.

Inspirerad av bröderna Grimms sagor blev djuren tidigt ett redskap för Billgren. Dessa befolkade, gärna uppklädda i renässanskläder, stilfullt möblerade salonger. I dessa krockar mellan natur och kultur, målerisk realism och abstraktion, pedanteri och upplösning, kan man förnimma en återkommande absurditet.

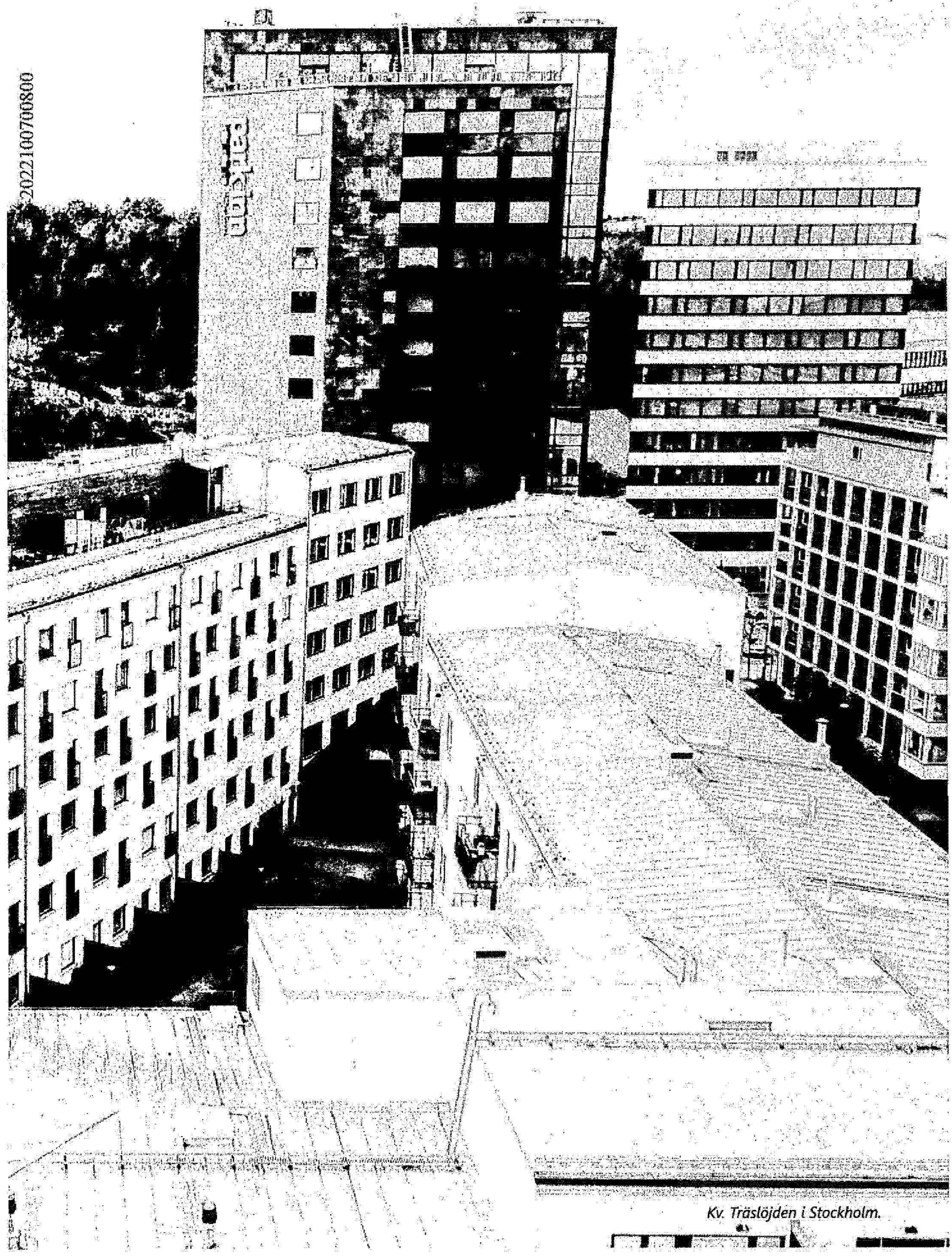
Ernst Billgren finns representerad vid bland annat Göteborgs konstmuseum och Moderna museet i Stockholm.

Finansiella rapporter

Kapitlet omfattar årsredovisning och koncernredovisning för Botrygg AB räkenskapsåret 2021 samt revisionsberättelse baserat på denna.

Fastighetsverksamhetens flöde före skatt uppgår för år 2021 till ca +256 mkr. Koncernens resultat före skatt uppgår till +416 mkr.

20221007008800



Kv. Träslöjden i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

RÄKENSKAPSÅRET 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Koncernen förvaltar i slutet av räkenskapsåret 114 fastigheter med 2 988 egna hyreslägenheter jämte ca 322 företagslägenheter samt 1 238 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer 357 lokaler samt ca 2 267 bilplatser.

Koncernbolagen äger och förvaltar vid utgången av år 2021 ca 340 000 kvm uthyrbar yta, varav 166 889 kvm bostäder, 72 099 kvm samhällsfastigheter, 66 299 kvm kommersiella lokaler samt 34 755 kvm övriga ytor.

Botrygg har i slutet av räkenskapsåret 272 yrkesarbetare och 130 tjänstemän anställda.

Spridningen av coronaviruset har endast i mindre omfattning påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat negativt. Koncernen har lämnat visst hyresanstånd till hyresgäster. Företaget har fått mindre stöd med anledning av den tillfälliga nedsättningen av arbetsgivaravgifter. Coronaepidemin har dessutom påverkat företaget genom en periodvis omfattande sjukfrånvaro, vilket medfört kostnadsökningar i byggprojekten på grund av förseningar och stillestånd. Pandemin har även lett till kraftigt ökade materialpriser på främst trä och metall. Kostnadsökningarna leder främst till högre bokförda värden rörande de byggnader som uppförs för egen räkning samt ökade entreprenadpriser mot externa beställare. Coronapandemins totala påverkan på koncernens verksamhet är dock inte att anse som väsentlig.

Botrygg förvaltar idag fastigheter i Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro, Uppsala samt i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvärv 2021

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Vreta Kl. Berg 7:1	Projektfastighet
Göteborg	Kyrkbyn 35:4	Projektfastighet
Göteborg	Tynnered 33:2	Projektfastighet
Göteborg	Tynnered 33:4	rojektfastighet
Järfälla	Barkarby 2:62	Projektfastighet
Stockholm	Fotsacken 1	Hotell/lokaler
Stockholm	Ingulv 1	Samhällsfastighet
Stockholm	Provröret 16	Samhällsfastighet
Stockholm	Rävö 1	Projektfastighet
Stockholm	Skarpskytten 2	Förskola
Täby	Löttinge 3:29	Projektfastighet
Täby	Bordet 20	Projektfastighet

Fastighetsförsäljningar 2021

Stad	Fastighet	Kommentar
Göteborg	Backa 263:1	Samhällsfastighet

Färdigställd byggnation 2021

Följande projekt har avslutats under året:

Göteborg, Gårdsten etapp B-I, hyresrätter
Göteborg, Selma Lagerlöfs torg, äldreboende, trygghetsboende och BMSS boende.
Göteborg, Södra Gårda, renovering
Linköping, Badhuset 15, vårdcentral
Linköping, Bajonetten, skola
Linköping, Valkeboskolan, skola
Norrköping, Sandtorp, LSS boende
Örebro, Startbanan, Ladugårdsängen, hyresrätter

Pågående byggnation 2021

Vid utgången av räkenskapsåret finns följande pågående projekt:

Göteborg, Flatås, bostadsrätter
Göteborg, Gårdsten etapp B-2, hyresrätter
Linköping, Fisken 6, renovering bostadsrätter
Linköping, Skogsvallen, bostadsrätter
Stockholm, Barkabystaden, hyresrätter
Täby, Västra Roslags-Näsby, bostadsrätter
Uppsala, Östra Sala Backe, hyresrätter och förskola

Förvärv av aktier i Botrygg Örebro AB

I slutet av 2021 har koncernen förvärvat 12,5% i dotterbolaget Botrygg Örebro AB. Koncernens ägande i bolaget är 100% efter detta. Förvärvet har medfört en förskjutning mellan moderföretagets egna kapital och minoritetens andel av eget kapital.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen..

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den ryska invasionen av Ukraina som inleddes i slutet av februari 2022 leder till osäkerhet rörande hur den kommande utvecklingen kan komma att se ut. Det är dock för tidigt att bedöma om och i sådana fall hur detta kan komma att påverka företaget, men företagsledningen följer utvecklingen noga.
Vi bedömer i övrigt att det finns en god efterfrågan på prisvärda bostäder i orter där koncernen bedriver verksamhet och att det därför finns goda framtidsutsikter rörande både förvaltningsrörelsen och byggrörelsen.

Användande av finansiella instrument

Målet med användningen av finansiella instrument är att uppnå en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Säkringen görs genom ränteswappar som kompletteras med optionskontrakt med SEK STIBOR 3 månader golv 0% för de fall säkrad kreditvolym har SEK STIBOR golv. Genom användning av finansiella instrument minskar bolaget sin exponering för prisrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker. Risken finns att bolagets krediter sägs upp av bankerna vilket skulle påverka säkringsförhållandes effektivitet men denna risk bedöms som väldigt liten.

Andra icke-finansiella upplysningar

Som aktör på svensk fastighetsmarknad tar Botrygg sitt ansvar genom att bland annat välja miljövänliga material och att bygga med omsorg. Vi bygger hållbara bostäder för alla människor, stödjer kultur- och idrottsföreningar, anställer ungdomar och erbjuder sommarjobb åt studenter. Som organisation ger vi medarbetare nödvändiga verktyg för att trivas..

Hållbarhetsredovisning

Koncernens hållbarhetsredovisning har upprättats som ett separat dokument och publiceras i samband med offentliggörandet av denna årshandling på koncernens webbplats. Hållbarhetsrapporten återfinns på adressen www.botrygg.se/om-botrygg/verksamhetsberattelse/.

Mål och principer för finansiell riskstyrning

Mål för finansiell riskhantering är att upprätthålla en god betalningsberedskap och en effektiv kapitalanvändning samt att trygga kapitalförsörjning. Detta sker bland annat genom att ha en god och långsiktig relation med flera affärsbanker samt att hålla en så låg belåningsgrad som möjligt.

Ägarförhållanden

Bolagets huvudägare är Michael Cocozza.

20221007008O2

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	965 429	794 144	764 384	1 197 034
Aktiverat arbete för egen räkning	441 198	326 582	324 693	278 573
Resultat efter finansiella poster	416 203	171 737	539 332	390 411
Balansomslutning	8 011 640	6 708 610	5 656 046	5 930 548
Soliditet (%)	31,2	33,1	38,8	31,5
Belåningsgrad fastigheter LTV (%)	41,5	45,8	39,8	43,7
Antal anställda	405	324	417	502

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 978	1 396	1 091	576
Resultat efter finansiella poster	57 829	50 484	200 078	100 016
Balansomslutning	1 813 287	1 303 905	1 263 309	238 434
Soliditet (%)	12,8	17,2	18,8	100,0
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Koncernens interna mellanhavanden har från och med 2019 samlats i Moderbolaget, vilket ökar detta bolags balansomslutning och påverkar därmed också bolagets soliditet. Koncerninterna mellanhavanden elimineras i koncernredovisningen och ingår därmed inte i Koncernens balansomslutning. Det egna kapitalet i Moderbolaget framgår nedan.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resul.	Minoritets intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	2 031 182	188 907	2 224 589
Utdelning		-85 000	-4 900	-89 900
Effekt ändrad skattesats		1 327		1 327
Förändring koncernstruktur		3 003	-16 807	-13 804
Årets resultat		290 863	90 526	381 389
Belopp vid årets utgång	**4 500**	**2 241 375**	**257 726**	**2 503 601**

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	153 325	56 330	214 156
Disp. enligt beslut av årets årsstämma:		56 330	-56 330	0
Utdelning		-85 000		-85 000
Årets resultat			89 373	89 373
Belopp vid årets utgång	**4 500**	**124 656**	**89 373**	**218 529**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	124 655 733
årets vinst	89 372 942
	214 028 675
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	125 000 000
i ny räkning överföres	89 028 675
	214 028 675

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

20221007008O3

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	1, 2	965 429	794 144
Aktiverat arbete för egen räkning		441 198	326 582
Övriga rörelseintäkter		7 417	7 934
Rörelsens kostnader		**1 414 044**	**1 128 660**
Fastighetskostnader		-139 581	-121 314
Produktionskostnader		-654 600	-470 630
Övriga externa kostnader		-23 091	-25 695
Personalkostnader	3, 4	-228 804	-180 134
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-152 249	-142 235
Övriga rörelsekostnader		0	-4 630
		-1 198 325	**-944 638**
Resultat av fastighetsförsäljningar		120 275	22 280
Rörelseresultat		**335 994**	**206 302**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	-1 151
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	5 196	-958
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	130 298	17 707
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 393	754
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 678	-50 917
Resultat efter finansiella poster		**80 209**	**-34 565**
Resultat före skatt		**416 203**	**171 737**
Skatt på årets resultat	9	-33 996	-26 986
Uppskjuten skatt	10	-815	-9 337
Årets resultat		**381 389**	**135 414**
Moderbolagets andel av årets resultat		290 863	123 872
Minoritetens andel av årets resultat		90 526	11 541

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	**5 578 220**	**5 053 063**
Inventarier, verktyg och installationer	12	68 534	73 148
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	706 191	503 728
		6 352 945	**5 629 939**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	14, 15	51 156	18 383
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	0	161 886
Uppskjuten skattefordran	10	1 171	2 106
Andra långfristiga fordringar	17	2 770	6 676
		55 097	**189 051**
Summa anläggningstillgångar		**6 408 042**	**5 818 990**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		1 225	1 354
Exploateringsfastigheter		271 258	108 246
Pågående arbete för annans räkning		27 156	269
		299 639	**109 869**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 715	9 382
Fordringar hos intresseföretag		7 950	3 550
Aktuella skattefordringar		22 572	16 483
Övriga fordringar		1 003 900	475 628
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	18	214 741	210 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	38 974	12 149
		1 299 852	**727 568**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	20	0	**50 235**
Kassa och bank		4 107	1 948
Summa omsättningstillgångar		**1 603 598**	**889 620**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 011 640**	**6 708 610**

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderför. aktieägare			
Aktiekapital		4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		2 241 375	2 031 182
Eget kapital hänförligt till moderför. aktieägare		**2 245 875**	**2 035 682**
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		257 726	188 907
Summa eget kapital		**2 503 601**	**2 224 589**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10	102 853	97 136
Övriga avsättningar	21	4 956	5 134
		107 809	**102 270**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 578 138	506 368
Övriga skulder		40	831
		1 578 178	**507 199**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	88 451	27 854
Byggnadskreditiv	24	692 472	115 518
Skulder till kreditinstitut		2 736 460	3 471 882
Förskott från kunder		8	867
Leverantörsskulder		80 755	52 731
Aktuella skatteskulder		21 366	12 758
Övriga skulder		106 723	21 477
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	25	19 860	107 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	75 957	64 378
		3 822 052	**3 874 552**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 011 640**	**6 708 610**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		416 203	171 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		78 773	121 418
Betald skatt		-25 640	-40 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**469 336**	**252 204**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-273 770	64 444
Förändring kundfordringar		-2 333	1 580
Förändring av kortfristiga fordringar		-429 627	-560 835
Förändring leverantörsskulder		28 024	5 894
Förändring av kortfristiga skulder		8 739	31 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-199 631**	**-205 498**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 277 538	-641 852
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		403 168	35 578
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-32 773	-161 978
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillg.		238 205	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-668 938**	**-768 275**
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		429 975	933 264
Nettoförändring övriga långfristiga skulder		-791	11
Amortering av lån		-93 627	-80 042
Utbetald utdelning		-89 900	-84 960
Förändring checkräkningkredit och byggkreditiv		637 551	128 854
Förändring koncernstruktur		-12 480	-18 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**870 728**	**878 949**
Årets kassaflöde		**2 159**	**-94 824**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 948	96 772
Likvida medel vid årets slut		**4 107**	**1 948**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		1 978	1 396
		1 978	**1 396**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 010	-529
Personalkostnader	5	-528	-576
		-1 538	**-1 105**
		440	**291**
Rörelseresultat	27		
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		57 800	50 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 632	19 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 043	-19 061
		57 389	**50 193**
Resultat efter finansiella poster		**57 829**	**50 484**
Bokslutsdispositioner	28	39 740	7 590
Resultat före skatt		**97 569**	**58 074**
Skatt på årets resultat	9	-8 196	-1 744
Årets resultat		**89 373**	**56 330**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29, 30	55 860	55 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 757 427	1 188 027
Övriga fordringar		0	10 018
		1 757 427	**1 198 045**
Summa omsättningstillgångar		**1 757 427**	**1 198 045**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 813 287**	**1 253 905**

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	31, 32		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 500	4 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		124 656	153 325
Årets resultat		89 373	56 330
		214 029	**209 655**
Summa eget kapital		**218 529**	**214 155**
Obeskattade reserver	33	15 976	2 716
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	88 451	27 854
Leverantörsskulder		25	0
Skulder till koncernföretag		1 480 200	1 007 299
Aktuella skatteskulder		9 940	1 814
Övriga skulder		166	67
Summa kortfristiga skulder		**1 578 782**	**1 037 034**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 813 287**	**1 253 905**

20221007008806

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		57 830	50 484
Betald skatt		-70	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**57 760**	**50 391**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-506 382	-115 888
Förändring av leverantörsskulder		25	0
Förändring av kortfristiga skulder		473 000	32 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**24 403**	**-33 392**
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring checkkredit		60 597	27 854
Utbetald utdelning		-85 000	-80 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 403	-52 206
Årets kassaflöde		**0**	**-85 598**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	85 598
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernförhållanden

Botrygg AB är moderbolag till Botrygg Gruppen AB (556013-3752) med dotterbolag, Botrygg Bygg AB (556502-6241) med dotterbolag, samt till Leion Finans AB (556940-3982) med dotterbolag.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Koncernens produktion och projektutveckling av fastigheter genomförs i huvudsak i form av att Botrygg ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av överlåtelse av mark och uppförande av en fastighet. Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning rörande entreprenader för annans räkning.

Löpande räkning
Företaget vinstavräknar entreprenadarbeten på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade entreprenadarbeten, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

Fast pris
Företaget vinstavräknar entreprenadarbeten med fast pris i takt med att arbetet utförs.

Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter (inklusive mark och ränteutgifter) per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade delikvider redovisas i balansräkningen i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

Koncernredovisning

Omfattning
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterföretag i vilket moderföretaget direkt och indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 %.

Redovisningsmetod
Koncernredovisningen har upprättat enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagets egna kapital redovisas som goodwill. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Intresseföretag
Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Intressebolag inräknas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

20221007008O7

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Klassificeringen av bolagets lån följer avtalsmässig förfallostruktur på lånen även fast lånen till sin karaktär är långfristiga.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Koncernens övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Hyresintäkter

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då ford-

ringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på de skattesatser (och den skattelagstiftning) som föreligger eller i praktiken föreligger på balansdagen.

Omräkning av utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och förvaltningsfastigheter	1-6,7 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Exploateringsfastigheter
Koncernens innehav av fastigheter för exploatering redovisas som omsättningstillgångar.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Botrygg en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

20221007008808

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad fastigheter LTV (%)
Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Avsättningar görs löpande avseende kommande garantiförpliktelser hänförliga till nyproduktionen. Garantibesiktning infaller två år efter det att slutbesked utfärdats för byggnationen, garantiavsättningarnas storlek bedöms utifrån antal lägenheter/trapphus i respektive byggprojekt, i kombination med eventuellt projektspecifika bedömningar.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till den successiva vinstavräkningen rörande byggentreprenader. När utfallet av en byggentreprenad kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter och kostnader, vilka är hänförliga till entreprenaden, som intäkt respektive kostnad i koncernens resultat i förhållande till uppdragets färdigställandegrad, genom successiv vinstavräkning. I de entreprenader där det finns en osäkerhet, vilket normalt är initialt i entreprenaden, redovisas intäkter endast motsvarande nedlagda kostnader. Färdigställandegraden fastställs genom att beräkna förhållandet mellan nedlagda entreprenadkostnader för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala entreprenadkostnader.

Not 1 Omsättningens fördelning på rörelsegren

Koncernen	2021	2020
Omsättning byggproduktion		
Nettoomsättning	477 638	339 786
Aktiverat arbete för egen räkning	441 198	326 582
Övriga intäkter	4 460	2 012
	923 296	**668 380**
Omsättning fastighetsrörelsen		
Hyresintäkter inkl. vidarefakturerade kostnader	487 791	454 358
Övriga intäkter	2 957	5 922
	490 748	**460 280**

Not 2 Hyreskontrakt lokaler, leasegivare

Fordran avseende framtida hyresavgifter, för icke uppsägningsbara hyresavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2021	2020
Inom ett år	232 589	193 552
Senare än ett år men inom fem år	635 401	555 339
Senare än fem år	742 492	506 301
	1 610 481	**1 255 192**

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 0 kronor.

20221007000809

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen	**2021**	**2020**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 460	1 040
Övriga tjänster	81	24
	1 541	**1 064**

Moderbolaget	**2021**	**2020**
Arvode till revisorer betalas av dotterföretagen.		
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	20	0
	20	**0**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen	**2021**	**2020**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	58	48
Män	347	276
	405	**324**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 691	4 009
Övriga anställda	145 624	108 476
	149 315	**112 485**
Sociala kostnader		
Pensionskost. för styrelse och verkställande direktör	369	358
Pensionskostnader för övriga anställda	7 026	6 129
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	51 226	36 167
	58 621	**42 654**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**207 936**	**155 139**

Moderbolaget	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	**0**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	434	434
	434	**434**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	86	65
	86	**65**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**520**	**499**
Könsförd. bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
And. kvinnor bland övr. ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen	2021	2020
Resultat vid avyttringar	0	-1 151
	0	**-1 151**

Moderbolaget	2021	2020
Anteciperade utdelningar	57 800	50 000
	57 800	**50 000**

20221007008 10

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2021	2020
Erhållna utdelningar	5 415	0
Andel i intresseföretags resultat	-219	-958
	5 196	**-958**

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen	2021	2020
Erhållna utdelningar	2 200	2 850
Resultat vid avyttringar	130 098	14 857
Nedskrivningar	-2 000	0
	130 298	**17 707**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	33 982	26 851
Justering avseende tidigare år	13	135
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	815	9 339
Totalt redovisad skatt	**34 810**	**36 324**

Koncernen
Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		416 203		171 737
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-85 738	21,40	-36 752
Ej avdragsgilla kostnader	0,10	-419	0,13	-228
Ej skattepliktiga intäkter	-11,49	47 807	-4,02	6 904
Justering avseende skatter för föregående år	0,00	-13	0,08	-135
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4,73	-19 670	10,89	-18 706
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5,87	24 451	-15,14	25 993
Under året utnyttj. av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-0,26	1 064	-0,02	42
Skatteeffekt P-fond	0,13	-558	0,24	-404
Förändring av skatt hänförligt till temporära skillnader	0,43	-1 772	5,44	-9 340
Övriga skattemässiga justeringar	-0,01	38	2,15	-3 698
Redovisad effektiv skatt	**8,36**	**-34 810**	**21,15**	**-36 324**

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	8 196	1 744
Totalt redovisad skatt	**8 196**	**1 744**

Moderbolaget
Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		97 569		58 074
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-20 099	21,40	-12 428
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	-4	0,03	-16
Ej skattepliktiga intäkter	-12,20	11 907	-18,42	10 700
Redovisad effektiv skatt	**8,40**	**-8 196**	**3,00**	**-1 744**

20221007000811

Not 10 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och skattefordringar avseende följande poster:

Koncernen	2021	2020
Övervärde i fastighet	47 705	43 564
Obeskattade reserver	53 978	51 466
Belopp vid årets utgång	**101 683**	**95 030**

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 805 614	5 185 378
Inköp	1 064 300	647 049
Försäljningar/utrangeringar	-400 543	-28 067
Omklassificeringar	0	1 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 469 371**	**5 805 614**
Ingående avskrivningar	-722 551	-608 730
Försäljningar/utrangeringar	4 938	11 863
Omklassificeringar	-7 940	89
Årets avskrivningar	-135 598	-125 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-861 151**	**-722 551**
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-30 000**	**-30 000**
Utgående redovisat värde	**5 578 220**	**5 053 063**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	10 391 400	8 639 000

Värderingen är gjord av auktoriserad värderingsman avseende en del av beståndet, resterande del enligt egen värdering baserat på avkastningskrav (utifrån ort och läge).

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 121	187 107
Inköp	10 774	16 578
Försäljningar/utrangeringar	-2 673	-4 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**207 222**	**199 121**
Ingående avskrivningar	-125 973	-115 336
Försäljningar/utrangeringar	1 630	3 846
Omklassificeringar	-580	-292
Årets avskrivningar	-13 765	-14 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-138 688**	**-125 973**
Utgående redovisat värde	**68 534**	**73 148**

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	503 728	525 480
Inköp	395 960	416 934
Färdigställt	-193 496	-438 686
	706 192	**503 728**

20221007008 12

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde	19 612	18 866
Inköp	32 992	750
Omklassificeringar	0	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 604	19 612
Ingående ackumulerat resultat	-1 229	-271
Årets resultat	-219	-958
Utgående ackumulerat resultat	**-1 448**	**-1 229**
Utgående redovisat värde	**51 156**	**18 383**

Not 15 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	24,5%	13 992
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	50%	37 102
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	25
Intitiativet 7E Intressenter AB	50%	25
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	50%	12
		51 156

	Org. nr	Säte
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	717914-0293	Linköping
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	559044-5572	Stockholm
Jordbro Centrum Utvecklings AB	559115-3290	Stockholm
Intitiativet 7E Intressenter AB	559162-5123	Linköping
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	559257-1581	Stockholm

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 886	0
Inköp	0	161 886
Försäljningar	-161 886	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**161 886**
Utgående redovisat värde	**0**	**161 886**
Verkligt värde långfristiga värdepappersinnehav	0	226 271

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Koncernen		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		6 676	6 363
Tillkommande fordringar		0	500
Avgående fordringar		-1 906	-187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**4 770**	**6 676**
Årets nedskrivningar	-2	-2 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2**	**-2 000**	**0**
Utgående redovisat värde		**2 770**	**6 676**

Not 18 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	508 638	210 737
Avgår fakturerade intäkter entreprenader	-293 897	-361
	214 741	**210 376**

20221007008 13

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	7 872	9 505
Upplupna intäkter	31 102	2 644
	38 974	**12 149**

Not 20 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 235	0
Inköp	0	50 235
Försäljningar	-50 235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**50 235**
Utgående redovisat värde	**0**	**50 235**
Verkligt värde kortfristiga placeringar	0	94 403

Not 21 Övriga avsättningar

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning för framtida garantiförpliktelser		
Ingående garantiavsättningar	-5 134	-3 976
Nettoförändring garantiavsättningar	178	-1 159
	-4 956	**-5 134**

Not 22 Långfristiga skulder

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	491 735	286 350
	491 735	**286 350**

Not 23 Checkräkningskredit

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	88 451	27 854

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	88 451	27 854

Not 24 Byggnadskreditiv

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på byggnadskredit uppgår till	829 400	415 697
Utnyttjad kredit uppgår till	692 473	115 518

Not 25 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	303 663	286 250
Fakturerade belopp entreprenader	-323 523	-393 337
	-19 860	**-107 087**

20221007008 14

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner m.m.	15 020	12 868
Upplupna räntekostnader	3 679	3 027
Förutbetalda hyresintäkter	31 698	35 008
Övriga upplupna kostnader	25 560	13 475
	75 957	**64 378**

Not 27 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 28 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-13 260	-2 716
Mottagna koncernbidrag	53 000	10 476
Lämnade koncernbidrag	0	-170
	39 740	**7 590**

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 860	55 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 860**	**55 860**
Utgående redovisat värde	**55 860**	**55 860**

Not 30 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Botrygg Gruppen AB	100%	100%	45 000	52 000
-Botrygg Fastigheter HB				
--KB Agronomen				
-Botrygg Agronomen AB				
-Botrygg Vasastaden 2 AB				
-Botrygg Förvaltning AB				
--Hotellägenheter Sverige AB				
--Bilpark i Linköping AB				
--Botrygg Stockholm Län Norra AB				
---Botrygg SLN Holding AB				
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB				
--Botrygg Stockholm Län Södra AB				
--Botrygg Örebro AB				
---Botrygg Örebro Holding AB				
--Botrygg Jönköping AB				
--Botrygg Göteborg AB				
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB				
----KB Gamla Tuvevägen 23				
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB				
--Botrygg Fotsacken AB				
--Botrygg Älvsjö AB				
--Botrygg Polygonen 2 AB				

-Linköping Alabastern 2 AB	100%	
--Botrygg Dynamon AB	100%	
--AB Storvreta 46:21	1 000	
--AB Storvreta 3:87	3 760	
-Kallerstad Arena AB		
-Botrygg Lektorshagen AB		
Botrygg Bygg AB		
-Botrygg Bygg Göteborg AB		
--Botrygg Göteborg Holding AB		
---Botrygg Gårdsten A13 AB		
--Botrygg Gårdsten A69 AB		
---Botrygg Göteborg Holding 2 AB		
---Botrygg Björkhöjden AB		
-Botrygg Gårdsten B16 AB		
-Botrygg Holding 6 AB		
--Botrygg Garvaren AB		
--Botrygg Ullstämma 5:8 AB		
-Botrygg Projektutveckling 1 AB		
-Botrygg Holding 7 AB		
--Botrygg H70 AB		
--Botrygg H73 AB		
--Botrygg H74 AB		
-Botrygg Holding 8 AB		
--Botrygg H80 AB		
--Botrygg H81 AB		
--Botrygg H82 AB		
-Botrygg Fastighetsutveckling AB		
--Botrygg Småhus AB	100%	
-Linköping Intressenter AB	1 000	
Leion Finans AB	100	
-Carpool Sverige AB		
-Botrygg Investment AB		
--Botrygg H82 AB		
-Botrygg Fastighetsutveckling AB		
--Botrygg Småhus AB		
-Linköping Intressenter AB		
Leion Finans AB		
-Carpool Sverige AB		
-Botrygg Investment AB		

Botrygg AB, org.nr 556804-0561

Namn	Org. nr.	Säte
Botrygg Gruppen AB	556013-3752	Linköping
-Botrygg Fastigheter HB	916414-5378	Linköping
--KB Agronomen	922000-4049	Linköping
-Botrygg Agronomen AB	559085-9624	Linköping
-Botrygg Vasastaden 2 AB	559078-6603	Linköping
-Botrygg Förvaltning AB	556766-4627	Linköping
--Hotellägenheter Sverige AB	556780-1062	Linköping
--Bilpark i Linköping AB	556238-3934	Linköping
--Botrygg Stockholm Län Norra AB	559088-9860	Linköping
---Botrygg SLN Holding AB	559212-2856	Stockholm
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB	559215-5930	Stockholm
--Botrygg Stockholm Län Södra AB	559089-6071	Linköping
--Botrygg Örebro AB	556845-6536	Örebro
---Botrygg Örebro Holding AB	559086-8906	Örebro
--Botrygg Jönköping AB	559100-9104	Jönköping
--Botrygg Göteborg AB	556658-1376	Göteborg
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB	556771-3085	Göteborg
----KB Gamla Tuvevägen 23	969653-1863	Göteborg
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB	556730-2905	Linköping
--Botrygg Fotsacken AB	559321-7101	Linköping
--Botrygg Älvsjö AB	556795-0208	Linköping
--Botrygg Polygonen 2 AB	556813-9785	Linköping
--Linköping Alabastern 2 AB	559270-8514	Linköping
--Botrygg Dynamon AB	556949-0716	Linköping
--AB Storvreta 46:21	559226-7586	Linköping
--AB Storvreta 3:87	556833-8312	Linköping
-Kallerstad Arena AB	556766-1854	Linköping
-Botrygg Lektorshagen AB	556327-2029	Linköping
Botrygg Bygg AB	556502-6241	Linköping
-Botrygg Bygg Göteborg AB	559227-4400	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding AB	559087-0258	Göteborg
---Botrygg Gårdsten A13 AB	559149-0619	Göteborg
---Botrygg Gårdsten A69 AB	559149-0601	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB	559203-1008	Göteborg
---Botrygg Björkhöjden AB	559222-3662	Göteborg
---Botrygg Gårdsten B16 AB	559171-6005	Göteborg
-Botrygg Holding 6 AB	559130-0578	Linköping

20221007008 16

--Botrygg Garvaren AB	559128-3006	Linköping
--Botrygg Ullstämma 5:8 AB	559027-6498	Linköping
--Botrygg Projektutveckling 1 AB	559148-7011	Linköping
-Botrygg Holding 7 AB	559211-3574	Linköping
--Botrygg H70 AB	559222-2599	Linköping
--Botrygg H73 AB	559255-2128	Linköping
--Botrygg H74 AB	559255-2136	Linköping
-Botrygg Holding 8 AB	559222-3704	Linköping
--Botrygg H80 AB	559226-7552	Linköping
--Botrygg H81 AB	559226-7560	Linköping
--Botrygg H82 AB	559226-7578	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping
-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
-Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping
--Botrygg H82 AB	559226-7578	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping
-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
-Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping

Not 31 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget **Namn**	**Antal aktier**	**Kvotvärde**
Antal A-aktier	50 000	90
	50 000	

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	124 656
årets vinst	89 373
	214 029
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	125 000
i ny räkning överföres	89 029
	214 029

Not 33 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
P-fond 2020	2 716	2 716
P-fond 2021	13 260	0
	15 976	**2 716**
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3	0

20221007008817

Not 34 Verkliga värden på derivatinstrument

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Optionskontrakt SEK STIBOR golv	850	971
Ränteswapar	46 208	0
	47 057	**971**
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	0	-14 357
	0	**-14 357**

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Not 35 Eventualförpliktelser

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	24 000	100 947
	24 000	**100 947**

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförpliktelser till förmån för koncernbolag	3 463 562	2 976 484
Borgensförpliktelser till förmån för andra bolag	87 013	0
	3 550 575	**2 976 484**

Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 040 499	4 500 675
	5 040 499	**4 500 675**

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Spridningen av coronaviruset har efter balansdagen haft en mycket liten negativ påverkan på företagets verksamhet och vi bedömer att koncernen även i fortsättningen endast i mindre omfattning kommer att påverkas av coronapandemin.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Linköping den 16 mars 2022

Michael Cocozza
Ordförande

Adam Cocozza
Verkställande direktör

Joachim Arcari

Harald Bengtsson

Giuseppe Cocozza

Kjell Hansson

Hans Lander

Pernilla Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-16

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson,
Auktoriserad revisor

20221007008 18

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Botrygg AB, org.nr 556804-0561

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Botrygg AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 84-120 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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen är årsredovisningen och koncernredovisningen återfinns på sidorna 1-83 i rapporten.

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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

10

EY
Building a better working world

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Botrygg AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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. 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, eller
- 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.

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

Linköping den 16 mars 2022

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



Botrygg