20250512118178

AB Botkyrkabyggen
Org nr 556064-6191

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 104
- koncernresultaträkning 107
- koncernbalansräkning 108
- koncernens förändringar i eget kapital 110
- kassaflödesanalys för koncernen 111
- moderbolagets resultaträkning 112
- moderbolagets balansräkning 113
- moderbolagets förändringar i eget kapital 115
- kassaflödesanalys för moderbolaget 116
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern 117
- revisionsberättelse 128
- granskningsrapport 130

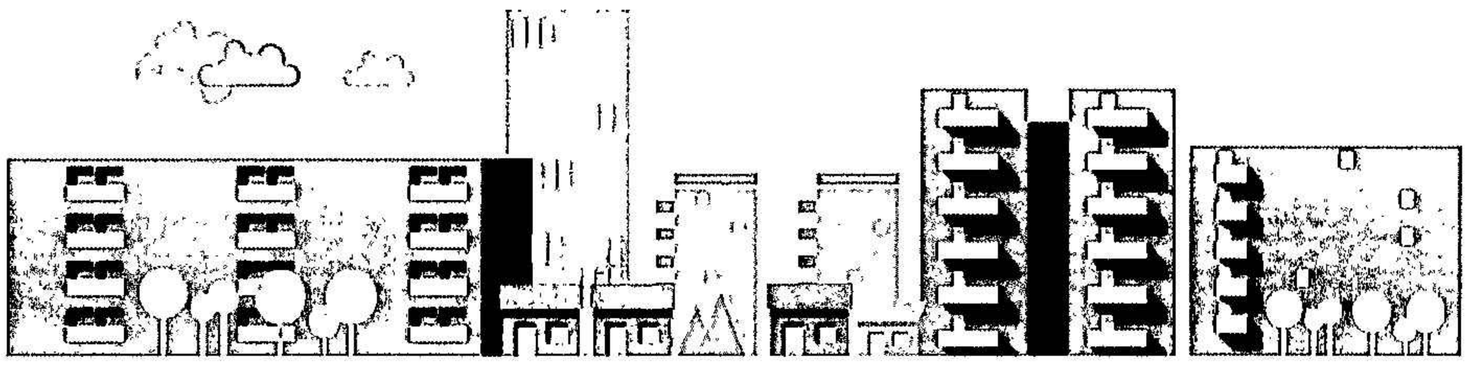
Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Fastighets AB Alfågeln 556390-8309 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 april 2025. Årstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Tumba den 8 maj 2025

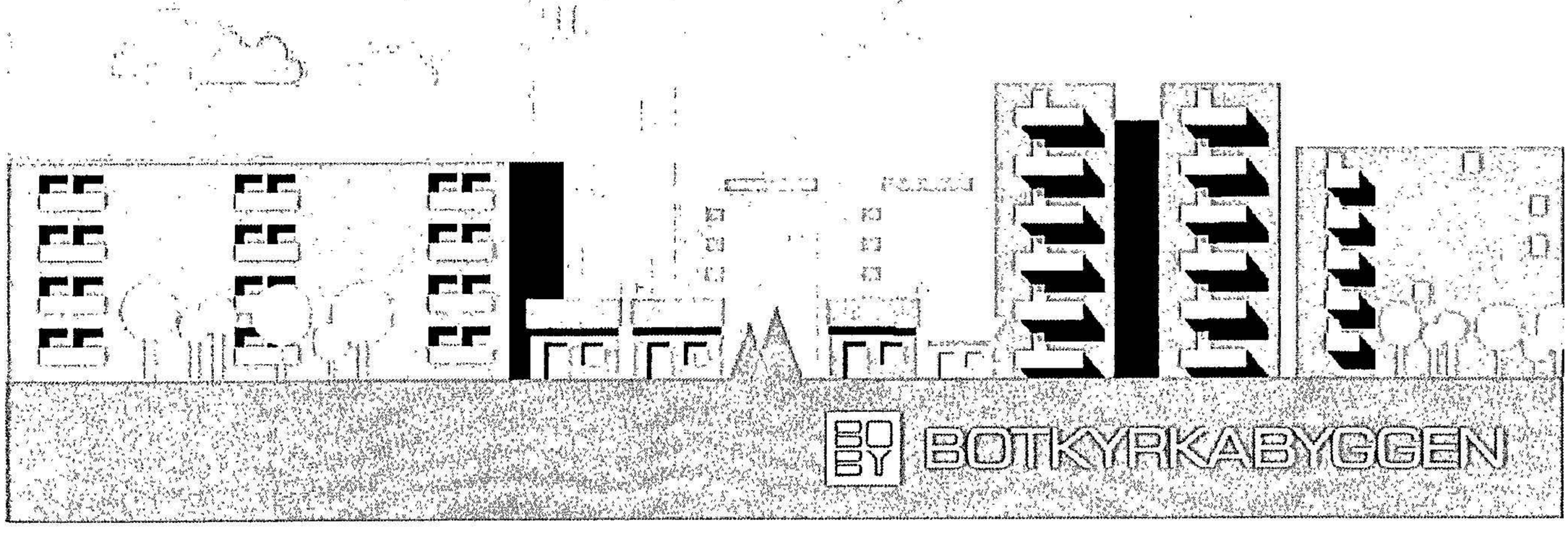
Anna Mellström
VD

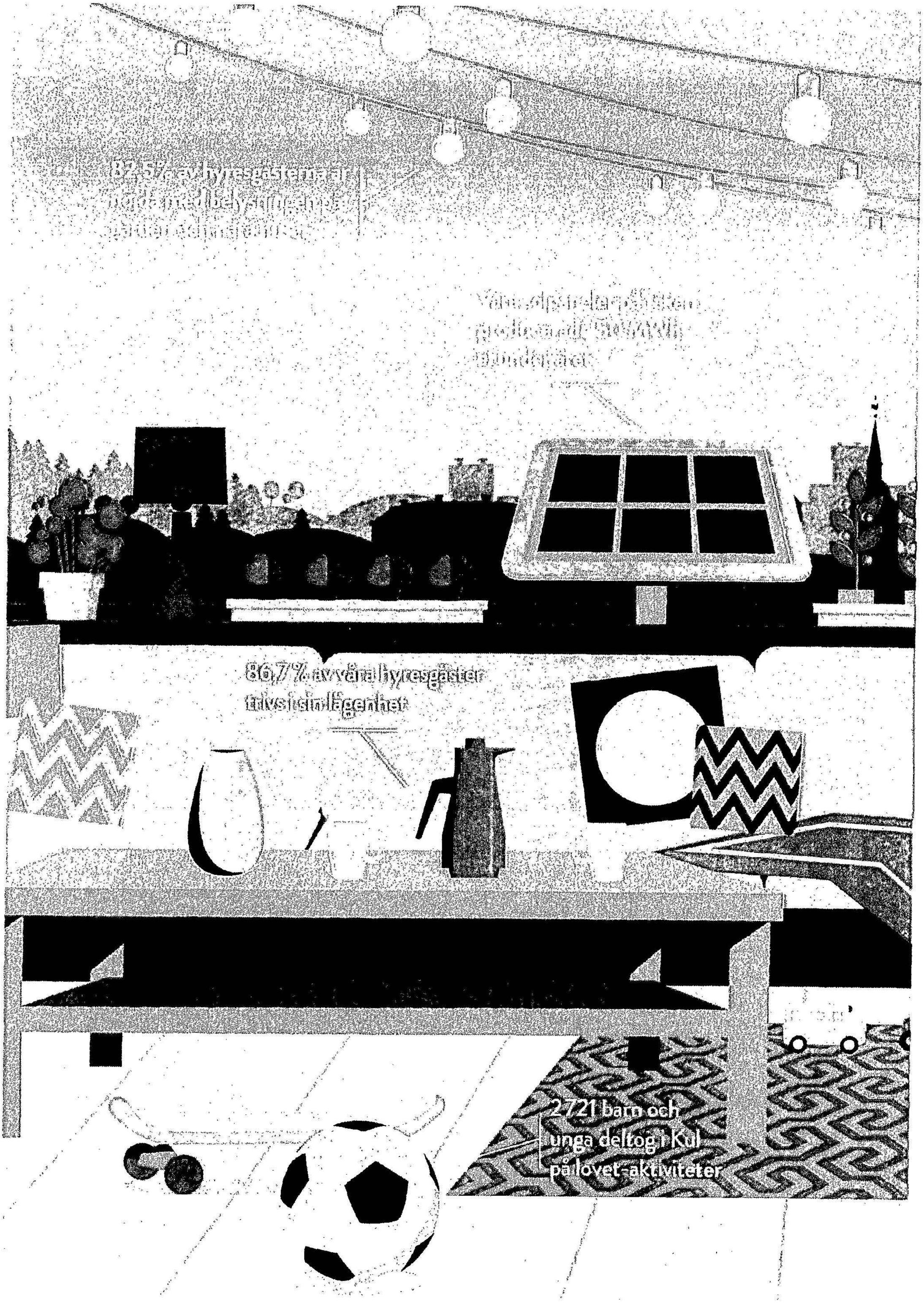


BOTKYRKABYGGEN

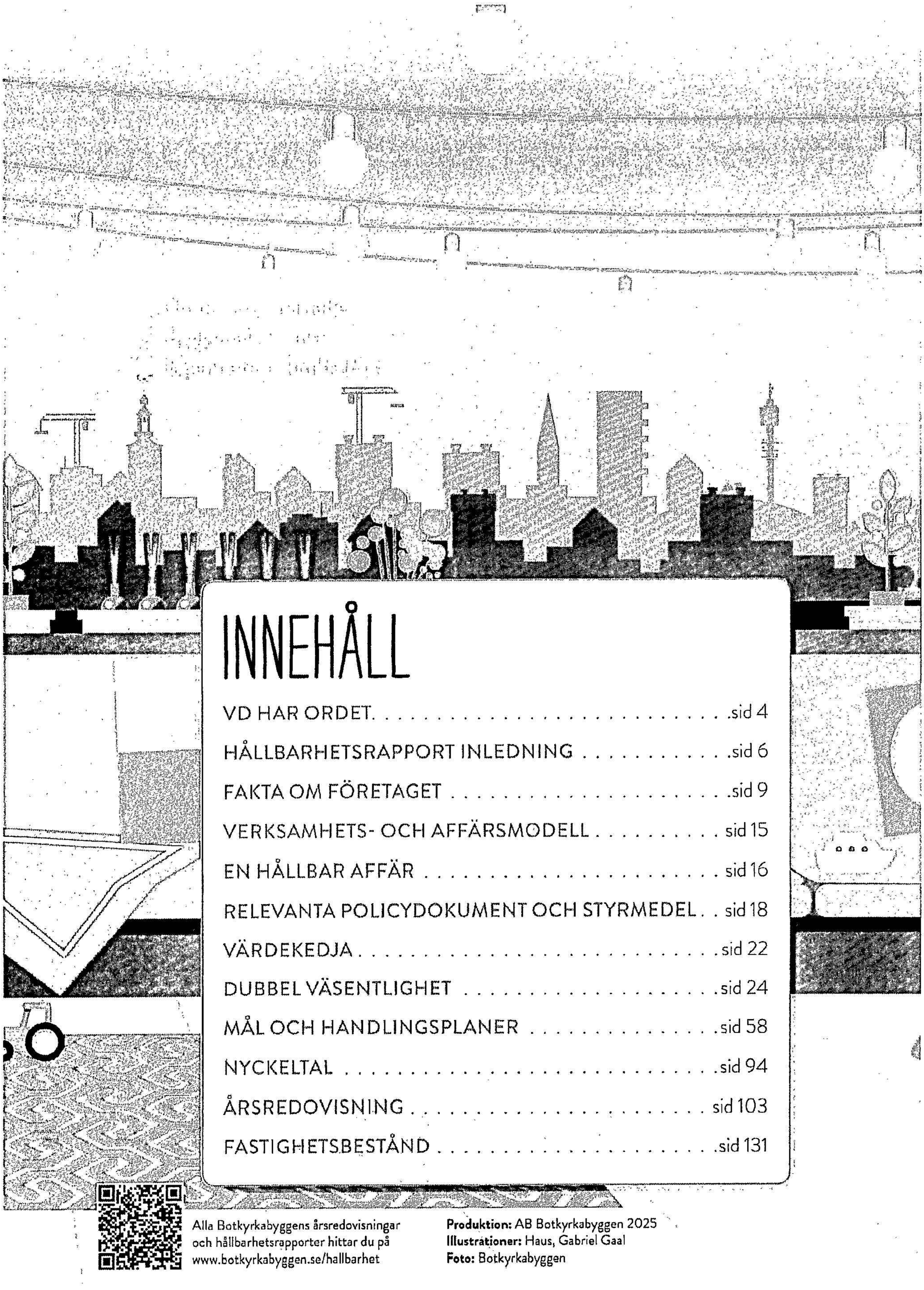
20250512111879

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETS-RAPPORT 2024




Vänsterpartiet
Bollebygd
86,7% av vårdtyngdgraden
tillsvidareanställda
2721 barn och
unga deltog i Kul
på lovet-aktiviteter

20250512111880



INNEHÅLL

VD HAR ORDET. . . . . .sid 4

HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING . . . . . .sid 6

FAKTA OM FÖRETAGET . . . . . .sid 9

VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL . . . . . sid 15

EN HÅLLBAR AFFÄR . . . . . sid 16

RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL . . sid 18

VÄRDEKEDJA . . . . . .sid 22

DUBBEL VÄSENTLIGHET . . . . . .sid 24

MÅL OCH HANDLINGSPLANER . . . . . .sid 58

NYCKELTAL . . . . . .sid 94

ÅRSREDOVISNING . . . . . sid 103

FASTIGHETSBESTÅND . . . . . .sid 131

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

Produktion: AB Botkyrkabyggen 2025
Illustrationer: Haus, Gabriel Gaal
Foto: Botkyrkabyggen

TRYGGA HEM OCH NÖJDA HYRESGÄSTER

2024 satte vi hyresgästerna i fokus och ansträngde oss lite extra. Vårt arbete för tryggare bostadsområden har heller aldrig varit viktigare. Tillsammans är vi starkast!

REDAN FÖRRA ÅRET LOVADE VI att 2024 skulle bli ett år då vi satte hyresgästerna i fokus. Att genom en förbättrad service göra Botkyrkabyggens hyresgäster nöjdare var ett av våra viktigaste mål, och nu kan vi se att våra ansträngningar börjar ge resultat. Det är glädjande att se att vårt serviceindex, som är hyresgästernas betyg på oss som hyresvärd, under året har ökat med 1,2 procentenheter. Det finns självklart mycket kvar att göra, men vi är nu på rätt väg.

EKONOMISKT HAR ÅRET varit fortsatt utmanande med relativt höga räntor, även om Riksbanken nu genomfört flera räntesänkningar. Under alla mina år på Botkyrkabyggen har vi aldrig betalat så mycket i just räntekostnader. Vi har fortsatt arbetet med att flytta över stora delar av vår kreditportfölj till Lån för Social Hållbarhet, och nu lyder 74 % av vår låneportfölj under den kategorin. Därutöver har året präglats av högre kostnader för värme och avfall. Men vi fortsätter att effektivisera våra fastigheter för att göra ett så begränsat klimatavtryck som möjligt.

ARBETET MED ATT UTVECKLA våra fastigheter för en långsiktig hållbarhet fortgår. Under 2024 har stambytena fortgått i både Fittja och Storvreten, om än i något långsammare takt jämfört med tidigare år. Totalt blev 375 lägenheter stambytta, där hyresgästerna fick en välbehövlig uppgradering av sin lägenhet med nytt badrum och nya ledningar för el, vatten och avlopp. Trots alla insatser står Botkyrkabyggen fortfarande stabilt ekonomiskt och värdet på fastigheterna summerades vid årets slut till nästan 15,1 miljarder kronor. Driftnettot hamnade i princip på samma nivå som föregående år, 356 miljoner kronor. Tillika steg den justerade soliditeten marginellt till 77 % och belåningsgraden ligger kvar på exakt samma nivå som året innan, närmare bestämt 20,6 %.

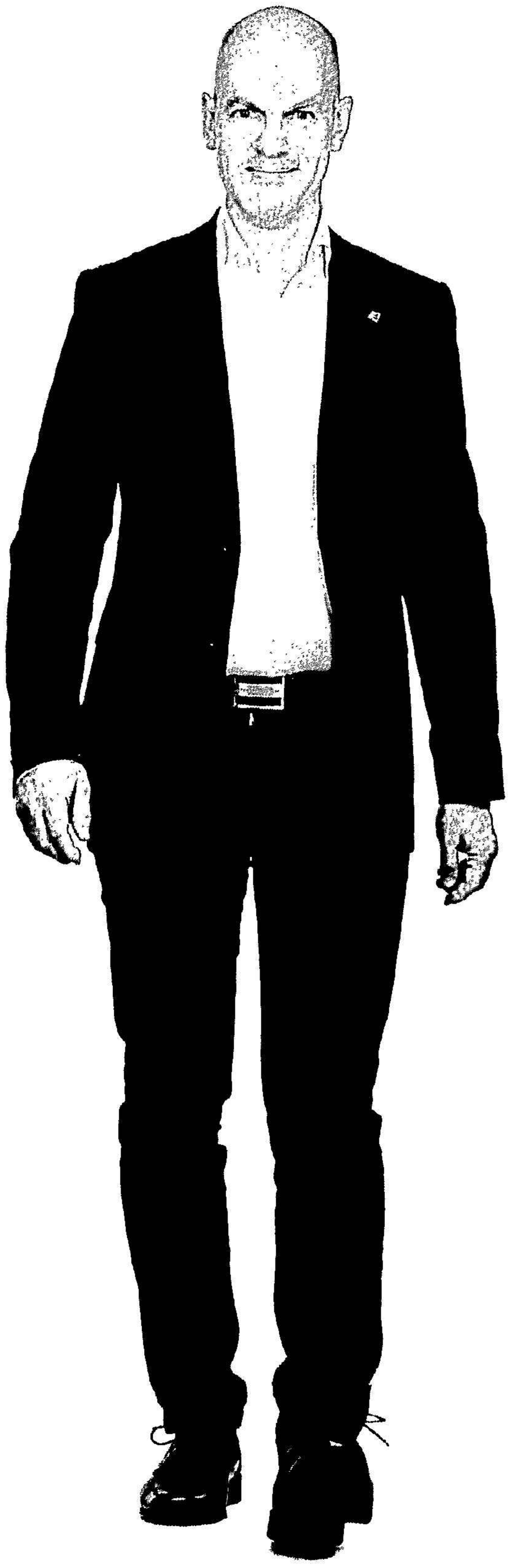
MYCKET GLÄDJANDE ÄR OCKSÅ att vi under 2024 har beslutat att nyproducera 70 lägenheter i centrala Tumba. Det blir ett välbehövligt tillskott i området med mindre, yteffektiva lägenheter som kan passa både för unga och äldre hyresgäster. Vi vet att en lägenhet om ett eller två rum och kök i Tumba är det som är mest efterfrågat bland de cirka 21 000 personer som står i Botkyrkabyggens bostadskö. I skrivande stund är bygget av Tumba Port i full gång. Det blir ett nytt landmärke som syns från alla vägar som bär till Tumba centrum, och där hyresgästerna som flyttar in i slutet av 2026 får en fantastisk utsikt.

TRYGGHETSFRÅGORNA HAR VARIT ett stort fokus under 2024. Vi har under flera år bedrivit ett långsiktigt arbete för tryggare bostadsområden med många små och stora insatser. Det arbetet blir förstås ännu viktigare i en tid där många är oroliga efter händelser av våld och kriminalitet i samhället. Från vår sida har samarbetet med Botkyrka kommun, Polisen och Södertörns brandförsvarsförbund stärkts. Vi träffas kontinuerligt och arbetar fram konkreta planer för att utveckla kommunen i sin helhet, och vi fortsätter vårt gemensamma arbete med att öka tryggheten och trycka bort otryggheten. Som bostadsbolag har vi också ökat samarbetet med andra fastighetsägare inom kommunen, för tillsammans är vi starkast.

SOM TILLFÖRORDNAD VD vill jag även ta tillfället i akt och tacka alla medarbetare på Botkyrkabyggen för deras mycket goda insatser under 2024. Utan er hade årets fina utveckling för bolaget inte varit möjlig. Nu tackar jag för förtroendet och min tid som tillförordnad vd och kommer under mars 2025 att gå tillbaka till rollen som ekonomichef inom bolaget. Jag hälsar vår nya vd, Anna Mellström, varmt välkommen till Botkyrkabyggen och ser fram emot att tillsammans fortsätta resan med att utveckla bolaget och våra hyresgästers hem.

Fredrik Vitrera Luiga
tf vd Botkyrkabyggen

20250512111881



HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING

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

Detta är AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport för 2024, den är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens 6:e och 7:e kapitel och omfattar koncernen AB Botkyrkabyggen. Detta är åttonde året Botkyrkabyggen upprättar hållbarhetsrapport enligt gällande lagkrav och inga förändringar av redovisningsprinciper har skett i förhållande till föregående år.

VI HAR I ÅR lagt till Botkyrkabyggens värdekedja och påbörjat arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen enligt CSRD/ESRS. Vi använder också CSRD/ESRS-strukturen för vår målstyrning vilket är nytt för i år.

Sedan 2017 har vi en allmännyttig plan som ersätter och likställs med en affärsplan. Detta tydliggör att vi är ett allmännyttigt bostadsföretag och att det ligger i hela vår affärsmodell att arbeta med alla tre perspektiven på hållbarhet: det ekonomiska, det sociala och det miljömässiga.

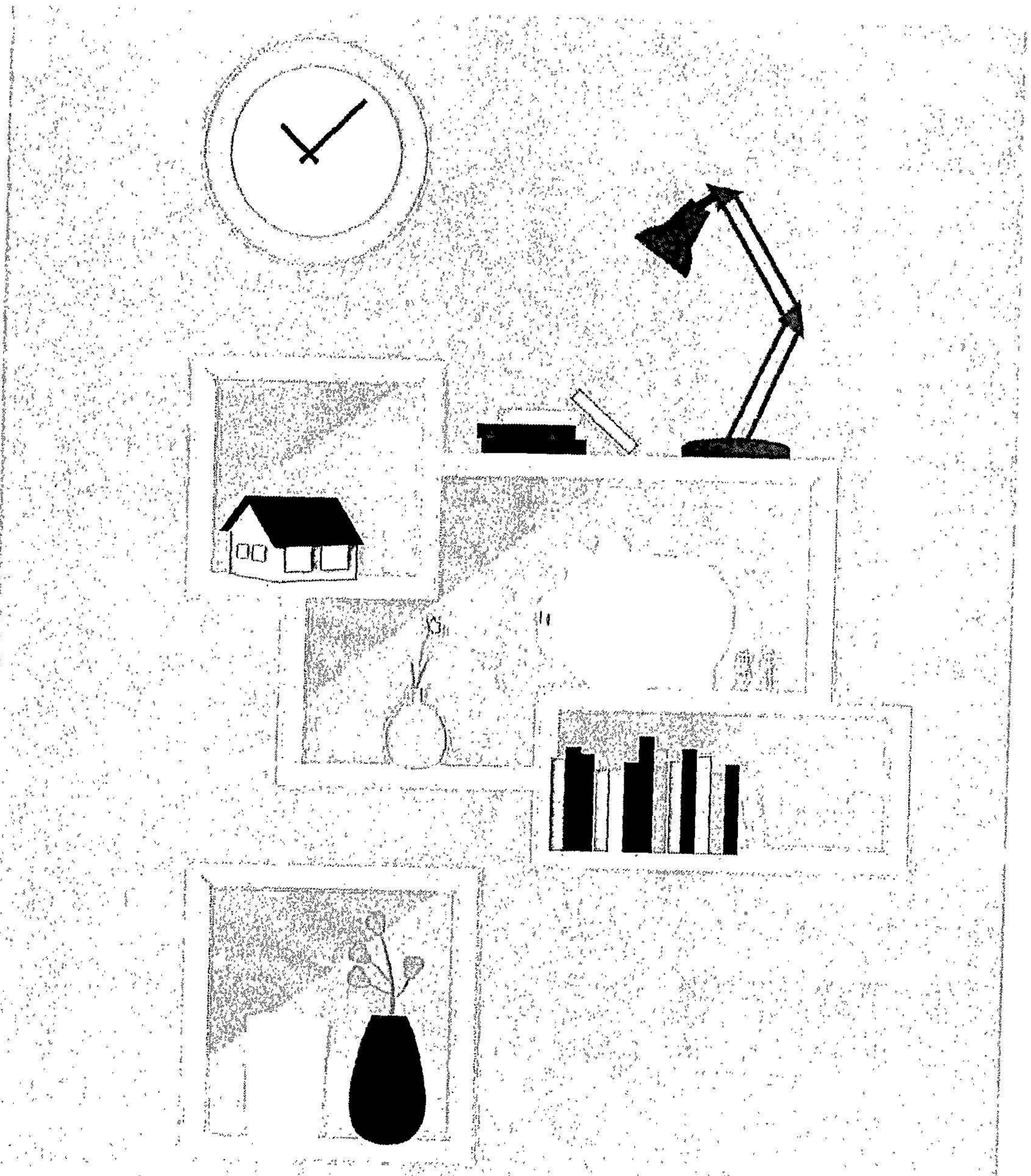
SAMMANFATTNING AV NÅGRA DELAR I BOTKYRKA-BYGGENS ARBETE FÖR EN HÅLLBAR AFFÄR

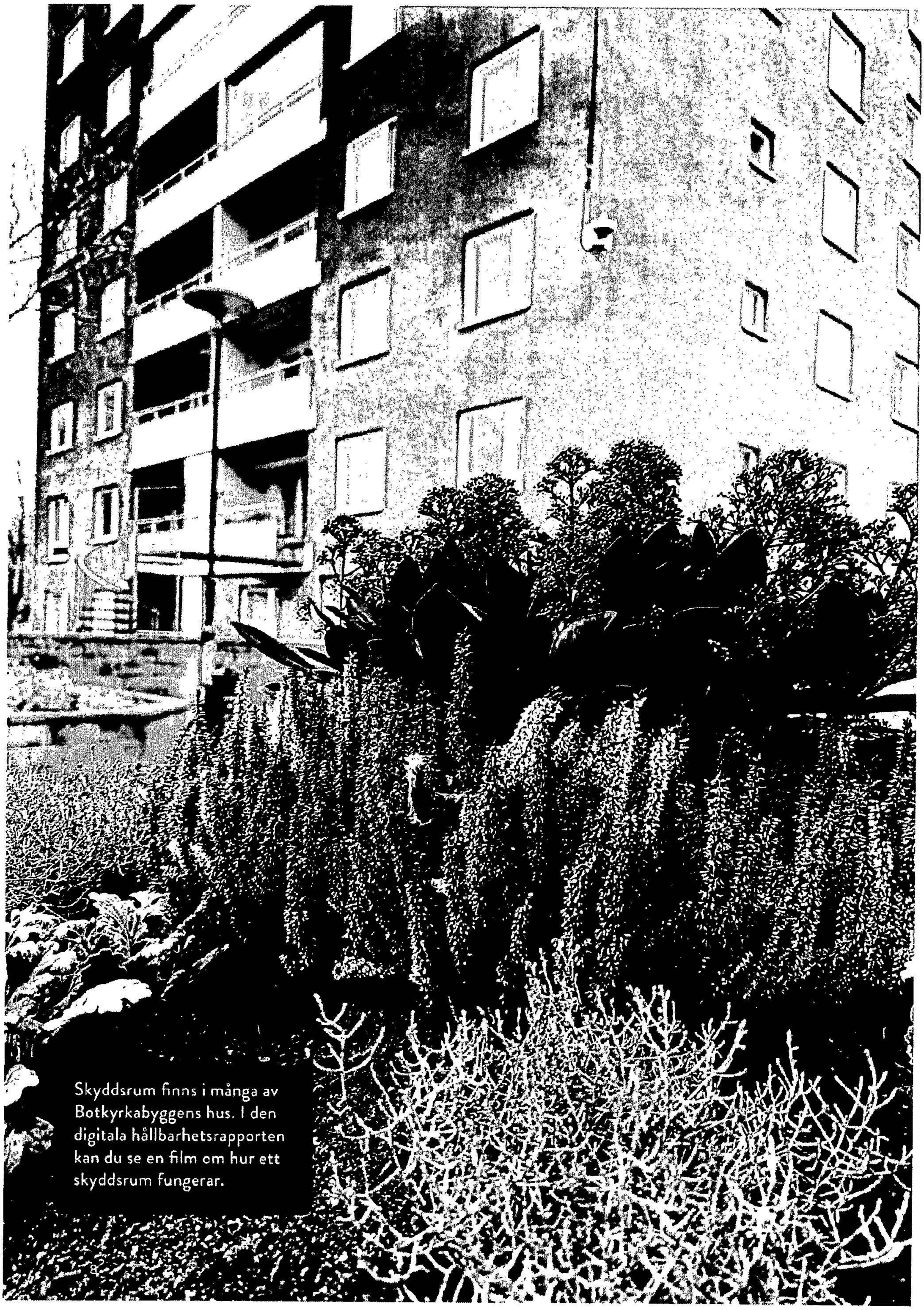
- **Tumba Port.** Botkyrkabyggen tog den 27 november det första spadtaget för nyproduktionen Tumba Port med 70 lägenheter i centrala Tumba.
- **Enligt det tvåårsavtal som slöts 2023** blev årets hyresökning 4,8 procent.
- **El och fjärrvärme.** I vårt elavtal ingår fortfarande endast fossilfri el. Den fjärrvärme vi köper in har dock ännu en viss fossil andel, både från fossila bränslen och från fossilt material i de sopor som eldas.
- **Stambyten.** Vi har stambytt 375 lägenheter med kvarboende hyresgäster och med en hyresökning på 14 % för 2024. I samband med stambytena får lägenheterna nya badrum, rör och ledningar, men vi behåller köken och byter ut så lite material som möjligt.
- **Fordonsflottan.** Vi har totalt 64 företagsbilar. Av dessa har vi en fossilbil som ska säljas, en lastbil som går på biogas samt två elhybrider och tre laddhybrider. Övriga fordon är eldrivna.
- **Laddplatser.** Det finns 209 laddplatser. Av dessa använder vi 61 stycken internt, medan övriga 148 platser kan hyras ut till hyresgäster och besökande.
- **Olovlig andrahandsuthyrning.** Vi har sagt upp 105 bostadskontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning. Lägenheterna går vidare till den ordinarie bostadskön.
- **Ökad närvaro av ordningsvakter i Fittja.** Tillsammans med Botkyrka kommun, Kungsvåningen och Willhem har Botkyrkabyggen gjort en gemensam satsning på närvaro av ordningsvakter i och runt centrala Fittja från och med den 1 oktober. Initiativet är en del av ett gemensamt arbete för att skapa en tryggare och mer trivsam miljö för alla som bor och vistas i Fittja.
- **Hyresgäster och bin arbetar tillsammans.** Sedan våren 2024 har Botkyrkabyggens hyresgäster i Norsborg och Storvreten möjlighet att engagera sig som bi-ambassadörer. Detta har vi gjort för att ytterligare involvera hyresgästerna i arbetet för biologisk mångfald. I slutet av augusti slungade bi-ambassadörerna honung under uppsikt av en biodlare.
- **Barnen är med och förbättrar norra Botkyrka.** Under 2024 har vi haft fortsatt boinflytande för barn och unga genom grupperna Tigrarna i Fittja, Lejonen i Norsborg och Pumorna i Alby. Syftet är att barnen är med och påverkar hur dessa områden ska bli en ännu bättre plats att växa upp på.
- **Regnbågsparkens dag i Fittja.** Firandet var en manifestation för barns och ungas inflytande över området de växer upp i, ett bevis på att det går att påverka en plats till det bättre. Tigrarna bjöd in och ansvarade för

20250512211882

mat och aktiviteter. Genom att arrangera Regnbågsparkens dag lärde de sig bland annat om vad en budget är och hur man håller den. Regnbågsparken var tidigare en otrygg parkeringsplats. Nu är den i stället en plats för glädje, gemenskap och lek.

- **Julmarknad i Alby, Fittja, Norsborg och Storvreten.** I Norsborg och Fittja delade Lejonen respektive Tigrarna ut lussekatter och julmust samt grillade tillsammans med Norsborg FC respektive fritidsgården Fittja Pulsen. De delade också ut QR-frågor om hur barn och unga upplever tryggheten i sitt område. I Alby bjöd Pumorna på brända mandlar och lussekatter. I Storvreten delade vi ut popcorn och julmust.
- **Kul på lovet.** Kul på lovet ger alla barn som bor i Botkyrka möjlighet att delta i aktiviteter som uppmuntrar till rörelse och gemenskap under skolloven. Tillsammans med föreningar arrangeras kostnadsfria aktiviteter som dans, boxning, cricket, pyssel, fotboll och massor av annat skoj både vår, vinter, sommar och höst. Kul på lovet ger också en möjlighet för familjer med svaga ekonomiska förutsättningar att låta barnen få prova på olika aktiviteter kostnadsfritt. Barnen bjuds på lunch eller mellanmål. I år ordnade 20 föreningar och organisationer Kul på lovet för barn och unga runt om i hela Botkyrka. 2721 barn deltog (en ökning från 2263 barn 2023).
- **100 sommarjobbare.** Under året tog vi emot ungefär 100 sommarjobbare från kommunen och precis som tidigare år valde vi noggrant ut handledare och gav dem en bra introduktion.





Skyddsrum finns i många av Botkyrkabyggens hus. I den digitala hållbarhetsrapporten kan du se en film om hur ett skyddsrum fungerar.

20250512111883

FAKTA OM FÖRETAGET

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

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

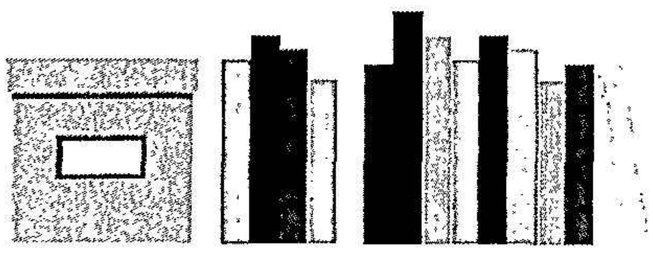
Botkyrkabyggen (556064-6191) är en koncern som förutom moderbolaget består av ett helägt dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln (556390-8309). Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande ca 7.900 m² lokalyta.

BOLAGSORDNING

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

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

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



LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

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

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

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

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

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

ÄGARDIREKTIV

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

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

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

Övriga riktlinjer är:

- Tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter och bostadsområden
- Medverka aktivt i kommunens stadsutvecklingsarbete
- I samverkan med kommunen motverka segregation och främja god gemenskap och trygghet
- Successivt öka bostadsbyggandet
- I samband med bolagets omfattande förnyelsebehov ska bolaget i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier.

De mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit, liksom andra regler och riktlinjer inom kommunen, gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv för bolaget.

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

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

CERTIFIERINGAR

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

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

ISO 14001

Vi är certifierade enligt ISO 14001:2015.

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

Miljöbyggnad Silver för nyproduktion

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

20250512111884

VÅRT ARBETE FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

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

Intern arbetsmiljö

Diskriminering

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

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

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

Jämställdhet

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

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

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

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

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

Likabehandling

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

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

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

Trakasserier och kränkande särbehandling

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

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

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

Fair Play Bygg

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

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

Redan i upphandlingen av större byggprojekt ställer Botkyrkabyggen krav på att få sätta upp Fair Play Bygg-skyltar vid alla byggarbetsplatser. Det är sedan

Botkyrkabyggen som äger och ansvarar för skyltarna. Därigenom underlättar vi för dem som arbetar där att lämna in anonyma tips om oegentligheter som sedan utreds på ett oberoende, kunnigt och väl strukturerat sätt.

Arbete mot arbetslivskriminalitet

Vi har en policy för sund konkurrens med legala villkor men vi inser att detta naturligtvis inte räcker utan vi genomför också bakgrundskontroller och byggarbetsplatskontroller för våra större entreprenader. Det är inte vi själva som genomför arbetsplatskontroller utan vi har tillsammans med Botkyrka kommun upphandlat ett externt bolag som gör dessa kontroller åt oss. Under 2024 genomfördes sex arbetsplatskontroller, varav tre var försenade kontroller från 2023

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

Arbete mot välfärdskriminalitet

När det gäller välfärdskriminalitet kan vi främst motverka detta genom att arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning. Under 2024 har vi sagt upp 105 olovliga kontrakt.

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

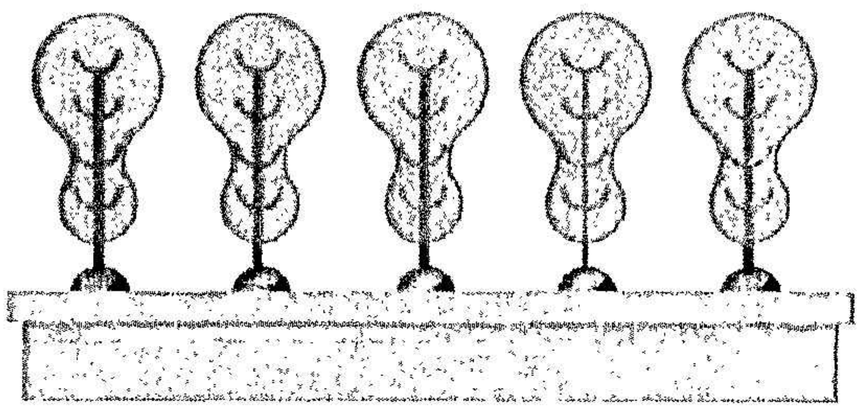
Arbete mot riskbranscher

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

UTVECKLING OCH INNOVATION INOM MILJÖ- OCH KLIMATMÄSSIG HÅLLBARHET

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

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



20250512111885

MÅLSTYRNINGSVERKTYG

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

Howwe

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

- nyckelaktiviteter för att få framdrift i arbetet att nå målen
- det proaktiva
- det viktiga i stället för det som är bråttom
- det utmanande i stället för det säkra

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

Stratsys

Stratsys är ett verktyg för att analysera, styra, planera, genomföra och följa upp våra mål i den allmännyttiga planen och vår hållbarhetsrapportering. Under 2024 har vi också påbörjat implementeringen av CSRD via Stratsys.

Målbilden:

- utgår från de olika komponenterna i CSRD, E, S och G
- allmännyttiga planen och FN:s Globala mål, Agenda 2030
- delmål
- handlingsplaner

Varje avdelning ansvarar för att bidra med sakkunskap utifrån expertis, målägarskap, delmål och handlingsplaner, analys, uppföljning och rapportering.

Fastighetskortet

Fastighetskortet är vår metod för målsättning och uppföljning av hållbar affär per fastighet.

- Ekonomisk uppföljning, driftnetto och fastighetsvärde
- Klimat- och miljömässig uppföljning, driftoptimering av fastigheten
- Social hållbarhet, hyresgästernas upplevelse genom serviceindex

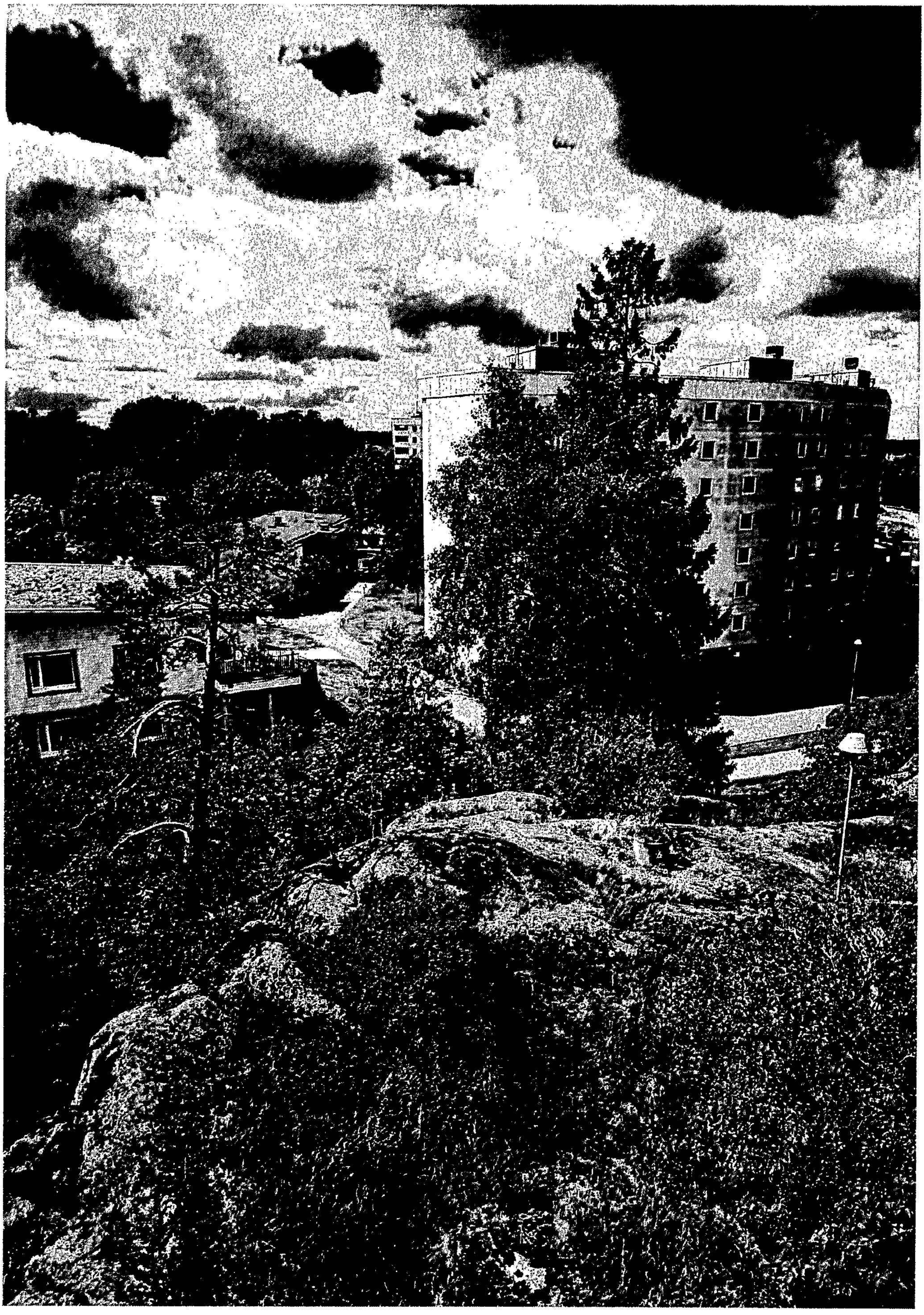
VISSELBLÅSARSYSTEM

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

Handläggningen av anmälningar ligger hos en extern, oberoende part. Efter att denna grupp gjort en första utredning rapporteras resultatet till Botkyrkabyggen för vidare hantering. Botkyrkabyggen får inte enligt lag undersöka och kan inte heller ta reda på vem som lämnat tips.

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

Under 2024 inkom 25 visselblåsningar, varav 20 rörde olovlig andrahandsuthyrning.



20250512111886

VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL

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

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

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

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

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

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

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

Hållbarhet och resurseffektivitet genom hela värdekedjan omfattas bland annat av:

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

När det gäller markförvärv och ny-, till- och ombyggnad har vi ytterligare hållbarhetspåverkan där vi arbetar systematiskt med förbättringar genom denna del av värdekedjan som omfattar:

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

EN HÅLLBAR AFFÄR

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

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

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

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

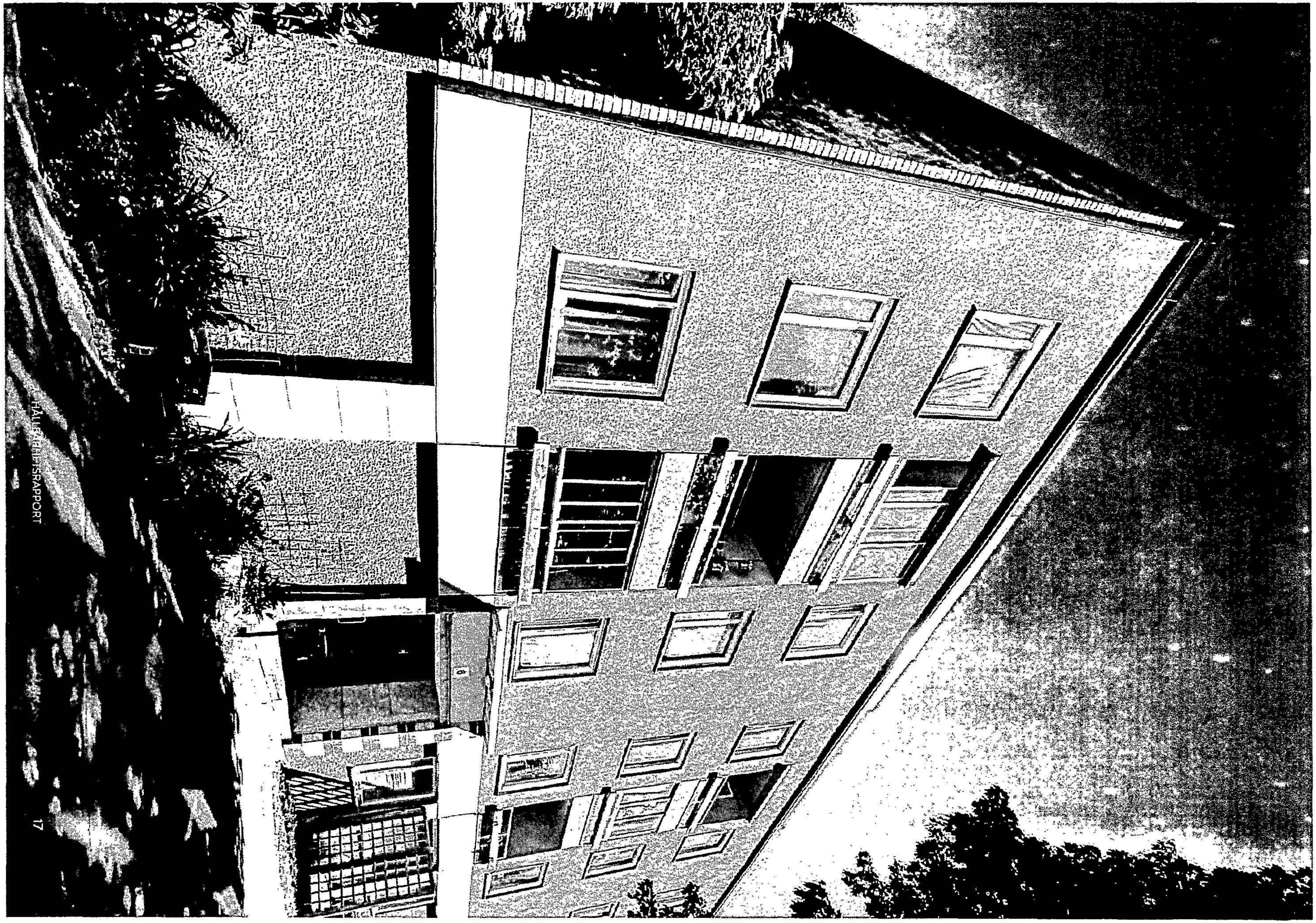
En hållbar affär

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

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

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

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



RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL

STYRELSE

Styrelsen svarar för Botkyrkabyggens förvaltning och ska utöva tillsyn över att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen ska tillse att bolagets organisation är ändamålsenlig, varför styrelsen fortlöpande ska utvärdera bolagets handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och hantering av bolagets medel samt att bolagets ekonomiska förhållande är betryggande.

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

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

Verkställande direktör sköter även hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen inom överenskomna ramar.

ORGANISATION

Botkyrkabyggens kärnverksamhet är förvaltning, uthyrning och kundservice. Kärnverksamheten har vidare ägarskap för bolagets huvudprocess med tillhörande rutiner.

Bolagets kärnverksamhet är det område inom företaget som är mest avgörande för att Botkyrkabyggen ska uppnå sin huvudsakliga målsättning. Inom kärnverksamheten har vi vår primära inkomstkälla, det vill säga våra huvudsakliga aktiviteter vi gör för att säkra vår inkomst.

Botkyrkabyggens stödverksamhet stödjer de aktiviteter som kärnverksamheten bedriver.

Kärnverksamhet

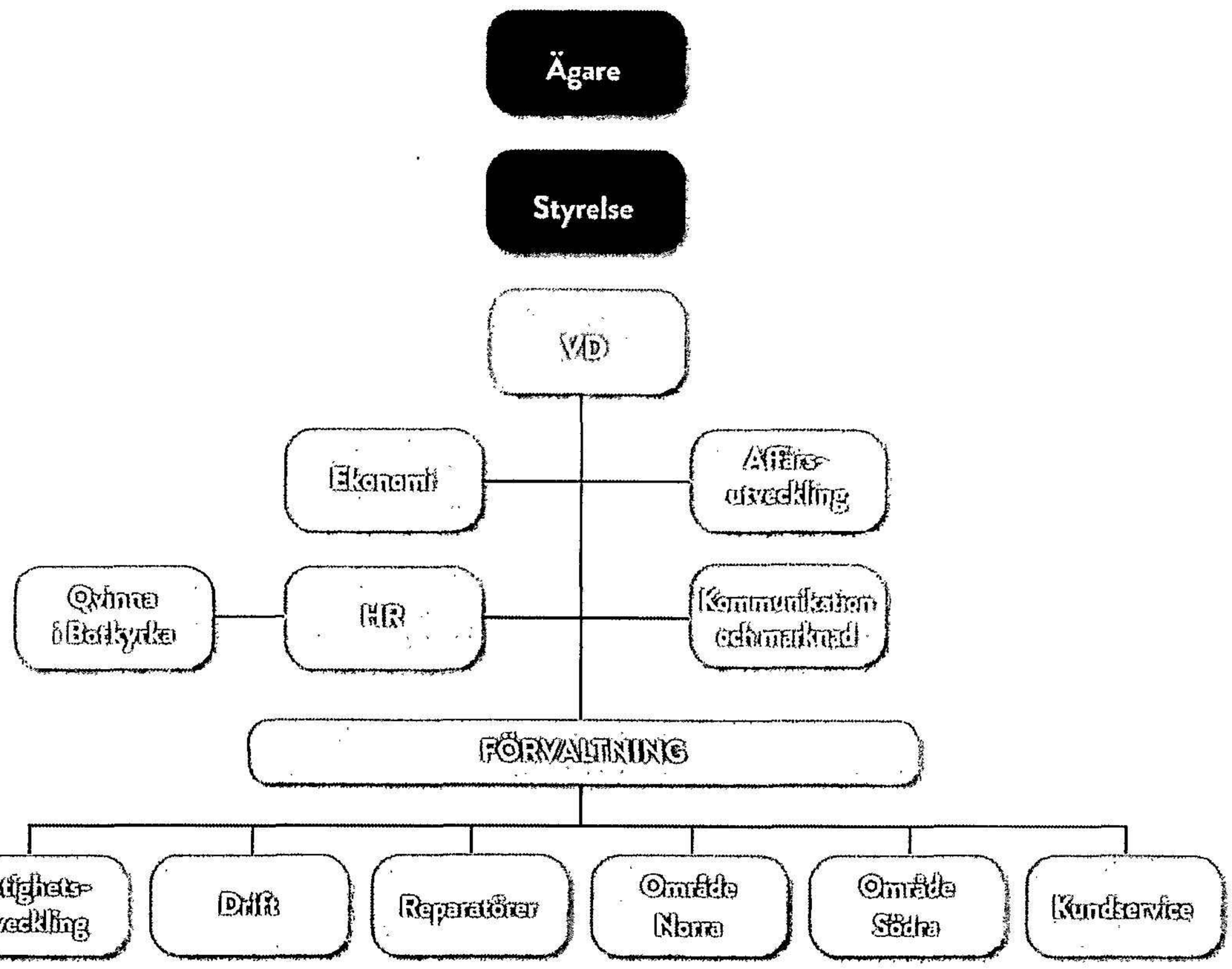
- Förvaltningen har det yttersta affärsansvaret för fastigheterna och de boende
  - o Fastighetsutveckling ansvarar för nyproduktion, utveckling, skador och underhåll
  - o Områdena ansvarar för den dagliga förvaltningen och egenkontrollerna
  - o Reparatörer ansvarar för reparationer i fastigheterna
  - o Driftavdelningen ansvarar för drift, OVK och radonmätningar
  - o Kundservice ansvarar för kundservice, uthyrning och tillvalsbeställningar.

Stödverksamhet

- Ekonomi och finans ansvarar för företagets ekonomiska och finansiella arbete.

20250512211883

- HR har ansvar för personalfrågor, kompetensförsörjning, kompetensutveckling och Qvinna i Botkyrka.
- Affärsutveckling ansvarar för hållbar omställning, trygghet och säkerhet, IT, cybersäkerhet och digital omställning.
- Kommunikation och marknad ansvarar för intern kommunikation, extern kommunikation, marknadsföring och varumärket.



HÅLLBARHETSUTVECKLINGSFORUM, TIDIGARE LEDNINGENS GENOMGÅNG

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

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

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

HÅLLBARHETSPOLICY

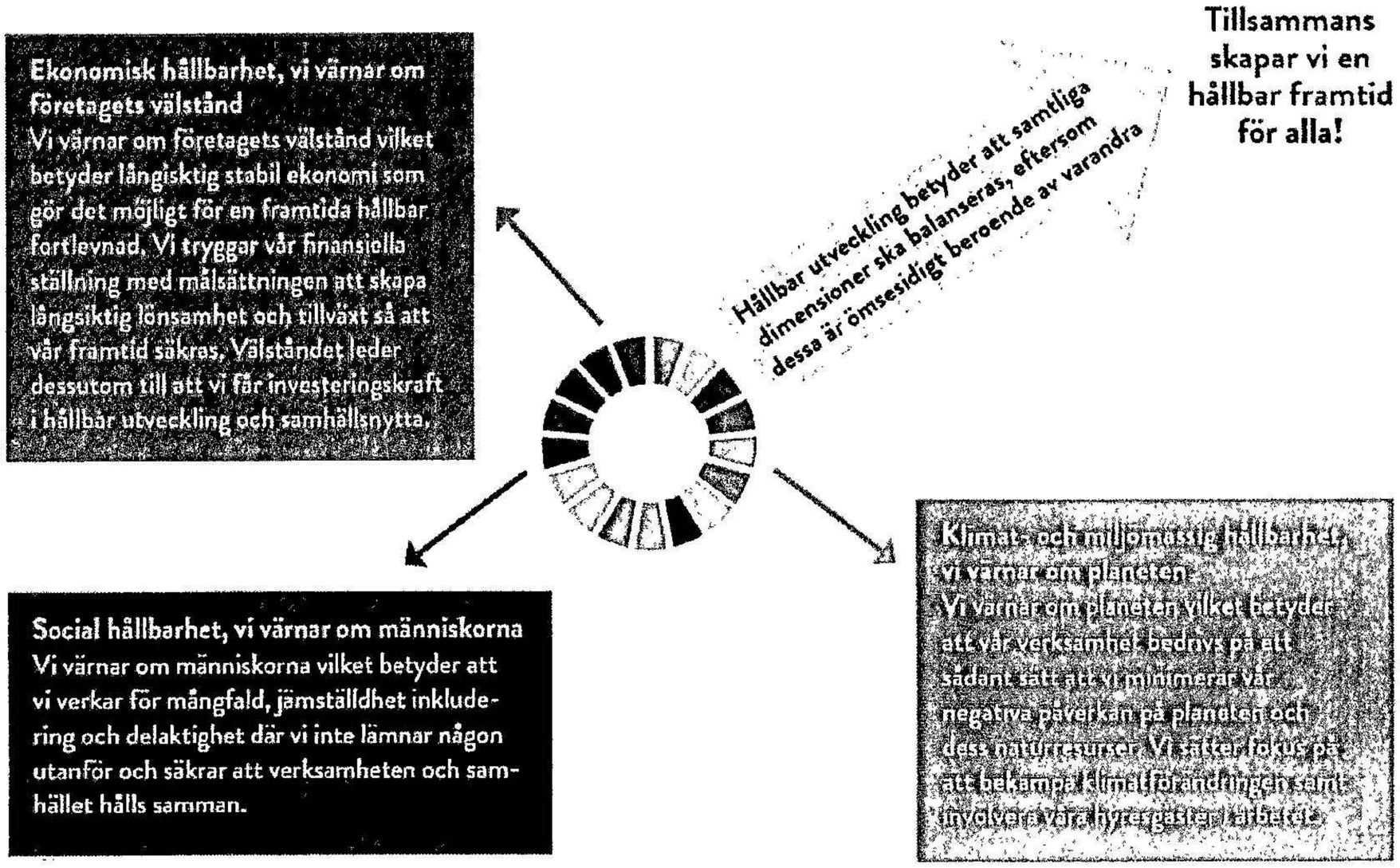
"Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov."

Förenta Nationerna

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

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

Tre dimensioner, företagets välstånd, planeten och människorna



POLICYDOKUMENT

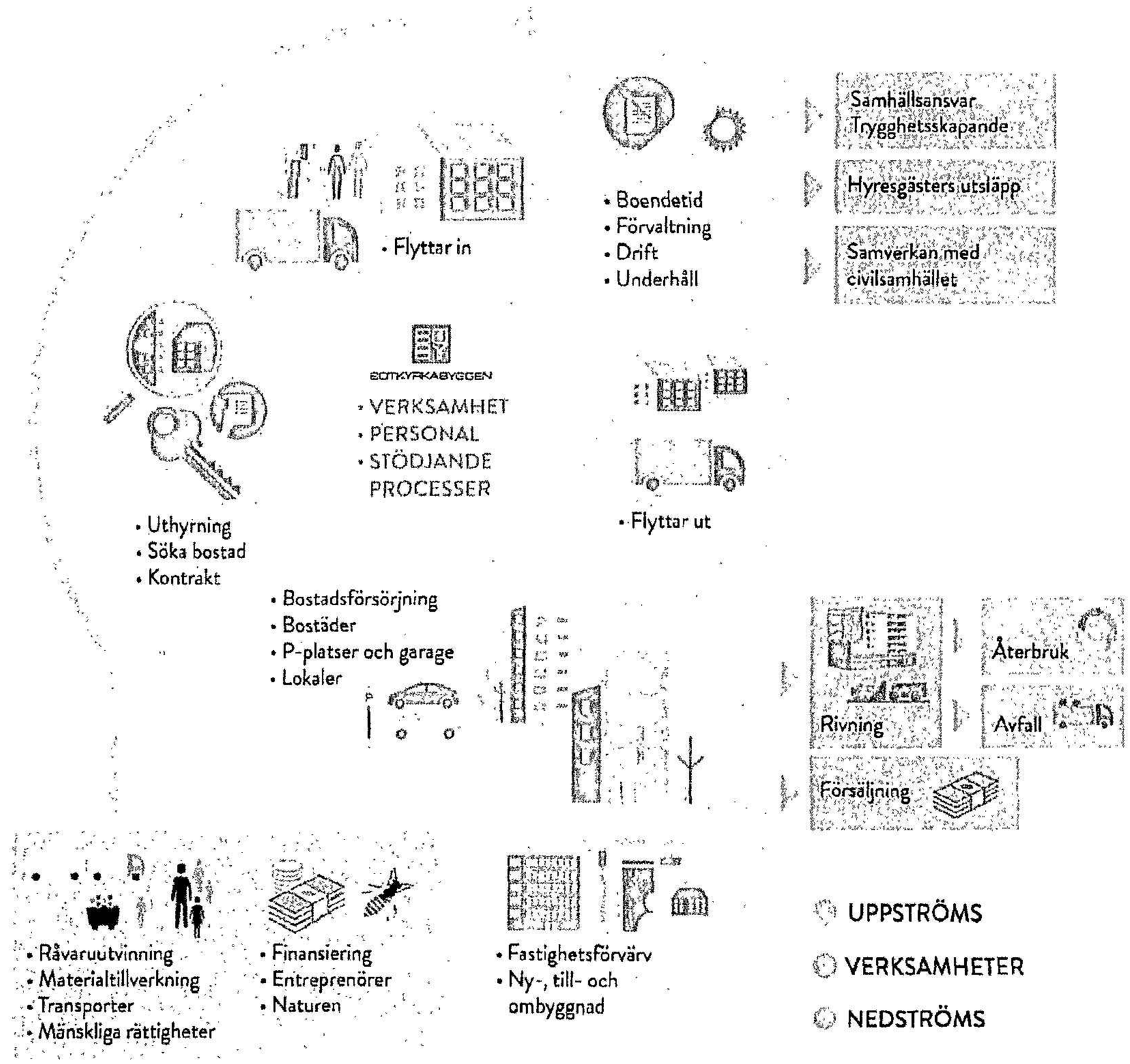
- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Brandskyddspolicy
- Energipolicy
- Fordons- och transportpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Hälso- och uppförandepolicy
- Integritetspolicy
- Miljöpolicy
- Kommunikationspolicy
- Personalpolicy
- Policy mot mutor och jäv
- Policy för samverkansmöte civilsamhällesaktörer
- Policy vid fordonsanvändning
- Rese- och representationspolicy
- Säkerhetspolicy
- Utbildningspolicy



VÄRDEKEDJA

Botkyrkabyggens värdekedja innefattar de verksamheter, resurser och förbindelser som vi använder och förlitar oss på för vår verksamhet, från idéstadiet till avslutad livslängd.

Här ingår bland annat personalresurser, nyproduktion, fastigheter, råvaror, material och uthyrning men också aktörer uppströms (före oss) och nedströms (efter oss). Uppströms innefattar värdekedjan aktörer som tillhandahåller produkter och tjänster som vi utnyttjar för nyproduktion och underhåll och nedströms innefattar värdekedjan hyresgästers och andra som har nytta av det vi tillhandahåller som företag.




276

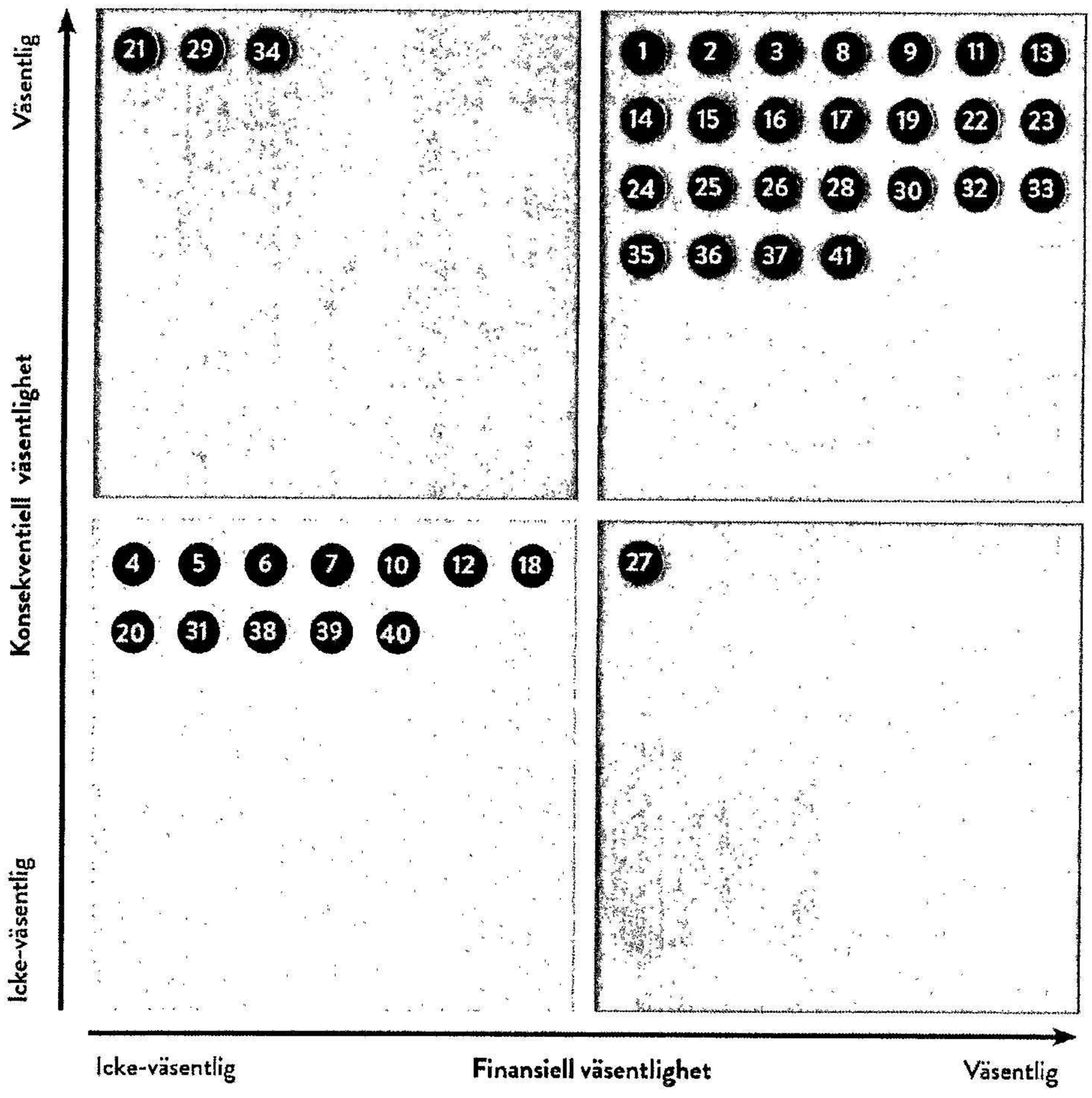
DUBBEL VÄSENTLIGHET

Dubbel väsentlighet innebär att vi beaktar både vår finansiella och konsekventiella väsentlighet och på så sätt skapar en mer heltäckande bild av vår verksamhet och dess påverkan.

Finansiell väsentlighet: Identifiera och rapportera de hållbarhetsfaktorer som kan påverka företagets finansiella resultat, såsom resursförbrukning, regleringar och marknadsförändringar.

Konsekventiell väsentlighet: Identifiera och rapportera hur företagets verksamhet påverkar samhället och miljön, vilket kan inkludera aspekter som koldioxidutsläpp, arbetsvillkor och samhällsansvar.

RESULTAT DUBBEL VÄSENTLIGHETSBEDÖMNING



20250512111891

Ämne	Nummer	Underämne	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet, risk
E1 Klimat-förändring	1	Anpassning till klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	2	Begränsning av klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	3	Energi	Väsentlig	Väsentlig
E2 Förorening	4	Förorening av luft	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	5	Förorening av vatten	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	6	Förorening av mark	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	7	Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	8	Ämnen som inger betänkligheter	Väsentlig	Väsentlig
	9	Ämnen som inger mycket stora betänkligheter	Väsentlig	Väsentlig
	10	Mikroplast	Icke väsentlig	Icke väsentlig
E3 Vatten och marina resurser	11	Vatten	Väsentlig	Väsentlig
	12	Marina resurser	Icke väsentlig	Icke väsentlig
E4 Biologisk mångfald och ekosystem	13	Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Väsentlig	Väsentlig
	14	Konsekvenser för arters tillstånd	Väsentlig	Väsentlig
	15	Konsekvenser för ekosystems omfattning och tillstånd	Väsentlig	Väsentlig
	16	Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster	Väsentlig	Väsentlig
E5 Resursanvänd-ning och cirkulär ekonomi	17	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Väsentlig	Väsentlig
	18	Resursutflöden till produkter och tjänster	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	19	Avfall	Väsentlig	Väsentlig
S1 Egen arbetskraft	20	Arbetsvillkor	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	21	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Väsentlig	Icke väsentlig
	22	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
S2 Arbetare i värdekedjan	23	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	24	Likabehandling och möjligheter för alla	Väsentlig	Väsentlig
	25	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
S3 Påverkade samhällen	26	Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (Tillräckliga bostäder)	Väsentlig	Väsentlig
	27	Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (Säkerhet)	Icke väsentlig	Väsentlig
	28	Samhällens ekonomiska sociala och kulturella rättigheter (Fastigheter och utomhusmiljöer)	Väsentlig	Väsentlig
	29	Urfolks rättigheter	Väsentlig	Icke väsentlig
	30	Samhällens civila och politiska rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
S4 Konsumenter och slutanvändare	31	Informationsrelaterade effekter för konsumenter och/eller slutanvändare	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	32	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare (inomhusmiljö)	Väsentlig	Väsentlig
	33	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare (Trygghet)	Väsentlig	Väsentlig
	34	Social integration av konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Icke väsentlig
G1 Ansvarsfullt företagande	35	Företagskultur	Väsentlig	Väsentlig
	36	Företagskultur (laguppfyllnad)	Väsentlig	Väsentlig
	37	Skydd av visselblåsare	Väsentlig	Väsentlig
	38	Djurskydd	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	39	Politiskt engagemang	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	40	Förvaltning av förbindelser med leverantörer inbegripet betalningsrutiner	Icke väsentlig	Icke väsentlig
	41	Korruption och mutor	Väsentlig	Väsentlig

E1 KLIMATFÖRÄNDRING		
Anpassning till klimatförändringar		
Konsekvenser av extremväder		
Konsekvens, risk eller möjlighet Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	*Beskrivning* De största konsekvenserna från extremväder sker i nyproduktionsskedet och för de redan byggda fastigheterna, det vill säga i verksamheten. Nyproduktionen påverkas om vi inte tar hänsyn till extremväder genom att bygga på platser med dålig avrinning eller inte tänker på hur olika delar och funktionen i fastigheten kan påverkas. De fastigheter vi redan äger påverkas där funktioner i fastigheten inte är placerade med hänsyn till extremväder eller där vi inte utvärderat fastighetens resiliens mot extremväder (placering av undercentraler och förråd, hårdgjorda ytor, osv.) i byggskedet. Vi utgår från kommunens klimat- och sårbarhetsanalys år 2021.	*Kommentar* *Konsekvensbedömning:* Väsentlig, det är relativt lätt att åtgärda men kostsamt, det rör inte heller alla fastigheter i beståndet. *Skala:* Medium *Omfattning:* Medium *Återställbarhet:* Kan åtgärdas då vi vet vid vilka fastigheter problem kan uppstå utifrån kommunens klimat- och sårbarhetsanalys. *Sannolikhet:* Hög, vi kommer att behöva hantera konsekvenser av extremväder då det gäller skador på fastigheterna. *På kort sikt:* Blåljuspersonal kan inte ta sig fram i samband med extremväder. Hyresgästerna kan inte ta sig ut. *På medellång sikt:* Skador på fastighter och människor i samband med extremväder. *På lång sikt:* Svåra skador, svårt att underhålla fastigheterna, ingen kan bo i fastigheterna.
Risk	Skador på fastigheterna. Om vi inte anpassar fastigheterna till klimatförändringarna så kan det uppstå stora skador i samband med extremväder.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig då kostnaderna blir väldigt höga om vi får större skador på fastigheterna i samband med extremväder. Anseendet påverkas också negativt om hyresgästernas bostad skadas tillsammans med deras personliga ägodelar och blåljusfordon inte kan komma fram på grund av till exempel översvämningar. *Sannolikhet:* Hög, vi vet inte riktigt när detta kommer att inträffa men det kommer att inträffa förr eller senare och därför har vi bedömt sannolikheten som hög. *På kort sikt:* Kostnader för följder av extremväder. *På medellång sikt:* Svårt att försäkra fastigheterna om inga åtgärder för att hantera extremväder genomförs. *På lång sikt:* Fastigheterna kan inte hållas i gott skick utan stora kostnader. Vi kan inte hyra ut lägenheter då ingen vill bo i husen. Omöjligt att försäkra fastigheterna.

20250512211892

Begränsning av klimatförändringar

Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning samt tillval
Hyresgästernas transporter inklusive inflyttning och utflyttning
Hyresgästernas egen påverkan på lägenheten, t.ex. ommålning

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Faktisk negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	Väljer vi material med högre CO2-utsläpp så bidrar vi negativt till begränsning av klimatförändringar. Påverkan sker vid våra leverantörers råvaruutvinning, transport råvaror, materialtillverkning och transport av material uppströms. Påverkan sker också genom hyresgästernas transporter och om hyresgästerna väljer att göra förändringar i lägenheten själva. Det sistnämnda sker i mindre omfattning då hyresgäster endast får renovera ytskikt själva. All denna påverkan sker här och nu.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig då den påverkar hela jorden *Sannolikhet:* Mycket hög *Skala:* Ger stora negativa effekter som påverkar alla *Omfattning:* Global/total, då våra växthusgasutsläpp inte begränsar sig till Botkyrka *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Måttlig påverkan på klimatet *På medellång sikt:* Stor påverkan på klimatet *På lång sikt:* Stor påverkan på klimatet
Risk	Ökade kostnader för att begränsa klimatpåverkan. Svårare att bygga klimatsmart om det blir för dyrt.	*Konsekvens:* Allvarlig, det är dyrt att begränsa vår klimatpåverkan i dagsläget. Vi kan påverka hyresgästernas transporter genom att bygga nära kollektivtrafiken och säkerställa att det finns laddstolpar där det behövs. *Sannolikhet:* Hög *På kort sikt:* Dyrare material vid nyproduktion då betong och stål är några av de material som släpper ut mest. *På medellång sikt:* svårt att köpa material då de med låg klimatpåverkan kommer bli bristvaror och därigenom dyrare. *På lång sikt:* Materialen borde bli billigare vartefter industrin ställer om.
Möjlighet	Hyresgästernas transporter har stor klimatpåverkan, därför behöver vi planera så att hyresgästerna kan använda klimatsmarta transporter. Om vi tillhandahåller laddstolpar så kan hyresgästerna byta till elbilar.	*Konsekvens:* Måttlig, vi kan påverka hyresgästernas transporter genom att bygga nära kollektivtrafiken och säkerställa att det finns laddstolpar där det behövs. *Sannolikhet:* Hög då detta redan sker. *På kort sikt:* Mindre risk *På medellång sikt:* Svårt att installera laddplatser på rätt ställe kan göra dom svåra att hyra ut. *På lång sikt:* Avsaknad av laddplatser och närhet till kollektivtrafik gör bostäderna mindre attraktiva
Möjlighet	Försäljning av tillval. Vi har en möjlighet att säkerställa att de tillval hyresgästerna kan välja mellan har så liten klimatpåverkan som möjligt.	*Konsekvens:* Allvarlig, försäljning av tillval till hyresgästerna påverkar vår lönsamhet. *Sannolikhet:* Måttlig, om de tillval vi säljer har så liten klimatpåverkan som möjligt kan vi säkerställa en mindre klimatpåverkan. *På kort sikt:* Tillval gör att vi kan ta ut en högre hyra. *På medellång sikt:* Konkurrensmässiga fördelar då hyresgästen kan välja själv. *På lång sikt:* Vi måste ta fram hållbara tillval, annars kommer de hyresgäster som vill leva klimatsmart inte välja att beställa tillval.

Energi		
Val av energislag med avseende på koldioxidutsläpp, fossilfritt eller förnybart **Minskad energiförbrukning fastigheterna** **Innehav av solpaneler** **Innehav av vindkraftverk** **Energiförbrukning kontor** **Effektbrist el** **Hyresgästernas val av energislag och elförbrukning** **Interna transporter** **Innehav av fordon och arbetsmaskiner, tjänsteresor med egen bil**		
Konsekvens, risk eller möjlighet Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Egen verksamhet Tidshorisont Kort sikt (<1 år)	*Beskrivning* Vår påverkan sker under Boendetid (förvaltning, drift och underhåll) genom val av energislag, egna solpaneler och vindkraftverk och vår energi- och vattenförbrukning (här avses både det vi förbrukar på våra kontor och i fastigheterna för att förse hyresgästerna med värme och vatten). Hyresgästernas påverkan sker naturligtvis under boendetiden genom vilket energislag de har valt och hur mycket energi de förbrukar i sina lägenheter utöver den värme och vatten som ingår i hyran.	*Kommentar* *Konsekvensbedömning:* Väsentlig, det är lätt att åtgärda men dyrare att köpa fossilfri energi, men om vi samtidigt kan minska energiförbrukningen så behöver inte kostnaden öka. *Skala:* Mindre *Omfattning:* Koncentrerad, det rör alla fastigheter i beståndet. *Återställbarhet:* Lätt att åtgärda. *Sannolikhet:* Vi kan inte förlita oss på att nyutvecklad/obeprövad teknik ska lösa problemet med koldioxid i atmosfären utan vi måste se över våra energival och energiförbrukning. *På kort sikt:* Allvarlig påverkan *På medellång sikt:* Allvarlig påverkan *På lång sikt:* Allvarlig påverkan
Risk	Energibrist leder till höga energipriser. Om energipriserna blir högre för den fossilfria elen så riskerar vi att titta på priset och inte CO2-konsekvenserna.	*Konsekvens:* Allvarlig, högre energipriser påverkar vår lönsamhet negativt om vi inte kan kompensera via hyran och kan leda till att vi måste stänga av vissa energikrävande funktioner. Båda dessa saker påverkar hyresgästerna negativt och därigenom kundnöjdheten. *Sannolikhet:* Hög då vi redan varit med om det 2023. *På kort sikt:* Dyr fossilfri energi kan göra att vi fattar beslut som kostar mindre. Brist på fossilfritt. *På medellång sikt:* Priserna borde gå ner vartefter den fossilfria energitillgången ökar. *På lång sikt:* Stora industrier behöver mycket fossilfri energi vilket kan göra att det blir energibrist och priserna ökar.
Möjlighet	Då vi köper in el kan vi välja att köpa fossilfri el. Vi kan också välja att installera fler solpaneler. Innehav av eget vindkraftverk.	*Konsekvens:* Måttlig då prisskillnaden på fossilfri el och vanlig el inte är alltför stor. *Sannolikhet:* Hög eftersom vi valt att köpa fossilfri el. *På kort sikt:* Dyrt med fossilfri energi kan göra att vi fattar beslut som kostar mindre. Brist på fossilfritt. *På medellång sikt:* Priserna borde gå ner vartefter den fossilfria energitillgången ökar. *På lång sikt:* Stora industrier behöver mycket fossilfri energi vilket kan göra att det blir energibrist och priserna ökar.

Möjlighet	Minskad energiförbrukning. Genom att minska vår energiförbrukning spar vi pengar, vi minskar risken för energibrist i samhället och vi blir mindre påverkade vid höga energipriser.	*Konsekvens:* Måttlig, den finansiella konsekvensen av detta är måttlig. *Sannolikhet:* Hög då vi redan arbetar med detta. Vi *har i många år arbetat för att minska vår totala energi*förbrukning men framför allt vår förbrukning av fjärrvärme genom att installera värmepumpar. *På kort sikt:* Minskad energiförbrukning minskar energikostnaderna. *På medellång sikt:* Med minskad energiförbrukning kan vi köpa dyrare fossilfri el utan att kostnaderna ökar. *På lång sikt:* Fortsatt minskad energiförbrukning gör oss mindre känsliga för kostnadsökningar på fossilfri el.

E2 FÖRORENING

Ämnen som inger betänkligheter

Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning
Materialval underhåll och förvaltning
Hantering av kemiska produkter, explosiva varor och bekämpningsmedel

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Tidshorisont Kort sikt (<1 år)	Påverkan sker vid vårt val av material, råvaruutvinning och materialtillverkning samt vid transport av råvaror och material. Själva materialvalet sker under Boendetid (nyproduktion, förvaltning, drift och underhåll) medan råvaruutvinning och tillverkning med tillhörande transporter sker uppströms i vår värdekedja. Själva påverkan beror på kemikalieval vid råvaruutvinning och vid tillverkningsfabrikerna.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig *Skala:* Hög *Omfattning:* Medium *Sannolikhet:* Måttlig *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Stor påverkan om vi väljer fel material/kemikalier varför vi behöver följa upp utfallet från EcoOnline och Byggvarubedömningen. *På medellång sikt:* Stor påverkan om vi väljer fel material/kemikalier varför vi behöver följa upp utfallet från EcoOnline och Byggvarubedömningen samt säkerställa att systemen hålls uppdaterade vid ändrade klassningar av ämnen. *På lång sikt:* Stor påverkan om vi väljer fel material/kemikalier varför vi behöver följa upp utfallet från EcoOnline och Byggvarubedömningen. Säkerställa att uppföljningssystemen är korrekta och innehåller korrekt information.
Möjlighet	Rådighet över våra egna kemikalier. Om vi följer upp de kemikalier vi själva använder via EcoOnline och Byggvarubedömningen och ställer krav på detta så minskar risken för att vi får in ämnen som inger betänkligheter i fastigheterna.	*Konsekvens:* Måttlig, vi har full rådighet över våra egna kemikaliekrav men det kan innebära högre material- och kemikaliekostnader. *Sannolikhet:* Hög då vi redan arbetar med detta. *På kort sikt:* Kan innebära dyrare materialval. *På medellång sikt:* Kräver stickprover för att kontrollera uppgifterna i systemen. *På lång sikt:* Om vi i ett senare skede upptäcker att vi behöver sanera på grund av att en kemikalie/material klassats om så vet vi var den finns i byggnaderna, vilket gör saneringen billigare.

20250512111893

Ämnen som inger mycket stora betänkligheter		
Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning **Materialval underhåll och förvaltning** **Hantering av kemiska produkter, explosiva varor och bekämpningsmedel**		
Konsekvens, risk eller möjlighet **Potentiell negativ konsekvens** ***Var i värdekedjan sker konsekvensen:*** Före (uppströms) Egen verksamhet Tidshorisont Kort sikt (<1 år)	*Beskrivning* Påverkan sker vid vårt val av material, råvaruutvinning och materialtillverkning samt vid transport av råvaror och material. Själva materialvalet sker under Boendetid (nyproduktion, förvaltning, drift och underhåll) medan råvaruutvinning och tillverkning med tillhörande transporter sker uppströms i vår värdekedja. Själva påverkan beror på kemikalieval vid råvaruutvinning och vid tillverkningsfabrikerna samt de kemikalieval vi själva gör vid drift och underhåll.	*Kommentar* ***Konsekvensbedömning:*** Väsentlig ***Skala:*** Hög ***Omfattning:*** Medium ***Sannolikhet:*** Måttlig ***Återställbarhet:*** Svårt ***På kort sikt:*** Stor påverkan om vi väljer fel material/kemikalier varför vi behöver följa upp utfallet från EcoOnline och Byggvarubedömningen. ***På medellång sikt:*** Stor påverkan om vi väljer fel material/kemikalier varför vi behöver följa upp utfallet från EcoOnline och Byggvarubedömningen samt säkerställa att systemen hålls uppdaterade vid ändrade klassningar av ämnen. ***På lång sikt:*** Stor påverkan om vi väljer fel material/kemikalier varför vi behöver följa upp utfallet från EcoOnline och Byggvarubedömningen. Säkerställa att uppföljningssystemen är korrekta och innehåller korrekt information.
Risk	Då det är svårt att följa upp vissa upphandlingskrav riskerar vi att de blir tandlösa med avseende på föroreningar.	***Konsekvens:*** Medel, vi ställer endast denna typ av krav i de upphandlingar där det är relevant, men skulle vi få in ämnen med mycket stora betänkligheter påverkar det vårt anseende negativt och vi kan få svårt att hyra ut bostäderna. ***Sannolikhet:*** Måttlig, vi ska använda byggvarubedömningen som förhindrar detta. ***På kort sikt:*** Kan innebära dyrare materialval. ***På medellång sikt:*** Kräver stickprover för att kontrollera uppgifterna i systemen. ***På lång sikt:*** Om vi i ett senare skede upptäcker att vi behöver sanera på grund av att en kemikalie/material klassats om så vet vi var den finns i byggnaderna, vilket gör saneringen billigare.
Möjlighet	Rådighet över våra egna kemikalier. Om vi följer upp de kemikalier vi själva använder via EcoOnline och Byggvarubedömningen och ställer krav på detta så minskar risken för att vi får in ämnen som inger stora betänkligheter i fastigheterna.	***Konsekvens:*** Måttlig, vi har full rådighet över våra egna kemikalier men hållbara kemikalier kan vara dyrare. Om vi inte tar detta ansvar så kan det påverka vårt anseende negativt. ***Sannolikhet:*** Hög då vi redan arbetar med detta. ***På kort sikt:*** Kan innebära dyrare materialval. ***På medellång sikt:*** Kräver stickprover för att kontrollera uppgifterna i systemen. ***På lång sikt:*** Om vi i ett senare skede upptäcker att vi behöver sanera på grund av att en kemikalie/material klassats om så vet vi var den finns i byggnaderna, vilket gör saneringen billigare.

20250512211894

Mikroplast

Mikroplaster
Hantering av Kemiska produkter, explosiva varor och bekämpningsmedel
Hyresgästernas tvättande

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Faktisk negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Lång sikt (>5 år)	Mikroplaster kan komma ut i naturen från vår verksamhet via konstgräsplaner eller via vatten från tvättmaskiner. Detta sker under Boendetid (förvaltning, drift och underhåll) i värdekedjan.	*Konsekvensbedömning:* Icke väsentlig *Skala:* Mindre, konstgräsplaner *Omfattning:* Koncentrerad, våra fastigheter *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Relativt lätt att åtgärda *På kort sikt:* Mindre påverkan då antalet konstgräsplaner är litet och det tvättas en begränsad mängd syntetplagg. *På medellång sikt:* Större påverkan då mikroplaster ackumuleras i naturen. *På lång sikt:* Stor påverkan då mikroplaster både ackumuleras och inte bryts ned i naturen.
Möjlighet	Filtrera vattnet från våra tvättstugor, Om vi kan sätta in filter i tvättstugorna minskar vi mängden mikroplaster som går ut via tvättvattnet.	*Konsekvens:* Måttlig, det förekommer mikroplaster i tvättvattnet från tvättstugorna men den finansiella konsekvensen av detta är måttlig. I dagsläget kostar det oss inget och påverkan på anseendet är mindre. *Sannolikhet:* Hög, vi har påbörjat försök att rena vattnet. *På kort sikt:* Kostnad för att genomföra försök. *På medellång sikt:* Kostnad för installationer. *På lång sikt:* Underhållskostnader ökar, men positivt för mängden mikroplaster vi släpper ut.

E3 VATTEN OCH MARINA RESURSER

Vatten

Vattenförbrukning
Hyresgästernas vattenförbrukning
Vattenuttag
Utsläpp av vatten
Vattenutsläpp i haven

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Lång sikt (>5 år)	Påverkan sker vid vattenförbrukning i samband med torka eller annan vattenbrist i samhället. Det är då under Fastigheter och Hyresgästernas utsläpp i vår värdekedja som påverkan sker, det vill säga både i verksamheten och nedströms.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig *Skala:* Medium *Omfattning:* Koncentrerad *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Liten risk *På medellång sikt:* Beroende på vilken påverkan som kommer från extremväder, blir det torka kan det bli vattenbrist. *På lång sikt:* Stora risker för vattenbrist.

Risk	Vattenkostnaderna ökar.	*Konsekvens:* Allvarlig, vattenkostnaderna ökar och fortsätter öka och vi har individuell mätning i få lägenheter. *Sannolikhet:* Hög *På kort sikt:* Minskad kostnad för vatten om vi minskar vattenförbrukningen *På medellång sikt:* Vatten kan bli dyrare varför vi måste minska vattenförbrukningen *På lång sikt:* Stor risk för att vatten blir dyrare. Det finns dock ingen vattenstress eller vattenbrist i Botkyrka i närtid enligt Botkyrka kommun.
Möjlighet	Använda rätt vatten till rätt saker. Det är möjligt att använda "gråvatten" och regnvatten i stället för dricksvatten till vissa användningsområden såsom att spola i toaletter och vattna.	*Konsekvens:* Allvarlig, detta är en viktig fråga att arbeta med då det kan minska våra vattenförbrukningen och därigenom minska vattenkostnaderna. *Sannolikhet:* Hög, ska vattnet räcka till måste vi jobba med denna fråga. *På kort sikt:* Minskad kostnad för vatten om vi minskar vattenförbrukningen *På medellång sikt:* Vatten kan bli dyrare varför vi måste minska vattenförbrukningen *På lång sikt:* Stor risk för att vatten blir dyrare.

E4 BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEM

Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald

Klimatförändring
Förändrad markanvändning och förändrad sötvatten- och havsvattenanvändning
Direkt exploatering
Invasiva främmande arter
Förorening
Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning
Nyproduktion där vi tar mark i anspråk
Förvaltningsåtgärder för biologisk mångfald och ekosystemtjänster

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Faktisk negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	Påverkan sker vid vårt val av material, råvaruutvinning och materialtillverkning samt vid transport av råvaror och material. Själva materialvalet sker under Boendetid (nyproduktion, förvaltning, drift och underhåll) medan råvaruutvinning och tillverkning med tillhörande transporter sker uppströms i vår värdekedja. Själva påverkan beror på kemikalieval vid råvaruutvinning och vid tillverkningsfabrikerna samt de kemikalieval vi själva gör vid drift och underhåll. Påverkan kan också ske vid exploateringen (vi tar mark i anspråk och om det inte redan är byggt där så sker det en förlust av natur).	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig, biologisk mångfald är svår att återställa *Skala:* Hög *Omfattning:* Medium, det är inte allt som påverkas *Sannolikhet:* Måttlig *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Liten risk *På medellång sikt:* Stor risk då detta påverkar möjligheterna att odla, resiliensen i naturen och hur vi kan hantera extremväder då till exempel träd tar hand om stora mängder vatten vid ösregn. *På lång sikt:* Mycket stor risk då vi är beroende av biologisk mångfald på så många olika sätt, tillgång till mat, resiliens mot extremväder, möjlighet att hitta ämnen i naturen som kan bli läkemedel.

20250512121895

Risk	Om vi inte tar hänsyn till biologisk mångfald i vår verksamhet och i upphandlingar kommer vi att bidra till minskad biologisk mångfald.	***Konsekvens:*** Allvarlig då det försämrar företagets anseende ***Sannolikhet:*** Hög, detta sker redan ***På kort sikt:*** Låg risk ***På medellång sikt:*** Hög risk då detta påverkar omvärldens syn på företaget ***På lång sikt:*** Hög risk då det påverkar omvärldens syn på företaget
Möjlighet	*Genom att planera för att behålla eller* tillföra biologisk mångfald kommer vi genom vår verksamhet att påverka den biologiska mångfalden positivt.	***Konsekvens:*** *Allvarlig, genom att planera för biologisk* mångfald ökar vi trivseln för hyresgästerna och stöttar kommunen vilket förbättrar vårt anseende och nöjdheten hos ägaren. ***Sannolikhet:*** Hög, vi arbetar redan med detta. ***På kort sikt:*** Låg risk. ***På medellång sikt:*** Stor risk då detta påverkar omvärldens syn på företaget, svårt att försäkra fastigheterna. ***På lång sikt:*** Mycket stor risk då vi kan få svårt med försäkringar och svårt att hitta hyresgäster som har råd med hyran.

Konsekvenser för arters tillstånd

Arters populationsstorlek
Arters risk för globalt utdöende

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	Påverkan sker vid vårt val av material, *råvaruutvinning och materialtillverkning* samt vid transport av råvaror och material. Själva materialvalet sker under Boendetid (nyproduktion, förvaltning, drift och underhåll) medan råvaruutvinning och tillverkning med tillhörande transporter sker uppströms i vår värdekedja. Själva påverkan beror på kemikalieval vid råvaruutvinning och vid tillverkningsfabrikerna samt de kemikalieval vi själva gör vid drift och underhåll. Påverkan kan också ske vid exploateringen (vi tar mark i anspråk och om det inte redan är byggt där så sker det en förlust av natur).	***Konsekvensbedömning:*** Väsentlig, dör en art ut så är den *borta för alltid.* ***Skala:*** Hög ***Omfattning:*** Medium, det är inte allt som påverkas. ***Sannolikhet:*** Hög ***Återställbarhet:*** Svårt ***På kort sikt:*** Liten risk. ***På medellång sikt:*** Stor risk då detta påverkar möjligheterna att odla, resiliensen i naturen och hur vi kan hantera extremväder då t.ex. träd tar hand om stora *mängder vatten vid ösregn.* ***På lång sikt:*** Mycket stor risk då vi är beroende av jordens arter på så många olika sätt, tillgång till mat, resiliens mot extremväder, möjlighet att hitta ämnen i naturen som kan bli läkemedel.
Risk	Brist på hänsyn till utsatta arter vid nyproduktion. Om vi inte säkerställer vad som växer och bor vid vår planerade nyproduktion riskerar vi arters population. Detta innebär att kostnaderna för nyproduktion kan öka eller att det inte ens går att genomföra nyproduktion på platsen.	***Konsekvens:*** Mycket allvarlig, om vi inte tar hänsyn till utsatta arter vid nyproduktion utan förstör deras habitat så blir konsekvensen mycket allvarlig för arten på den platsen vilket påverkar vårt anseende negativt. ***Sannolikhet:*** Måttlig då vi enligt lagen måste ta sådan hänsyn. ***På kort sikt:*** Låg risk. ***På medellång sikt:*** Stor risk då detta påverkar omvärldens syn på företaget. ***På lång sikt:*** Mycket stor risk då det påverkar vårt anseende negativt.

Konsekvenser för ekosystems omfattning och tillstånd

Markförstöring
Hårdgörning av mark

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	Påverkan sker vid vårt val av material, råvaruutvinning och materialtillverkning samt vid transport av råvaror och material. Själva materialvalet sker under Boendetid (nyproduktion, förvaltning, drift och underhåll) medan råvaruutvinning och tillverkning med tillhörande transporter sker uppströms i vår värdekedja. Själva påverkan beror på kemikalieval vid råvaruutvinning och vid tillverkningsfabrikerna samt de kemikalieval vi själva gör vid drift och underhåll. Påverkan kan också ske vid exploateringen (vi tar mark i anspråk och om det inte redan är byggt där så sker det en förlust av natur) samt om vi hårdgör mark i samband med förvaltning.	***Konsekvensbedömning:*** Väsentlig, ekosystem är svåra att återställa ***Skala:*** Hög ***Omfattning:*** Medium, det är inte allt som påverkas ***Sannolikhet:*** Måttlig ***Återställbarhet:*** Svårt ***På kort sikt:*** Liten risk ***På medellång sikt:*** Stor risk då detta påverkar möjligheterna att odla, resiliensen i naturen och hur vi kan hantera extremväder då t.ex. träd tar hand om stora mängder vatten vid ösregn ***På lång sikt:*** Mycket stor risk då vi är beroende av ekosystem på så många olika sätt, tillgång till mat, resiliens mot extremväder, möjlighet att hitta ämnen i naturen som kan bli läkemedel.
Risk	I samband med nyproduktion och förvaltning finns en risk att vi hårdgör mark. Att hårdgöra mark innebär att man förstärker och stabiliserar marken för att skapa en stark yta. Bygger vi hus så hårdgör vi marken per definition.	***Konsekvens:*** Allvarlig, då vi hårdgör mark eller har nyproduktion på mark som inte redan är hårdgjord eller bebyggd så påverkar vi ekosystemen på platsen och minskar avrinningen, vilket ökar risken för kostsamma konsekvenser från extremväder. Påverkan på marken kan påverka det lokala ekosystemet eller göra det svårare för djur, insekter och frösådd att röra sig mellan naturområden. ***Sannolikhet:*** Måttlig då vi helst bygger på mark med lågt naturvärde såsom parkeringar. ***På kort sikt:*** Låg risk. ***På medellång sikt:*** Stor risk då detta försvårar avrinning vid extremväder, svårt att försäkra fastigheterna. ***På lång sikt:*** Mycket stor risk då vi kan få svårt med försäkringar och svårt att hitta hyresgäster som har råd med hyran.

20250512211895

Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster

Biologisk mångfald

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	Påverkan sker vid vårt val av material, råvaruutvinning och materialtillverkning samt vid transport av råvaror och material. Själva materialvalet sker under Boendetid (nyproduktion, förvaltning, drift och underhåll) medan råvaruutvinning och tillverkning med tillhörande transporter sker uppströms i vår värdekedja. Själva påverkan beror på kemikalieval vid råvaruutvinning och vid tillverkningsfabrikerna samt de kemikalieval vi själva gör vid drift och underhåll. Påverkan kan också ske vid exploateringen (vi tar mark i anspråk och om det inte redan är byggt där så sker det en förlust av natur).	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig, vi är beroende av ekosystemtjänster på så många sätt. *Skala:* Hög *Omfattning:* Medium, det är inte allt som påverkas *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Liten risk *På medellång sikt:* Stor risk då detta påverkar möjligheterna att odla, resiliensen i naturen och hur vi kan hantera extremväder då t.ex. träd tar hand om stora mängder vatten vid ösregn. *På lång sikt:* Mycket stor risk då vi är beroende av jordens ekosystemtjänster på så många olika sätt, tillgång till mat, resiliens mot extremväder, möjlighet att hitta ämnen i naturen som kan bli läkemedel.
Risk	Ökade risker vid extremväder. Ekosystemtjänsterna hjälper oss att hantera extremväder, om vi inte tar hänsyn till detta får vi också svårt att hantera skyfall, värmeböljor med mera.	*Konsekvens:* Allvarlig, då detta är ytterst kostsamt. *Sannolikhet:* Hög, detta sker redan. *På kort sikt:* Låg risk. *På medellång sikt:* Stor risk då detta påverkar omvärldens syn på företaget, svårt att försäkra fastigheterna. *På lång sikt:* Mycket stor risk då vi kan få svårt med försäkringar och därigenom svårt att hitta hyresgäster som har råd med hyran. Ägarna kan komma med hårdare direktiv.

E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Resursinflöden, inklusive resursanvändning

Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning
Underhåll lägenhet boendetid
Tillval
Svårighet med återbruk

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet **Tidshorisont** Lång sikt (>5 år)	Påverkan sker vid vårt val av material, råvaruutvinning och materialtillverkning samt vid transport av råvaror och material. Själva materialvalet sker under Boendetid (nyproduktion, förvaltning, drift och underhåll) medan råvaruutvinning och tillverkning med tillhörande transporter sker uppströms i vår värdekedja. Själva påverkan beror på kemikalieval vid råvaruutvinning och vid tillverkningsfabrikerna samt de kemikalieval vi själva gör vid drift och underhåll.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig, vi köper in mycket material idag vilket kostar pengar, i samband med underhåll är det idag billigare att inte återbruka och vi är ovana vid konsekvenserna. Vi är idag inte särskilt cirkulära men möjligheten/lösningen är återbruk istället för att använda ändliga resurser. *Skala:* Hög *Omfattning:* Koncentrerad *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Kan åtgärdas med ansträngning. *På kort sikt:* Svårt att ta ett helhetsgrepp, vi behöver utreda hur vi kan bli mer cirkulära. *På medellång sikt:* Sådant som vi styr över själva borde vi kunna få kontroll på, men det kräver genomtänkta beslut då äldre vitvaror ofta förbrukar mer energi. Har vi kontroll på livslängden borde det ändå ge miljövinster då tillverkningen är en så stor del av varan. *På lång sikt:* Stor påverkan då vi kan styra detta.
Risk	Onödigt stora resursinflöden. Om vi inte planerar ordentligt så blir det mycket spill. Om vi inte använder material som håller länge måste vi byta ut dem oftare. Av bekvämlighet är det lätt att beställa för mycket för att slippa stå utan.	*Konsekvens:* Allvarlig, denna aspekt har allvarliga finansiella konsekvenser då det är stora volymer material och därigenom kostnader i samband med nyproduktion och större underhåll såsom stambyten och takbyten. *Sannolikhet:* Hög, det är både lättare och billigare att inte återbruka och man beställer gärna mer material än vad som behövs för att slippa långa ledtider om någon mängd skulle vara felberäknad och materialet ta slut. *På kort sikt:* Dyrt *På medellång sikt:* Dyrt *På lång sikt:* Avfall kommer att bli en tillgång vilket gör det ännu viktigare att ha koll på avfallsströmmarna då vi annars kan tappa stora pengar denna väg.

20250512211897

Bygg- och rivningsavfall
Hyresgästernas avfall

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Faktisk negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Kort sikt (<1 år)	Påverkan sker genom överbeställningar av material, spill och svinn i samband med Ny-, till- och ombyggnad, Boendetid och Rivning (avfall och återbruk) i värdekedjan, det vill säga både i verksamheten och nedströms. Påverkan sker också genom dagligt avfall från verksamheten och hyresgästernas avfall.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig, avfallet kostar oss mycket och det finns hela tiden en risk att avfallsföretagen inte sköter sitt uppdrag utan lämnar avfall i naturen eller felklassar avfall. *Skala:* Medium *Omfattning:* Utbredd *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Stor risk då det är bekvämt att slippa planera för minskat spill. *På medellång sikt:* Stor risk då det finns risker för korruption. *På lång sikt:* Mycket stor risk då det ger stora mängder avfall.
Risk	Svårt att följa upp avfallet från hyresgästerna, vår egen verksamhet och projekt, både med avseende på mängden och hur det hanteras efteråt. Det riskerar att bli onödigt mycket avfall på grund av spill. Dålig statistik gör det svårt att besluta om lämpliga åtgärder för att minska avfallet.	*Konsekvens:* Allvarlig, dyrt att inte ha ordentlig uppföljning på avfallet för då kan korruptionen öka och avfallet dumpas i stället för att omhändertas. *Sannolikhet:* Mycket hög då vi vet hur svårt detta är. *På kort sikt:* Låg risk. *På medellång sikt:* Försämrat anseende och stora kostnader. *På lång sikt:* Avfall kommer att bli en tillgång vilket gör det ännu viktigare att ha koll på avfallsströmmarna då vi kan tappa stora pengar, få försämrat anseende och förtroende denna väg.

S1 EGEN ARBETSKRAFT

Andra arbetsrelaterade rättigheter

Barnarbete
Tvångsarbete
Tillräckliga bostäder
Personlig integritet

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell positiv konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Egen verksamhet Tidshorisont Lång sikt (>5 år)	Påverkan kan ske då vi anställer ungdomar som sommarjobbare eller om vi inte tar hänsyn till den personliga integriteten. Detta sker i hela verksamheten.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig, då frågan är mycket viktig. Vi verkar dock i Sverige så det mesta av detta är reglerat i lagstiftning, och vi skulle därför säga att detta inte påverkar vår egen arbetskraft. *Skala:* Absolut *Omfattning:* Koncentrerad *Sannolikhet:* Hög, vi arbetar med dessa frågor kontinuerligt *Återställbarhet:* Positiv konsekvens, vi har full rådighet, vi har hela vår verksamhet i Sverige. *På kort sikt:* Personalen trivs inte på jobbet *På medellång sikt:* Försämrade arbetsprestationer *På lång sikt:* Uppsägningar, sjukskrivningar
Risk	Om vi inte säkerställer dessa bitar så får vi svårt att anställa och behålla personal. Vi uppfyller i så fall inte heller svensk lagstiftning.	*Konsekvens:* Allvarlig då det är dyrt att anställa personal. *Sannolikhet:* Mycket låg, detta är en fråga vi har stor rådighet i då vi verkar uteslutande i Sverige och svensk arbetsmiljölagstiftning därför gäller all egen personal. *På kort sikt:* Illojalitet mot företaget. *På medellång sikt:* Påverkan på resultat. *På lång sikt:* Svårt att rekrytera och svårt att behålla kompetens. Minskad lönsamhet.

20250512211898

S2 ARBETARE I VÄRDEKEDJAN

Arbetsvillkor

Trygg anställning
Arbetstid
Adekvata löner
Social dialog
Föreningsfrihet, inklusive förekomsten av arbetsråd
Kollektiva förhandlingar
Balans i arbetslivet
Hälsa och säkerhet

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Tidshorisont Kort sikt (< 1 år)	Påverkan kan ske genom att entreprenörer, underentreprenörer och leverantörer inte tar hänsyn till mänskliga rättigheter eller rätten att organisera sig fackligt och politiskt för personalen, att det förekommer barnarbete. Det kan också ske genom förekomsten av arbetsplatsolyckor på grund av att man inte säkerställer arbetsmiljön. Eftersom det gäller arbetare i värdekedjan är detta något som sker uppströms.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig då detta rör fundamentala mänskliga rättigheter. *Skala:* Absolut *Omfattning:* Medium *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Människor far illa. *På medellång sikt:* Risk för olyckor. *På lång sikt:* Slavarbete, dödsfall
Risk	Då det är svårt att följa upp vissa upphandlingskrav riskerar vi att de blir tandlösa med avseende på mänskliga rättigheter.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig för företaget då det påverkar vårt anseende negativt, ökar risken för korruption och kan kosta stora pengar. *Sannolikhet:* Hög, vi använder oss av entreprenörer från riskbranscher såsom bygg och markanläggning. I dessa riskbranscher finns, som det hörs på namnet, stor sannolikhet för arbetsmiljöbrott. Vi vet att långa underentreprenörsled ökar riskerna ytterligare. *På kort sikt:* Dålig kvalitet på utfört arbete. *På medellång sikt:* Korruption. *På lång sikt:* Riskerar att drabba vårt varumärke.

Likabehandling och möjligheter för alla

Jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete
Utbildning och kompetensutveckling
Sysselsättning och inkludering av personer med funktionsnedsättning
Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen
Mångfald

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Tidshorisont Kort sikt (< 1 år)	Påverkan sker hos våra leverantörer och entreprenörer uppströms genom dålig arbetsmiljö, felaktiga löner, ingen semester och felaktiga arbetstider.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig, då detta rör fundamentala mänskliga rättigheter. *Skala:* Absolut *Omfattning:* Medium *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Människor far illa *På medellång sikt:* Risk för olyckor *På lång sikt:* Slavarbete, dödsfall
Risk	Då det är svårt att följa upp vissa upphandlingskrav riskerar vi att de blir tandlösa med avseende på mänskliga rättigheter.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig, då det påverkar vårt anseende negativt, ökar risken för korruption och kan kosta stora pengar. *Sannolikhet:* Hög, vi använder oss av entreprenörer från riskbranscher såsom bygg och markanläggning. I dessa riskbranscher finns stor sannolikhet för arbetsmiljöbrott. Vi vet att långa underentreprenörsled ökar riskerna ytterligare. *På kort sikt:* Dålig kvalitet på utfört arbete. *På medellång sikt:* Korruption. *På lång sikt:* Riskerar att drabba vårt varumärke.

Andra arbetsrelaterade rättigheter

Barnarbete
Tvångsarbete
Tillräckligt boende
Integritet

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Tidshorisont Kort sikt (< 1 år)	Påverkan sker uppströms genom förekomst av barnarbete, arbetsplatsolyckor och genom att man inte tar hänsyn till mänskliga rättigheter och rätten att organisera sig fackligt och politiskt.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig, då detta rör fundamentala mänskliga rättigheter. *Skala:* Absolut *Omfattning:* Medium *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Människor far illa *På medellång sikt:* Risk för olyckor *På lång sikt:* Slavarbete, dödsfall

20250512111899

Risk	Då det är svårt att följa upp vissa upphandlingskrav riskerar vi att de blir tandlösa med avseende på mänskliga rättigheter.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig för företaget då det påverkar vårt anseende negativt, ökar risken för korruption och kan kosta stora pengar. *Sannolikhet:* Hög, vi använder oss av entreprenörer från riskbranscher såsom bygg och markanläggning. I dessa riskbranscher finns stor sannolikhet för arbetsmiljöbrott. Vi vet att långa underentreprenörsled ökar riskerna ytterligare. ***På kort sikt:*** Dålig kvalitet på utfört arbete. *På medellång sikt:* Korruption. *På lång sikt:* Riskerar att drabba vårt varumärke.

S3 PÅVERKADE SAMHÄLLEN

Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

Tillräckliga bostäder
Tillräckliga livsmedel
Vatten och sanitet
Markrelaterade konsekvenser
Säkerhetsrelaterade konsekvenser
Socioekonomisk utsatthet
Segregation

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Efter (nedströms) Tidshorisont Kort sikt (< 1 år)	Om det förekommer öppna drogscener, dåliga skolresultat och ett parallellsamhälle i våra områden så blir konsekvensen sämre tillit till civilsamhället, sämre framtidstro och framtidsutsikter, otrygghet och utanförskap hos våra hyresgäster. Det gör också att vår egen personal känner sig otrygg på arbetet. För Botkyrkabyggens del gör detta att trivseln hos både personal och hyresgäster minskar och vi får svårt att i förlängningen behålla personal och hyresgäster.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig *Skala:* Absolut *Omfattning:* Medium *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt att åtgärda ***På kort sikt:*** Ökad otrygghet och utanförskap kan leda till ökad segregation om vi inte etablerar tillräckligt kraftfulla arbetssätt för att hantera kriminell verksamhet. *På medellång sikt:* Ökad kriminalitet i våra områden. *På lång sikt:* Skuggsamhälle, förslummade områden.
Risk	De hyresgäster som börjar tjäna mer flyttar från oss, vilket innebär lägre betalningsförmåga totalt sett hos våra hyresgäster. Svårt att ta ut högre hyror. Hyresgästerna kan få svårt att bo kvar om vi rustar upp lägenheterna till en alltför hög hyresnivå.	*Konsekvens:* Allvarligt, då det minskar betalningsförmågan hos hyresgästerna, vi vill ju behålla våra hyresgäster och har det som mål i våra stambyten. *Sannolikhet:* Hög enligt den statistik vi köper från SCB. ***På kort sikt:*** Allvarligt då vi kan få svårt att ta ut de hyror vi behöver. *På medellång sikt:* Allvarligt då vi kan få svårt att ta ut de hyror vi behöver och därför måste minska underhållet. ***På lång sikt:*** Minskat fastighetsvärde.

Risk	Generellt kan man säga att de socioekonomiska utmaningarna även innebär ökade driftkostnader. Hög omflyttning och trångboddhet leder till högre slitage, ökad nedskräpning, skadegörelse och klotter. Det förekommer också otillåten andrahandsuthyrning och fler störningar.	***Konsekvens:*** Allvarlig då det minskar lönsamheten. ***Sannolikhet:*** Måttlig då vi hela tiden arbetar för att minska driftskostnaden. ***På kort sikt:*** Allvarligt då vi kan få svårt att ta ut de hyror vi behöver. ***På medellång sikt:*** Allvarligt då vi kan få svårt att ta ut de hyror vi behöver och därför måste minska underhållet. ***På lång sikt:*** Minskat fastighetsvärde.
Risk	Försämrade fastighetsvärden. Sämre affärsmöjligheter i området, lägre attraktivitet och värdeökning.	***Konsekvens:*** Allvarlig då det försämrar vår kreditvärdighet och gör det svårt att investera och få lån. ***Sannolikhet:*** Måttlig då vi arbetar för att få bort Alby, Fittja och Norsborg från polisens lista över särskilt utsatta områden. ***På kort sikt:*** Försämrad kreditvärdighet. ***På medellång sikt:*** Företaget kan få svårt att få låna pengar. ***På lång sikt:*** Företaget kan få lägre lönsamhet.

Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

Ekonomiska hot och säkerhetshot
Försäkringar
Ekonomisk påverkan utifrån såsom inflation, räntor och lågkonjunktur
IT-attacker/IT-säkerhet
Kriser/beredskap
Krig /pandemi

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens ***Var i värdekedjan sker konsekvensen:*** Före (uppströms) Tidshorisont Lång sikt (> 5 år)	Om räntorna och inflationen är hög i vår omvärld eller om det finns säkerhetsrisker, till exempel dålig IT-säkerhet, kan vi få svårt att fatta beslut som är hållbara på sikt. Det kan bli lockande att köpa billigare material som är sämre för miljön. Vi kan bli utsatta för IT-attacker som gör att känslig information om hyresgästerna eller fastigheterna kommer på drift.	***Konsekvensbedömning:*** Väsentlig ***Skala:*** Medium ***Omfattning:*** Global/total ***Sannolikhet:*** Måttlig ***Återställbarhet:*** Svårt ***På kort sikt:*** Riskerar att fatta snabba beslut som påverkar hållbarheten och säkerheten för att spara pengar. ***På medellång sikt:*** Vi riskerar att tappa kontrollen över vad som finns i fastigheterna då vi fattar kortsiktiga beslut. ***På lång sikt:*** Osäkerhet om vilka material som finns i fastigheterna gör det svårt att lokalisera och byta ut skadligt material om det kommer nya rön. Hyresgästerna kan få svårt att betala hyran.
Risk	Dålig krisberedskap. Om vi inte tänker igenom dessa krisrisker och förbereder oss i tid så kommer vi inte att kunna hantera kriserna om de inträffar.	***Konsekvens:*** Allvarlig, om vi inte kan hantera större kriser skapar det oklarheter i organisationen, försämrat anseende och otrygghet hos de boende. ***Sannolikhet:*** Hög, även om vi förbereder oss så är läget i omvärlden sådant att det ökar riskerna för kriser. ***På kort sikt:*** Mindre påverkan. ***På medellång sikt:*** Allvarligt då vi i samband med kris kan få ta stora kostnader om vi inte planerat i tid. ***På lång sikt:*** Vi kan få svårt att hantera vår dagliga verksamhet i händelse av kris. Risk för negativ publicitet och missnöjda hyresgäster.

20250512111900

Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter		
Kommunens bostadsförsörjning, allmännyttig bostadsuthyrning **Bostadsförsörjning** **Möjlighet till olika typer av kontrakt såsom kommunkontrakt, TrädgårdsBo och TjänsteBo** **Åldersfördelningen på fastighetsbeståndet, fastigheter i gott skick** **Infrastruktur** ***Väl utformade utomhusmiljöer med lekplatser och umgängesytor*** **Helt, rent och snyggt, attraktivt och tryggt område** **Stadsdelscentrum** **Bostadsbrist**		
Konsekvens, risk eller möjlighet Faktisk negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Lång sikt (> 5 år)	*Beskrivning* Säkerhetsrisk. Om alla fastigheter är ungefär lika gamla uppkommer underhållsbehov samtidigt i hela beståndet. Detta gör att det kan bli svårare att välja hållbara material då det är många kostsamma åtgärder som ska ske samtidigt. Det kan också orsaka sämre utomhusmiljöer och otrygghet då det finns en risk att skicket blir sämre i stora områden samtidigt. Bostadsbrist.	*Kommentar* *Konsekvensbedömning:* Väsentlig *Skala:* Hög *Omfattning:* Koncentrerad *Sannolikhet:* Mycket hög *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Vi kan inte skapa attraktiva områden där människor är trygga. Vi kan inte behålla hyresgäster som får en ökad inkomst. Människor har ingenstans att bo. *På medellång sikt:* Våra områden blir mindre attraktiva och otrygga. Ökad social oro. *På lång sikt:* Väldigt otrygga områden.
Risk	Dåligt underhåll och dåligt utformade utemiljöer. Om vi inte säkerställer att vi har en genomtänkt underhållsplan kan vi komma efter med underhållet och få en kostsam underhållsskuld. Dåligt utformade utemiljöer minskar attraktiviteten. Helt, rent och snyggt är en förutsättning för trygghet och trivsel.	*Konsekvens:* Allvarlig då det skapar otrygghet och det i sin tur påverkar attraktiviteten för att bo i våra fastigheter. *Sannolikhet:* Måttlig då vi redan arbetar med detta. *På kort sikt:* Otrygghet *På medellång sikt:* Svårt att få nya hyresgäster. *På lång sikt:* Våra hyresgäster lämnar oss, svårt att ta ut den hyra som behövs.

Samhällens civila och politiska rättigheter

Yttrandefrihet
Mötesfrihet
Konsekvenser för människorättsaktivister

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Kort sikt (< 1 år)	Rädsla att uttrycka sig hos hyresgäster och personal samt anställda hos entreprenörer, leverantörer, tillverkande industri och vid råvaruutvinning.	*Konsekvensbedömning:* Hög, det rör mänskliga rättigheter och trumfar därigenom alla andra bedömningar. *Skala:* Hög *Omfattning:* Medium *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt
Risk	Om vi inte ställer rätt krav i upphandlingarna ökar risken för att vi bidrar till brister i yttrandefrihet, mötesfrihet med mera i samhället där råvaruuttaget sker eller produkten tillverkas. Då detta handlar om mänskliga rättigheter blir den automatiskt väsentlig.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig, då det påverkar vårt anseende, ökar risken för korruption och kan kosta stora pengar. *Sannolikhet:* Hög, vi använder oss av entreprenörer från riskbranscher såsom bygg och markanläggning. I dessa riskbranscher finns stor sannolikhet för arbetsmiljöbrott. Vi vet att långa underentreprenörsled ökar riskerna ytterligare. *På kort sikt:* Dålig kvalitet på utfört arbete. *På medellång sikt:* Korruption. *På lång sikt:* Riskerar att drabba vårt varumärke.
Risk	Det kommer att kosta mer då vi köper produkter som kommer från länder där risken för brott mot mänskliga rättigheter är mindre.	*Konsekvens:* Allvarlig då det på kort sikt kan ge dyrare inköp, men om vi inte köper produkter från länder där riskerna är mindre påverkar det vårt anseende negativt. Med tiden kan produktpriset minska då efterfrågan ökar. *Sannolikhet:* Hög, detta sker redan. *På kort sikt:* Ökade kostnader för material. *På medellång sikt:* Förbättrat anseende. *På lång sikt:* Blir detta en hygienfaktor för flera företag så borde priserna gå ner för denna typ av material då utbudet ökar på grund av ökad efterfrågan.
Möjlighet	Vi ger politiska partier tillgång till våra portuppgångar i samband med val. Detta ger hyresgästerna tillgång till politisk information vilket kan ge ett högre valdeltagande och på lång sikt öka tilltron till myndigheter.	*Konsekvens:* Måttlig, detta är en enkel åtgärd som skapar ökad integration men inte påverkar oss så mycket ekonomiskt. *Sannolikhet:* Hög, vi gör redan detta. *På kort sikt:* Mindre påverkan. *På medellång sikt:* Mindre påverkan. *På lång sikt:* Mindre påverkan.

20250512111901

S4 KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare

Säkerheten i fastigheterna
Bränder
Kriminalitet i området/fastigheterna
Otrygghet

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Faktisk negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Kort sikt (< 1 år)	Om det förekommer brottslig verksamhet och olovlig andrahandsuthyrning eller att säkerheten i fastigheterna är dålig så skapar det otrygghet och rädsla hos hyresgästerna. I förlängningen ökar detta risken för personskador och brott i lägenheterna.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig *Skala:* Hög *Omfattning:* Koncentrerad *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt ***På kort sikt:*** Hyresgäster känner sig otrygga och kan få sin egendom förstörd/stulen. Minskad kundnöjdhet. Risk att egendom blir förstörd i brand. ***På medellång sikt:*** Polishändelser, utsatthet och kriminell verksamhet i våra lokaler och bostäder. Risk för människors liv. ***På lång sikt:*** Förslumning. Mycket svårt att vända trenden. Svårt att behålla initiativet, kriminella krafter tar över fastigheterna.
Risk	Dödsfall, skador på hälsa och egendom. Brinner en lägenhet så kan det innebära dödsfall men också att hyresgästen står utan bostad om denne saknar hemförsäkring. Förekommer det kriminalitet i området kan det också innebära dödsfall, förlorad egendom och otrygghet.	*Konsekvens:* Allvarlig då det påverkar vårt anseende negativt och orsakar försämrad hälsa hos hyresgäster och personal, vilket gör det svårt att locka nya hyresgäster. I förlängningen innebär det minskat fastighetsvärde och med största sannolikhet en ökad utflyttning. *Sannolikhet:* Hög då det förekommer bränder i våra fastigheter och kriminalitet i området. ***På kort sikt:*** Dödsfall på grund av bränder. ***På medellång sikt:*** Försämrat anseende. ***På lång sikt:*** Ökad utflyttning, minskat fastighetsvärde.
Risk	Stor otrygghet i området gör att människor kanske inte vill fortsätta bo hos oss.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig då kriminalitet, minskad säkerhet och otrygghet gör det svårt att locka nya hyresgäster och svårt att behålla personal. I förlängningen orsakar det minskat fastighetsvärde och gör att hyresgästerna flyttar. *Sannolikhet:* Hög då tre av våra områden är med på polisens lista över särskilt utsatta områden. ***På kort sikt:*** Svårt att hyra ut lägenheter och lokaler. ***På medellång sikt:*** Svårt att låna pengar, värdet på fastigheterna minskar. ***På lång sikt:*** Svårt att ta ut den hyra vi behöver för att vara lönsamma och sköta underhållet.

G1 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Företagskultur

Ansvarsfullt företagande
Nöjda kunder
Vinstdrivande företag

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Faktisk positiv konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Egen verksamhet Tidshorisont Lång sikt (>5 år)	Ett lönsamt företag krävs för att kunna upprätthålla standarden i lägenheterna samt behålla personal och hyresgäster.	*Konsekvensbedömning:* Icke väsentlig *Skala:* Minimal *Omfattning:* Begränsad *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Positivt, vi är allmännyttan och därför är en bra och hållbar företagskultur inskriven i vår allmännyttiga plan. *På kort sikt:* Om företaget inte är lönsamt blir det svårare att ställa hållbarhetskrav. *På medellång sikt:* Om företaget inte är lönsamt på medellång sikt måste prioriteringar ske bland hållbarhetskraven. *På lång sikt:* Om företaget inte är lönsamt på lång sikt har företaget inte råd att ställa hållbarhetskrav.
Risk	Om vi inte har kontroll på våra kostnader och går med vinst så riskerar vi att gå i konkurs.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig *Sannolikhet:* Låg, då vi i dagsläget har kö till våra bostäder.

Företagskultur

Brister i laguppfyllnad

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Egen verksamhet Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	Om vi inte sköter våra egenkontroller så bryter vi mot lagen men vi riskerar också hyresgästernas trygghet och ökar riskerna för skador och olyckor. Risk att kriminella element tar över uthyrningen. Korruption kan finnas inom hela verksamheten men framför allt i samband med upphandling. Bristande egenkontroller kan förekomma i förvaltningen under Boendetid.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig *Skala:* Hög *Omfattning:* Koncentrerad *Sannolikhet:* Hög *Återställbarhet:* Svårt *På kort sikt:* Uppfyller inte lagkrav och andra bindande krav. Lagkraven är mycket viktiga för minskad miljöpåverkan. Risk för olyckor. *På medellång sikt:* Viten, negativ miljöpåverkan. Saknar kontroll över vad som behöver åtgärdas. *På lång sikt:* Stor miljöpåverkan. Större olyckor, svårt att återta kontrollen över egenkontrollerna.

20250512111902

Risk	Dålig kontroll på lagkrav och andra bindande krav. Om vi inte säkerställer att vi uppfyller egenkontrollerna, uppfyller ägar-direktiven och andra bindande krav kan det påverka hyresgästerna negativt, vilket kan ge böter som i sin tur påverkar vårt varumärke negativt.	*Konsekvens:* Allvarlig då det påverkar vårt anseende i hög grad. Dålig kontroll på lagkrav och andra bindande krav är också kostsamt över tid då det ökar riskerna för skador och kan medföra stora kostnader när problemen ska åtgärdas. *Sannolikhet:* Måttlig, vi har rutiner och uppföljningsverktyg för detta. *På kort sikt:* Inte så stor påverkan. *På medellång sikt:* Lagbrott, otrygghet, dålig kontroll och risk för skador. *På lång sikt:* Lagbrott, dåligt rykte samt höga kostnader för att åtgärda problemet.
Risk	Om vi inte uppfyller lagkraven så försämras vårt anseende och ingen vill samarbeta med oss.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig då det gör det svårt att locka till oss nya hyresgäster samt behålla vår personal. I förlängningen minskar fastighetsvärdet och hyresgästerna flyttar från oss. *Sannolikhet:* Låg eftersom vi sköter vårt uppdrag. *På kort sikt:* Mindre påverkan. *På medellång sikt:* Svårt att locka till oss nya hyresgäster, svårt att behålla personal samt svårt att få lån. *På lång sikt:* Minskat fastighetsvärde, försämrad lönsamhet och hyresgäster flyttar från oss.

Skydd av visselblåsare

Visselblåsarsystem

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell positiv konsekvens *Var i värdekedjan sker konsekvensen:* Före (uppströms) Egen verksamhet Efter (nedströms) Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	Med ett verktyg för visselblåsning och skydd av visselblåsare minskar risken för korruption i företaget. Med låg eller obefintlig korruption fattar vi inte heller dåliga beslut där vi endast tar hänsyn till egen vinning och glömmer hållbarheten.	*Konsekvensbedömning:* Väsentlig *Skala:* Medium *Omfattning:* Koncentrerad *Sannolikhet:* Hög *På kort sikt:* Mindre konsekvenser. *På medellång sikt:* Ökar sannolikheten att företaget får information om oegentligheter. *På lång sikt:* Ökar säkerheten inom företaget, oegentligheter kommer fram och de som anmäler kan känna sig trygga.
Risk	Utan visselblåsarsystem och skydd av visselblåsare riskerar vi att missa korruption och skapa en tystnadskultur.	*Konsekvens:* Mycket allvarlig då korruption ökar kostnaderna, försämrar anseendet och ger företaget dåligt rykte. Korruption ökar också risken att kriminella kommer långt in i företaget. *Sannolikhet:* Måttlig, vi har rutiner för att förhindra detta och ett visselblåsarsystem där man kan anmäla misstänkt korruption. *På kort sikt:* Mindre men ökade kostnader. *På medellång sikt:* Allt blir dyrare med korruption i upphandlingarna, risk att kriminella kommer långt in i företaget, dåligt rykte. *På lång sikt:* Höga kostnader, försämrat anseende och minskat fastighetsvärde.

Korruption och mutor

Förebyggande och upptäckt inbegripet utbildning
Tillbud

Konsekvens, risk eller möjlighet	*Beskrivning*	*Kommentar*
Potentiell negativ konsekvens ***Var i värdekedjan sker konsekvensen:*** Egen verksamhet Tidshorisont Medellång sikt (1-5 år)	Korruption inom företaget gör att våra val blir dyrare, vi kan bli utsatta för utpressning, vi fattar beslut med egen vinning som mål istället för hållbarhet. Risk att kriminella element tar över uthyrningen. Korruption kan finnas inom hela verksamheten men framförallt i samband med Upphandling.	***Konsekvensbedömning:*** Väsentlig ***Skala:*** Medium ***Omfattning:*** Koncentrerad ***Sannolikhet:*** Hög ***Återställbarhet:*** Mycket svår ***På kort sikt:*** Dyrare och därigenom svårare att köpa hållbart. ***På medellång sikt:*** Bristande tillit till företaget. ***På lång sikt:*** Korrupt uthyrning, brott samt otrygghet.
Risk	Korrupt företag. Korruption och mutor är kostsamt och vi riskerar dessutom att kriminella nätverk får makt över oss.	***Konsekvens:*** Mycket allvarlig då det medför ökande kostnader och försämrat anseende. ***Sannolikhet:*** Måttlig, vi har rutiner för att säkra korrekta upphandlingar och ett visselblåsarsystem som hanteras av en extern partner. ***På kort sikt:*** Ökade kostnader. ***På medellång sikt:*** Allt blir dyrare med korruption i upphandlingarna, risk att kriminella infiltrerar företaget samt försämrat anseende. ***På lång sikt:*** Höga kostnader, försämrat anseende och minskat fastighetsvärde.

20250512211903

INTRESSENTINVOLVERING

Andra bostadsbolag

Typ av dialog
Samverkan via EST - Effektiv samordning för trygghet
Samverkan

Synpunkter och intressen per ämne
Samverkan med andra bostadsbolag i våra områden

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Sker på samverkansmöten

Anställda

Typ av dialog
Samtal med diskrimineringsombudsmannen tillsammans med flera andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta
Samtal med fackförbunden
Medarbetarenkäten

Synpunkter och intressen per ämne
1. Likabehandling och lika möjligheter för alla. De vanligaste diskrimineringsgrunderna är etnisk tillhörighet och funktionsnedsättning, framför allt i rekryteringsprocessen när det gäller det etniska
2. Diskriminering på grund av kunskapsbrist
3. Korruption hos medarbetare, framför allt risk i nyproduktions- och ROT-projekt

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
1. Likabehandlingsplan
2. Handlingsplan och rutin vid förekomsten av kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier
3. Policy mot mutor och jäv, visselblåsarsystem

Arbetstagare hos entreprenörer och leverantörer

Typ av dialog
Ingen dialog genomförd, vi har utgått från S2 och det vi sett i våra arbetsplatskontroller

Synpunkter och intressen per ämne
1. Kränkning av personlig integritet
2. Avsaknad av eller begränsade möjligheter till kollektiv förhandling
3. Brott mot arbetstidsgränser
4. Otillräckliga löner
5. Otrygg anställning
6. Kriminalitet på byggarbetsplatsen
7. Den största risken finns inom lågkunskapsyrken, till exempel markskötsel, städ och bygg

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Krav i upphandlingar
Samarbete med Fair Play Bygg
Egna byggarbetsplatskontroller
Tagit över städningen i egen regi

Barnen

Typ av dialog
Samtal med Barnombudsmannen tillsammans med flera andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta
Samtal i våra barngrupper

Synpunkter och intressen per ämne
1. Barnarbete – vid inköp, satsa på stora leverantörer då ett lågt pris ökar risken för sämre arbetsförhållanden och barnarbete
2. Säkerställ att barns rättigheter respekteras genom att alla barn ska ha en trygg bostad, förebygg vräkningar genom kontakt med socialtjänsten, säkerställ att rätt personer bor i bostaden, involvera barnen i planeringsstadiet vid renoveringar och nyproduktion

3. Fråga barnen och gissa inte
4. Trångboddhet
5. Hemlöshet hos barnfamiljer skadar barnen

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne

1. Uppförandekod för leverantörer
2. Vi jobbar vräkningsförebyggande och har kontakt med socialtjänsten i de fall en familj har problem
3. Barngrupper i Fittja, Norsborg och Alby
4. Vi arbetar mot olovlig andrahandsuthyrning, i övrigt har vi svårt att agera då det också är en fråga om kostnad för hyresgästen, en större lägenhet har också högre hyra
5. Vi tillhandahåller kommunen 300 kommunkontrakt per år där kommunen väljer vilka som ska få tillgång till bostad

---

Bostadssökande

Typ av dialog

Information på Mina sidor
Information från Bostadsförmedlingen i Stockholm

Synpunkter och intressen per ämne

1. Vill ha en bostad snabbt
2. Låg hyra
3. Ingen korruption i uthyrningen
4. Tydlig och transparent uthyrningspolicy
5. Inga inbyggda miljöproblem i bostaden

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne

1. Nyproduktion
2. Endast byta det som är nödvändigt i samband med stambyten
3. Visselblåsarsystem, checklistor där påskrift krävs av både handläggare och chef innan lägenheter hyrs ut
4. Tydlig och transparent uthyrningspolicy
5. Krav i upphandlingar, Byggvarubedömningen

Botkyrka kommun

Typ av dialog

Kommunbeslut
Kommunens hemsida

Synpunkter och intressen per ämne

1. Samverkan kring bostadsförsörjningsansvar
2. Kommunkontrakt
3. Trygghetsskapande och brottsförebyggande
4. Klimatneutrala till 2045

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne

1. Styrelsen har just godkänt nyproduktion av 70 nya bostäder.
2. Botkyrkabyggen förser enligt överenskommelse kommunen med 300 hyresrätter per år som kommunen sedan hyr ut med kommunkontrakt.
3. Samarbete med kommunen och polisen genom TBV-organisation (Trygghetsskapande, Brottsförebyggande och Våldsförebyggande) och EST (Effektiv samordning för trygghet) samt egna mål kring trygghet.
4. Fasat ut företagets fossilbilar, ska ställa krav i upphandling på fossilfria transporter.

Boverket

Typ av dialog

Lagar och andra regler

Synpunkter och intressen per ämne

Lag- och regeluppfyllnad

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne

Lagregister

20250512111904

Byggmaterialindustrierna

Typ av dialog

Dialog med Byggmaterialindustrierna i samverkan med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta

Synpunkter och intressen per ämne

1. Det behövs en högre efterfrågan på hållbara produkter
2. Kompetensbrist hos beställare och entreprenör kring hållbara produkter
3. Ökade kostnader för hantering av fel på grund av kompetensbrist i samtliga led
4. Samarbete kring att prova nya material och nya finansieringslösningar
5. Byggmaterialindustrierna vill att allmännyttan driver på kring hållbara material genom att ställa funktionskrav i *upphandlingar*
6. Produktinformation, behov av en gemensam lösning för att hantera produktinformation
7. Begränsa klimatförändringarna, genom att ställa krav på klimatsmartare material även om de är dyrare
8. Energismarta lösningar är lättare att få genomslag för
9. I äldre material kan det förekomma farliga kemikalier vilket påverkar möjligheten till återbruk. För att sådant material ska kunna användas måste det testas och då behöver man göra ett urval av vilka ämnen som ska testas.
10. Svårt att få efterfrågan för cirkulära byggmaterial. Linjärt tänkande hindrar omställning. Dålig sortering på byggarbetsplatser. Ökade kostnader på grund av materialbrist och låg efterfrågan.
11. Öka kompetensen kring hållbarhet, även i lågkonjunktur
12. Allmännyttan bör ställa krav kring leverantörsuppföljningar då det förekommer otrygga anställningar i leverantörskedjan
13. Svårigheter att hantera digitaliserade flöden i varu- och tjänsteförsörjning

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne

Fortsatt dialog
Krav i upphandlingar
Utreda möjligheter till återbruk
Byggarbetsplatskontroller

Ekonomiska förhållanden i Sverige

Typ av dialog

Besked från riksbanken om räntor
SCB:s uppföljningar

Synpunkter och intressen per ämne

1. Konjunkturen
2. Räntor

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne

1. Anpassar oss efter rådande konjunktur
2. Säkerställa att vi kan betala våra räntor

Energiföretagen

Typ av dialog

Samtal med Energiföretagen tillsammans med flera andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta

Synpunkter och intressen per ämne

1. Fortsatt användning av fjärrvärme
2. Köp el med ursprungsgarantier
3. Avfallshantering, rätt sorterat avfall minskar fjärrvärme med fossila andelar

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne

1. Använder fjärrvärme men med värmepumpar för att minska förbrukningen
2. Köper fossilfri el
3. Fortsatta samtal med Södertörns Fjärrvärme AB

Entreprenörer

Typ av dialog

Entreprenörsmöten
Upphandlingar

Synpunkter och intressen per ämne
1. Tydliga upphandlingar
2. Entreprenörsuppföljningar som säkerställer att de krav vi ställt är uppfyllda
3. Kontroll av underentreprenörer

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Kravställning i upphandlingar
Byggarbetsplatskontroller

Fastigheterna

Typ av dialog
Underhållsplanen

Synpunkter och intressen per ämne
1. Åldersfördelningen på fastigheterna
2. Underhåll

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
1. Nyproduktion
2. Kontinuerligt underhåll och reparationer

Föreningar

Typ av dialog
Samtal med Mamma United och Stadsmissionen Östergötland tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta
Kontinuerliga samtal med de föreningar vi stöttar ekonomiskt

Synpunkter och intressen per ämne
1. Ekonomiskt stöd
2. Samverkan

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
1. Policy för samverkan med civilsamhällets aktörer, avtal med olika föreningar
2. Policy för samverkan med civilsamhällets aktörer

Försäkringsbolag

Typ av dialog
Samtal med Svensk Försäkring tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta

Synpunkter och intressen per ämne
1. Bygger vi på på klimatutsatta platser kan det medföra att vissa delar av fastigheterna inte kan försäkras. Fastigheter som inte kan försäkras helt eller delvis inte kommer att kunna få lån.
2. Försäkringar vid klimatförändring: separata naturskadeförsäkringar, tveksamt om det kommer att gå att försäkra områden nära hav efter höjda havsnivåer, många återkommande skador kommer inte att kunna försäkras i framtiden.
3. Kan bli svårt att försäkra nya hus byggda enligt nya byggregler med sänkta kvalitetskrav, se även upp med boendekvalitet och flexibilitet.
4. Skadehistorik är en viktig faktor, framförallt i socialt utsatta områden med mer skador. Färre skador ger lägre försäkringskostnader.
5. Återbrukat material kopplat till försäkring: måste vara produkter som passar så att man inte bygger in en risk för nya skador. Branschregler måste följas.
6. Nya byggregler som syftar till att bygga fler och billigare bostäder. Kan leda till lägre kvalitet som då ger fler skador. Dessa kan man riskera att inte kunna försäkra.
7. På längre sikt kommer fastigheter i vissa områden inte att kunna försäkras eftersom det innebär en för hög risk för försäkringsbolagen, exempelvis fastigheter nära havet på grund av havsnivåstigning. Det är en stor risk för försäkringstagare att inte arbeta med att förebygga för klimatrelaterade skador. Försäkringsbolagen kommer att börja titta på om fastigheterna är klimatanpassade eller ej. Återupprepade skador kan bli svårt att få ersättning för.
8. De allvarligaste konsekvenserna på samhället och miljön som Svensk Försäkring ser är växthusgasutsläpp då de ger upphov till klimatförändringar som i sin tur påverkar fastighetsägarna negativt. Det blir därför viktigt för försäkringstagarna att hantera sin värdekedja utifrån ett CO2-perspektiv, inklusive Scope 3.
9. Försäkringsbranschen tar fram klimatdata för att reparera skador. Försäkringstagaren kan då se hur stort avtryck som reparationen ger och har en möjlighet att minska detta avtryck.

20250512111905

10. Det går att försäkra återbrukade produkter men det måste vara produkter som passar in i de befintliga systemen så att man inte bygger in en ökad risk. Om de system som finns följs så ser försäkringsbolagen inga problem.
11. Att arbeta aktivt med social hållbarhet genom att till exempel minska anlagda bränder, klotter och skadegörelse blir allt viktigare. Minskar skadorna får låntagaren också en bättre situation när försäkringar ska upphandlas i framtiden.

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Följa lagkrav
Klimatanpassningar av fastigheterna

Grannar till våra hus

Typ av dialog
Samtal med nyckelpersoner
Insändare i tidningar

Synpunkter och intressen per ämne
Information i samband med större underhåll
Information i samband med nyproduktion

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Extern kommunikation kring frågor som intresserar kommuninvånare

---

Hyresgäster

Typ av dialog
Samtal med Diskrimineringsombudsmannen och Hyresgästföreningen Stockholm tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta
Kundenkät
Boinflytande enligt lagkrav

Synpunkter och intressen per ämne
1. Rädsla för social exkludering på grund av dyr klimatrenovering
2. Rädsla för orimliga inkomstkrav och krav på medborgarskap vid uthyrning
3. Ämnen i våra fastigheter visar sig vara miljö- och/eller hälsovådliga (till exempel i ny vetenskaplig information)
4. Otrygghet på grund av olovlig andrahandsuthyrning
5. Att se till att hyresgästerna har möjlighet till att välja ett hållbart sätt att leva exempelvis med bra, säker och attraktiv cykelparkering

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
1. Rimlig hyresutveckling
2. Uthyrningspolicy
3. Upphandlingskrav
4. Arbete mot olovlig andrahandsuthyrning
5. Handlingsplaner kring klimatsmarta transporter för hyresgästerna och tillval

---

Hyresgästföreningen

Typ av dialog
Samtal med Hyresgästföreningen Stockholm tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta

Synpunkter och intressen per ämne
1. Kommunikationen är viktigt för att säkerställa att de åtgärder vi genomför får förståelse och inte möter motstånd hos hyresgästerna
2. Hyresgästföreningen vill att vi som hyresvärd uppmanar hyresgästerna till att gruppera sig/organisera sig
3. Ett bra samarbetsklimat säkerställer att vi jobbar tillsammans för en hållbar utveckling och inte mot varandra
4. Hyresgästföreningen kan vara en viktig kommunikationskanal gentemot våra hyresgäster och kan ge oss hävstång i hållbarhetskommunikationen
5. Jobba mer tillsammans med bland annat löpande intressentdialog
6. Att inte ha en samtalspart som representerar hyresgästerna kan leda till ökade kostnader etc.
7. Synliggöra rättvis fördelning av bostäder och en rak transparant bostadskö utan diskriminering och med rimliga inkomstkrav
8. För Hyresgästföreningen är rätten till bostad, ett gott boende som motsvarar ens behov, den tyngsta hållbarhetsfrågan. Man har börjat titta på miljömässig hållbarhet och då framför allt hyressättning vid återbruk.
9. Renovera inte bara för att kunna öka hyrorna, det drabbar hyresgästerna

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Kontinuerlig dialog med den lokala hyresgästföreningen

Infrastruktur

Typ av dialog
Rapporter från SCB

Synpunkter och intressen per ämne
1. Möjlighet att nyttja kollektivtrafik
2. Bilparkeringar
3. Cykelparkeringar

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Handlingsplaner för klimatsmarta transporter för hyresgästerna

---

Klimatet

Typ av dialog
Prognoser och rapporter från SMHI
Kommunens risk och sårbarhetsanalys

Synpunkter och intressen per ämne
Vi behöver kunna hantera klimatrisker

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Klimatsäkring av fastigheterna

Långivare

Typ av dialog
Samtal med Kommuninvest tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta

Synpunkter och intressen per ämne
1. Otrygghet och utsatta områden minskar värdet på fastigheterna
2. De största konsekvenserna för människor, samhälle och miljö enligt Kommuninvest är växthusgasutsläpp
3. Kommuninvest försöker främja den hållbara utvecklingen på lokal nivå genom att erbjuda gröna lån och sociala lån för investeringar som är hållbara inom dessa områden. Kommuninvest har möjlighet att påverka bostadsbolagen positivt genom att ge förmånliga lån för hållbara investeringar.

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Uppföljning och återrapportering av våra sociala lån

Mammor

Typ av dialog
Samtal med Mamma United tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta

Synpunkter och intressen per ämne
1. De insatser vi gör för mammor behöver vara långsiktiga och inte punktinsatser
2. Att stärka mammorna stärker familjerna. Desinformation som sprider sig riskerar att minska tilliten till myndigheter hos vissa samhällsgrupper och detta påverkar även oss som bostadsbolag.
3. Vi behöver nå ut till hyresgästerna med viktig information som påverkar oss som bolag, till exempel kring andrahandsuthyrning och sophantering. Korrekt information kan motverka kriminalitet.
4. En alltför liten kunskap om hur man kan påverka sin livssituation leder till ökat utanförskap och risk för kriminalitet

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Trygghetsskapande åtgärder
Hyresgästkommunikation

Myndigheter

Typ av dialog
Lagkrav
Samverkan via EST – Effektiv Samordning för Trygghet
Samverkan i samband med avhysning
Samverkan i samband med olovlig andrahandsuthyrning

20250512211906

Synpunkter och intressen per ämne
Uppfylla lagkrav
Samverkan med Polisen, Skattemyndigheten och Kronofogdemyndigheten
Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Uppfylla lagkrav
Fortsatt samverkan

Människor som lever i utsatthet

Typ av dialog
Samtal med Stadsmissionen Östergötland tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta
Synpunkter och intressen per ämne
1. Skapa jobb, anställ och handled sommarjobbare som får utbildning och varierande uppgifter, låt ungdomarna ta ansvar. Ta reda på hur många ungdomar i området som klarar antagningskraven till gymnasiet, sätt in insatser såsom läxhjälp och hjälp ungdomarna att hitta sammanhang genom till exempel fritidsaktiviteter och föreningslivet.
2. Att ens ha en bostad är viktigt, till exempel genom Bostad Först. Om människor inte har en bostad får Stadsmissionen fler utsatta att ta hand om. Det är en tydlig viktig fråga där bostadsbolagen har en påverkan.
3. Poliser, kameror och annat kommer inte att klara av att lösa våldet, vi måste arbeta med ungdomar i ett tidigare skede.
Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Kommunkontrakt

Naturen

Typ av dialog
Samtal med Naturskyddsföreningen och Naturvårdsverket tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta
Tidningsartiklar
Synpunkter och intressen per ämne
1. De negativa konsekvenserna från klimatförändringar är stora, vi måste minska vårt nyttjande av resurser liksom utarmningen av den biologiska mångfalden
2. Bilanvändning har en stor miljöpåverkan
3. Allmännyttan har möjlighet att bidra till klimatsmarta transporter för hyresgästerna
4. Minska mängden mikroplaster i naturen
5. Ställ krav på obesprutade växter till våra grönytor och sköt grönytorna så att ekosystemtjänster och biologisk mångfald främjas
6. Ställ krav på träprodukter för hållbart nyttjande av skogens resurser, hur skogsbruket bedrivs samtidigt som skogens biologiska värde bibehålls
7. Säkerställ att mark som inte borde bebyggas inte används för att ge plats för fler bostäder
8. Vårt nyttjande av resurser har en stor påverkan på många miljöfrågor, där resursuttaget är den viktigaste frågan
9. Flerbostadshus är ett bra sätt att bo på ur resurshänseende
10. Möjligheter för de boende att kunna dela på resurser, inte bara tvättmaskiner utan även till exempel bil och borrmaskin. Öka vårt eget återbruk av resurser i stor skala.
11. Miljön och naturen kan vara en lösning i sig, jobba med klimatanpassningen med naturbaserade lösningar
12. Naturrestaurering – skapa mer grönska i våra bostadsområden
13. Avfallshantering och cirkulär ekonomi är viktigt för att minska resursuttaget från naturen
14. Buller- och ljudmiljöer påverkar djurlivet
Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Mål kring biologisk mångfald och grönytor

Samhället

Typ av dialog
Myndighetskontakter
Omvärldsbevakning
Benchmarking
Synpunkter och intressen per ämne
Översvämningsskydd

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
Ingår i vår strategi, inventering av riskområden pågår och en budgetpost för anpassning finns

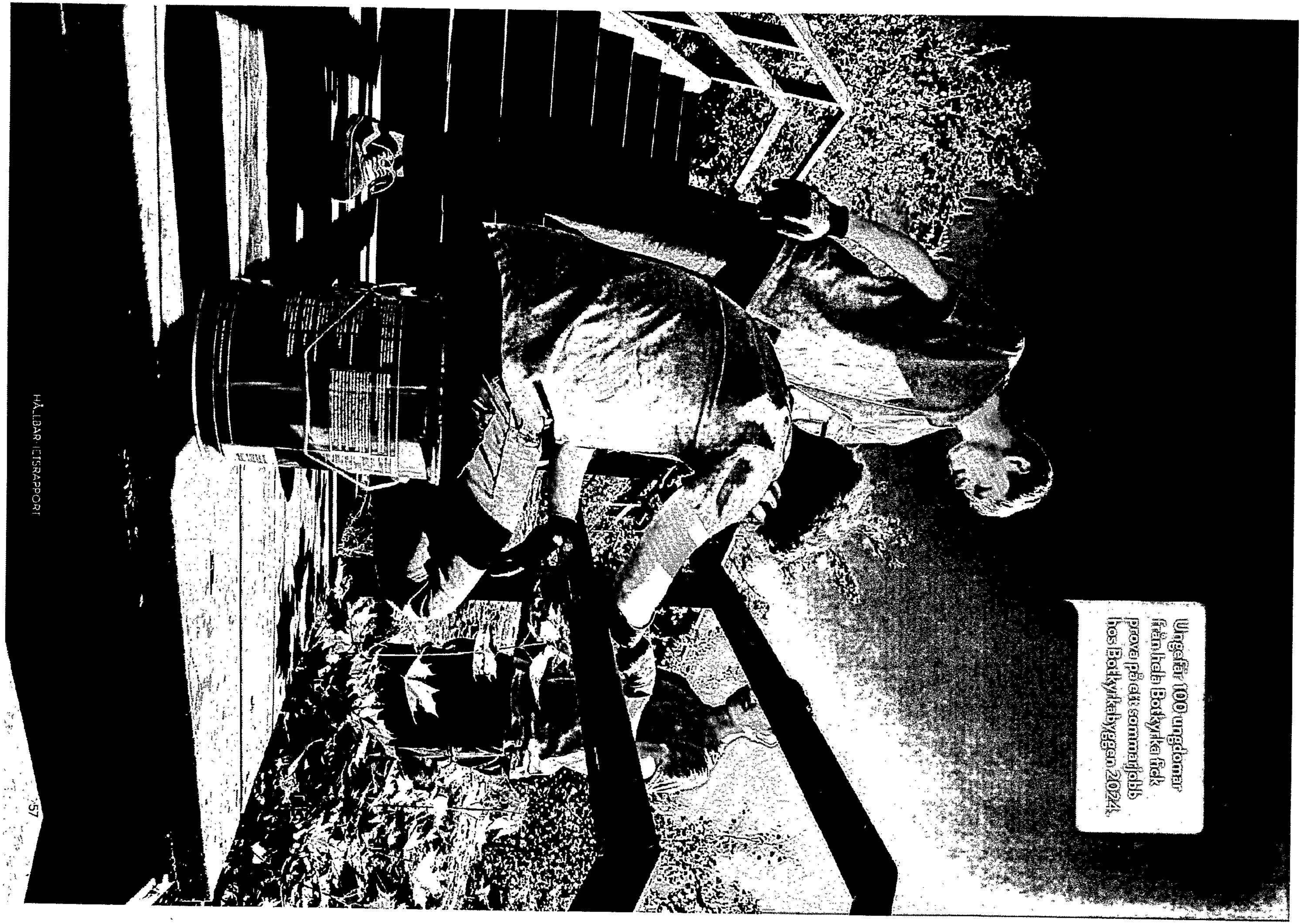
---

Stadsmissionen

Typ av dialog
Samtal med Stadsmissionen tillsammans med andra allmännyttiga bostadsbolag och Sveriges Allmännytta

Synpunkter och intressen per ämne
1. Stadsmissionen vill kroka arm med allmännyttan, till exempel genom insatser som Trygga orten. Tilliten till grannar är lägre i utsatta områden än på andra ställen.
2. Om bostadsbolagen gör en analys över vilken typ av insatser som behövs i ett visst område och ger Stadsmissionen eller andra aktörer ekonomiska medel så kan dessa aktörer utföra hållbarhetsarbete tillsammans med allmännyttan.
3. Om människor inte har en bostad får Stadsmissionen fler utsatta att ta hand om.
4. Stadsmissionen ser mycket positivt på blandade boendeformer, att en stadsdel inte blir ensidig förhindrar negativa normer i en stad. Allmännyttan kan arbeta för att samhället inte blir en grund för utanförskap.
5. Direkta kostnader som allmännyttan har för nedskräpning och grovsopor är kopplat till ett felaktigt beteende. Detta kan aktörer som Stadsmissionen hjälpa till att ändra på.

Omhändertagande av synpunkter och intressen per ämne
1, 2 och 5: Vi samarbetar med andra organisationer i dessa frågor
3: Vi samverkar med kommunen genom kommunkontrakt
4: Vi har provat olika typer av boendeformer såsom KompisBo, SeniorBo och TrädgårdsBo



Ungefär 100 ungdomar från hela Botkyrka fick prova på ett sommarjobb hos Botkyrkabyggen 2024.

MÅL OCH HANDLINGSPLANER

Under 2024 har Botkyrkabyggen påbörjat implementeringen av CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, EU:s nya direktiv för hållbarhetsredovisning.

I linje med direktiven i CSRD är målbilden uppdelad enligt tematiska ESRS, där ESRS står för European Sustainability Reporting Standards, det vill säga EU:s hållbarhetsrapporteringsstandarder.

Tematiska ESRS:
ESRS E1 Klimatförändringar
ESRS E2 Förorening
ESRS E3 Vatten och marina resurser
ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem
ESRS E5 Cirkulär ekonomi
ESRS S1 Den egna arbetskraften
ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan
ESRS S3 Påverkade samhällen
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare
ESRS G1 Ansvarsfullt företagande

E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Konsekvenser av extremväder

Minskad risk och sårbarhet fastigheter, vatteninträngning, värmeböljor och solinstrålning utifrån kommunens klimat- och sårbarhetsanalys

Beskrivning
Ta del av kommunens klimat- och sårbarhetsanalys och utifrån den planera för och genomföra klimatanpassningsåtgärder.

Kommentar
På grund av resursbrist har arbetet skjutits upp till 2025 och uppdraget har tagits över av Fastighetsutveckling.
De kommer att:
1. *Kartlägga riskerna utifrån kommunens risk- och sårbarhetsanalys*
2. Identifiera kritiska fastigheter i Botkyrkabyggens bestånd och typ av risk/risker
3. Identifiera åtgärder
4. Informera och utbilda
5. Ta fram handlingsplaner
6. Följa upp och revidera

20250512111908

Handlingsplan Säkerställa att ny-produktionen byggs på ett sätt som gör att den klarar extremväder. *Startdatum: 2025-02-03* *Slutdatum: 2026-02-01*	*Beskrivning* Analysera platsen för nyproduktion utifrån Botkyrka kommuns klimat- och sårbarhetsanalys och ta fram åtgärder för hanteringen av extremväder. *Kommentar* Detta kommer att tas med i projektering av framtida nyproduktion.

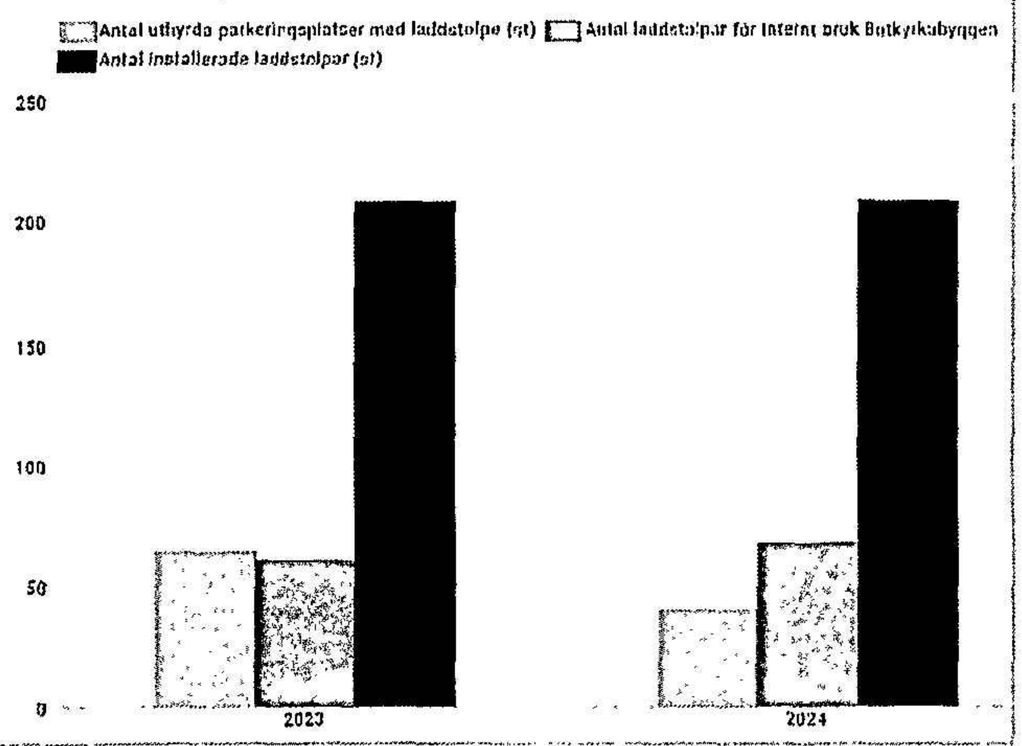
BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning, tillval
Hyresgästernas transporter inklusive inflyttning och utflyttning
Hyresgästernas egen påverkan på lägenheten, t.ex. ommålning och tillval

Öka hyresgästernas möjligheter till klimatsmarta transporter

Beskrivning
Botkyrkabyggen arbetar utifrån behov/efterfrågan och etablerar fler parkeringsplatser för elbilsladdning där det finns efterfrågan.

Kommentar
I dagsläget har Botkyrkabyggen outhyrda laddplatser. Under 2024 har det framkommit att det finns hyresgäster som vill kunna ladda elbilar men inte hyra egen laddplats. Vi kommer därför att undersöka om delade laddplatser är en möjlighet.



Handlingsplan Analysera behov och utbud av laddstolpar i beståndet *Startdatum: 2023-08-16* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Underhålla och vid behov installera fler laddstolpar *Kommentar* Utökat samarbete med kundavdelningen för att hyra ut laddplatser till våra hyresgäster. Vi har laddpunkter på parkeringsplatser som inte utnyttjas av hyresgäster med elbilar, vi behöver säkerställa att rätt parkeringsplats hyrs ut till rätt fordonstyp.

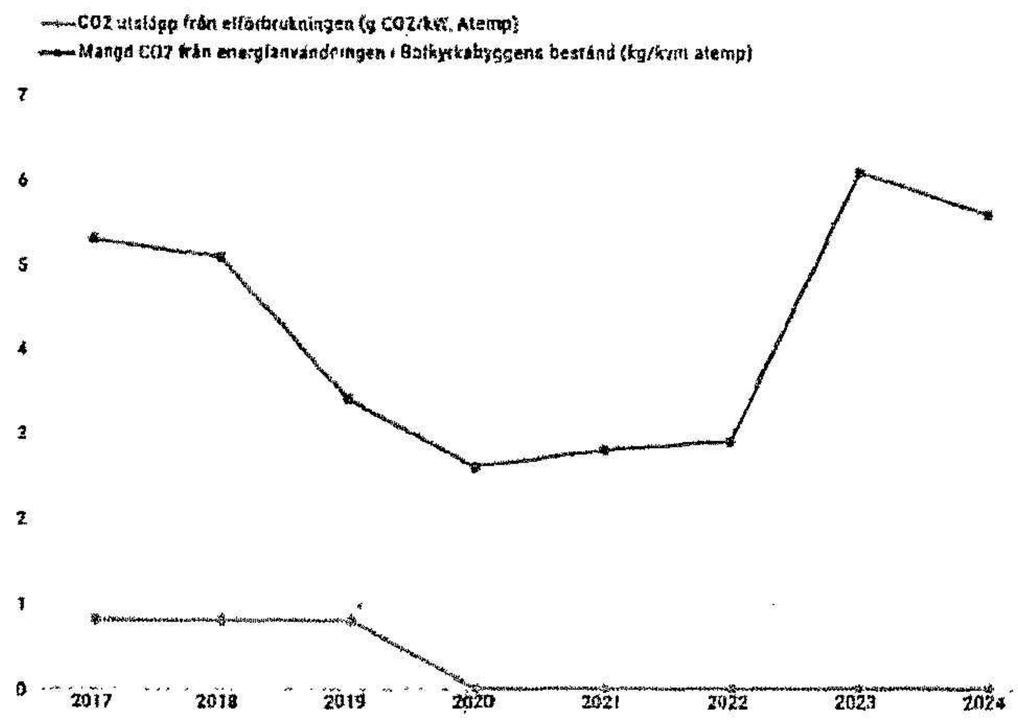
ENERGI

Val av energislag med avseende på koldioxidutsläpp, fossilfritt eller förnybart
Minskad energiförbrukning fastigheterna
Innehav av solpaneler
Innehav av vindkraftverk
Energiförbrukning kontor
Effektbrist el
Hyresgästernas val av energislag och elförbrukning
Interna transporter
Innehav av fordon och arbetsmaskiner, tjänsteresor med egen bil

Minska koldioxidutsläppen från energiförbrukningen

Beskrivning
Strategi för fossilfri energi samt minskad energiförbrukning.

Kommentar
Under året har vi haft dialog med SFAB angående fossilfritt bränsle.
För 2024 har SFAB beräknat att CO2-utsläppet för den fjärrvärme vi använder är 51,2 g CO2/kWh. Denna siffra innehåller förutom SFAB:s CO2-utsläpp från förbränningen även utsläppen från transport och produktion av bränsle.
2024 har vi fortsatt att köpa fossilfri el och återstart av värmepumpar har skett under året. Resultatet från återstarten av värmepumparna har ej gett full effekt på grund av driftproblem vid uppstarten.



Handlingsplan Fortsatt dialog med SFAB kring fossilt bränsle i fjärrvärmeproduktionen *Startdatum: 2021-05-19* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Säkerställa att SFAB fortsätter sitt arbete med att fasa ut fossila bränslen, inklusive plasten i soporna som förbränns ur fjärrvärmeproduktionen. *Kommentar* Fortsatt dialog med SFAB på regelbundna möten. SFAB använder i dag enbart bioolja vid uppstart av anläggningen.
Handlingsplan Fortsätta köpa fossilfri el *Startdatum: 2022-07-17* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Se till att alltid vara ajour med kommande elkraftsupphandlingar via HBV. *Kommentar* Våra prissäkringar via Ensotech säkerställer fossilfri el via ursprungsgarantier.
Handlingsplan Nulägesanalys för vårt vindkraftverk på Hedboberget (renovering kontra nyttan) *Startdatum: 2024-10-01* *Slutdatum: 2025-06-22*	*Beskrivning* Vindkraftverket behöver genomgå en omfattande renovering vilket medför stora kostnader. Analys ska genomföras för att fatta inriktningsbeslut. *Kommentar* Under 2024 har vi haft en del reparationer av vindkraftsverket. De olika ägarna av vindkraftverk på Hedboberget har gått samman och beställt en förstudie för en repowering (repowering kan vara allt från att bygga helt nytt vindkraftsverk på samma plats till att bygga om befintligt) som kommer presenteras under Q1 2025. Den totala leveransen blev 6,2 GWh för 2024 vilket är i nivå med tidigare år.

20250512 1909

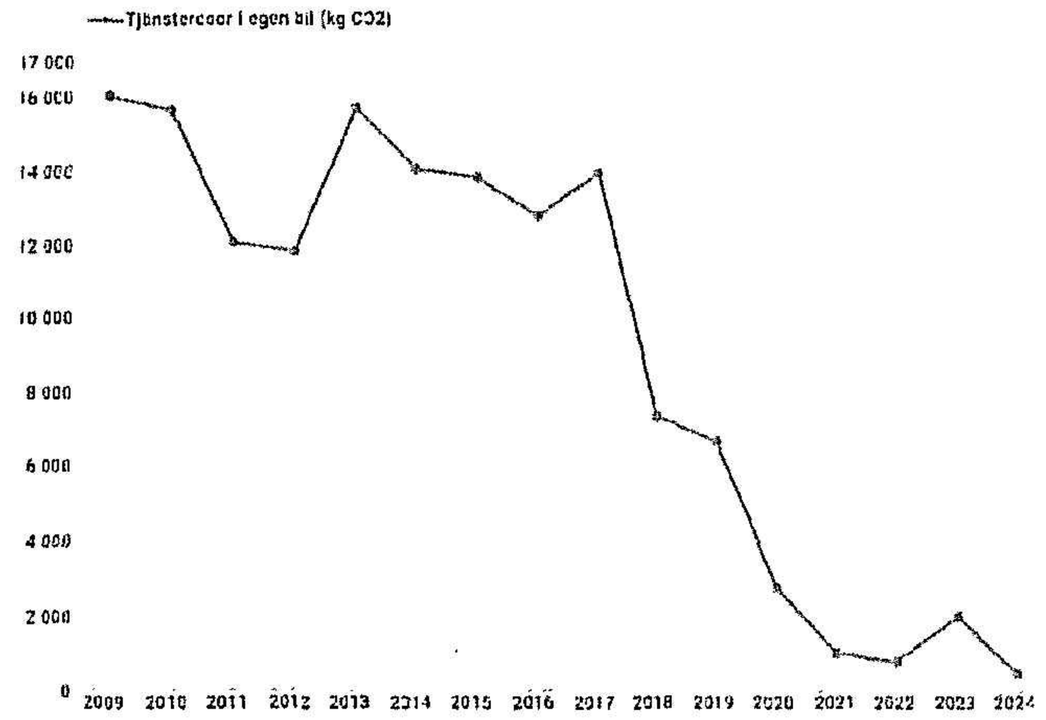
Minskat antal tjänsteresor med egen bil, mätt i kg CO2

Beskrivning

För resor i tjänsten ska anställda i möjligaste mån välja alternativ som minimerar företagets miljöpåverkan vilket innebär att vi i första hand ska välja kollektiva färdmedel eller bilpoolen och endast i undantagsfall använda egen bil. Ett viktigt medel är också att vi uppmuntrar till digitala möten när det är möjligt.

Kommentar

Diagrammet visar att vi under 2024 har minskat koldioxidutsläppen från tjänsteresor med egen bil. Detta har vi lyckats med genom att anställda utom i undantagsfall använt kollektiva färdmedel eller bilpoolen och vi har haft digitala möten istället för fysiska där det varit möjligt.



Handlingsplan
Minskade tjänsteresor med egen bil i förvaltningen

Startdatum: 2024-06-24

Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Förvaltningen har idag el-poolbilar som används av medarbetarna. Detta innebär att egen bil bara i undantagsfall behöver användas i tjänsten.

Kommentar
Vi har successivt under 2024 fasat ut bilar med fossilt bränsle och ersatt med elbilar. I dagsläget har vi en fossilbränslebil kvar som kommer att bytas ut i början av 2025.

Utfasning av fossilbilar, mäts i antal fossilbränsledrivna bilar inom företaget

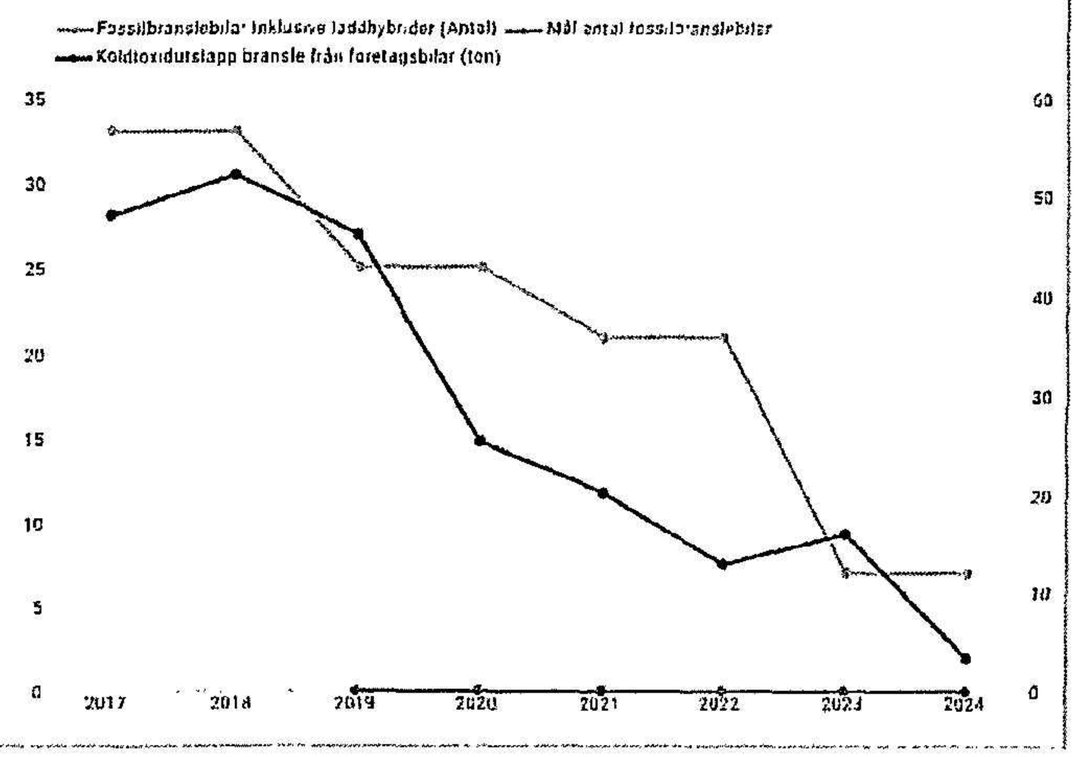
Beskrivning

Avdelningar med bilar:

- HR, Qvinna i Botkyrka
- Förvaltningen
- HK

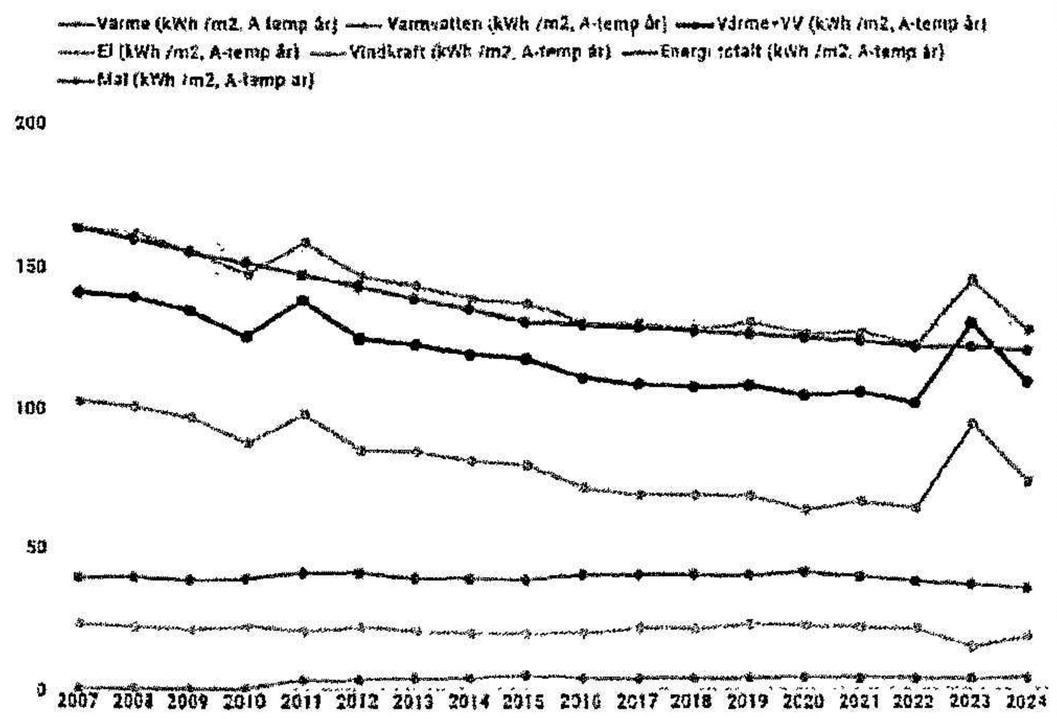
Kommentar

Målsättningen är att Botkyrkabyggen ska bli en fossilbränslefri organisation, och alla fordon som Botkyrkabyggen äger kan drivas med el, biogas eller HVO.
Huvudkontoret äger fem förmånsbilar i form av tre laddhybrider och två elhybrider. Förvaltningen har en fossilbil kvar som i början av år 2025 kommer att ersättas med en fossilbränslefri bil.



Vi energieffektiviserar våra fastigheter

Beskrivning
Ta fram en strategisk och operativ plan för energieffektiviseringen.



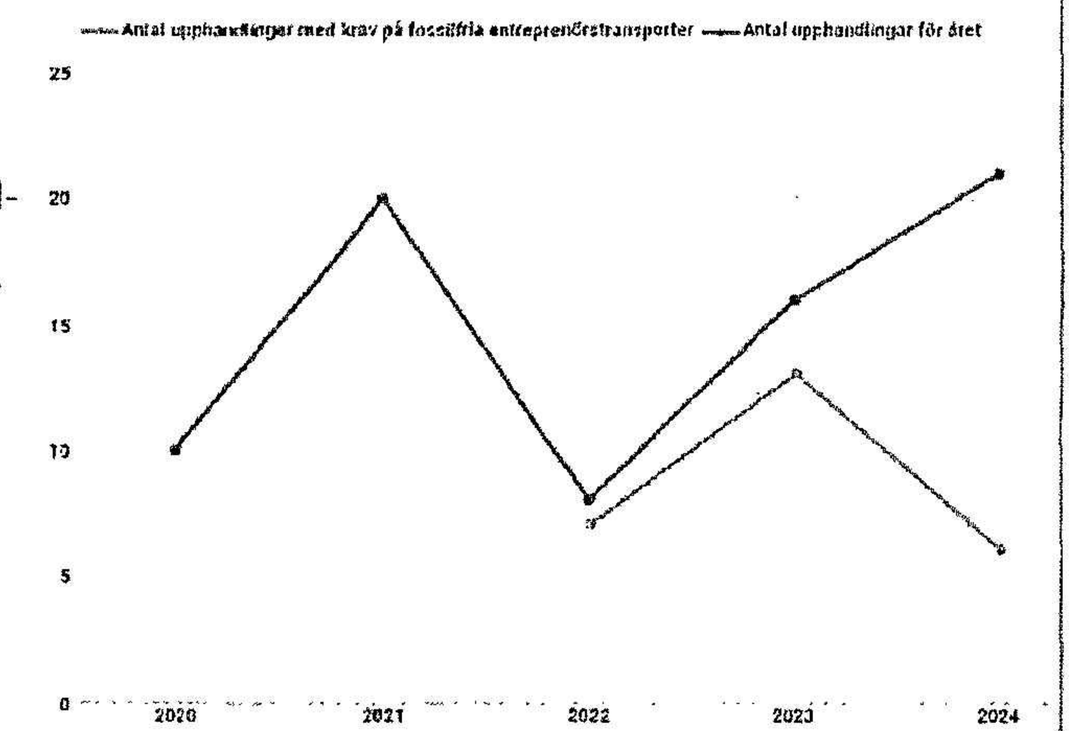
Kommentar
2023 hade vi värmepumparna avstängda, de återstartades i början av 2024. Återstarten av värmepumparna gick inte enligt plan utan det har förekommit driftstörningar som påverkat hela 2024. Under 2024 har sista etappen av utbytet till mer energieffektiva fläktaggregat till våra bostäder i Alby färdigställts.
Vi har automatiserat importen av mätaravläsningarna vilket kommer att ge en snabbare hantering av avvikelser i energiförbrukningen och därigenom snabbare åtgärder.
För att fortsätta utveckla styrsystemet mot AI-styrning behöver vi information om temperaturer i våra lägenheter.

Handlingsplan Temperaturmätare i lägenheter *Startdatum: 2024-09-16* *Slutdatum: 2025-06-30*	***Beskrivning*** Styrning eller referensgivare i lägenheterna. Undersök möjligheter till AI-styrning. ***Kommentar*** Pågående diskussioner om vilket kommunikationsprotokoll vi ska använda oss av.
Handlingsplan Återvinning av avloppsvatten *Startdatum: 2024-09-16* *Slutdatum: 2025-06-30*	***Beskrivning*** Utred möjlighet till återvinning av energin i avloppsvatten. ***Kommentar*** Vi har under året träffat leverantörer av system för återvinning av avloppsvatten. Vi ser över vilka alternativ som kan passa för en provanläggning.

Öka antalet fossilfria entreprenörstransporter till år 2025

Beskrivning
Kravställan i upphandlingar

Kommentar
Vi premierar fossilfria transporter vid upphandlingarna. Av de 21 nya upphandlingar som genomfördes i år är det endast i 6 upphandlingar som vi gjort detta. Det beror dels på att det i endast 16 av upphandlingarna var relevant att ställa krav på fossilfria transporter och dels på att vi behöver se över hur vi ställer kravet på bästa sätt.



20250512111910

E2 FÖRORENING

MIKROPLAST

Mikroplaster
Hantering av kemiska produkter, explosiva varor och bekämpningsmedel
Hyresgästernas tvättande

Utreda konstgräsplaner, tvätt och inköp för att säkerställa att så lite mikroplaster som möjligt går ut i naturen

Beskrivning
Kunskapshöjning inom förvaltningen gällande material och skötsel av konstgräsplaner.

Kommentar
Botkyrkabyggen har tagit beslut om att inte investera i flera konstgräsplaner innan det finns miljövänliga och funktionella alternativ.

Utreda om vi kan rena vattnet ut från tvättstugorna på mikroplaster

Beskrivning
Testinstallation pågår. Utvärdera och ta fram beslutsunderlag till förvaltningschefen.

Kommentar
Vi har installerat en provanläggning kopplad till två tvättmaskiner för rening av vatten från mikroplaster. Anläggningen har endast varit i drift under delar av 2024. Under tiden anläggningen var i drift renade den bort 1,5 kg mikroplaster och sparade 4,9 m^3 vatten.

ÄMNEN SOM INGER BETÄNKLIGHETER

Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning
Materialval underhåll och förvaltning
Hantering av kemiska produkter, explosiva varor och bekämpningsmedel

Säkerställa att Byggvarubedömningen tas med i alla projekt, ny-, till- och ombyggnad inklusive reparationer

Beskrivning
Det handlar om att bygga giftfritt och hållbart för dagens och morgondagens generation genom att vi bedömer byggprodukter baserat på deras kemiska innehåll, miljö- och sociala påverkan. Genom att ta hjälp av Byggvarubedömningen får alla beslutfattare en möjlighet att göra framför allt miljömässigt kloka val och logga produkterna i sina projekt.

Kommentar
Botkyrkabyggen har i dagsläget inte säkerställt att byggvarubedömningen använts i alla ny-, till- och ombyggnader inklusive reparationer. Under år 2025 tas därför ett nuläge fram inklusive en plan för att säkerställa arbetssättet. Under året har ingen tillbyggnad eller nyproduktion skett.

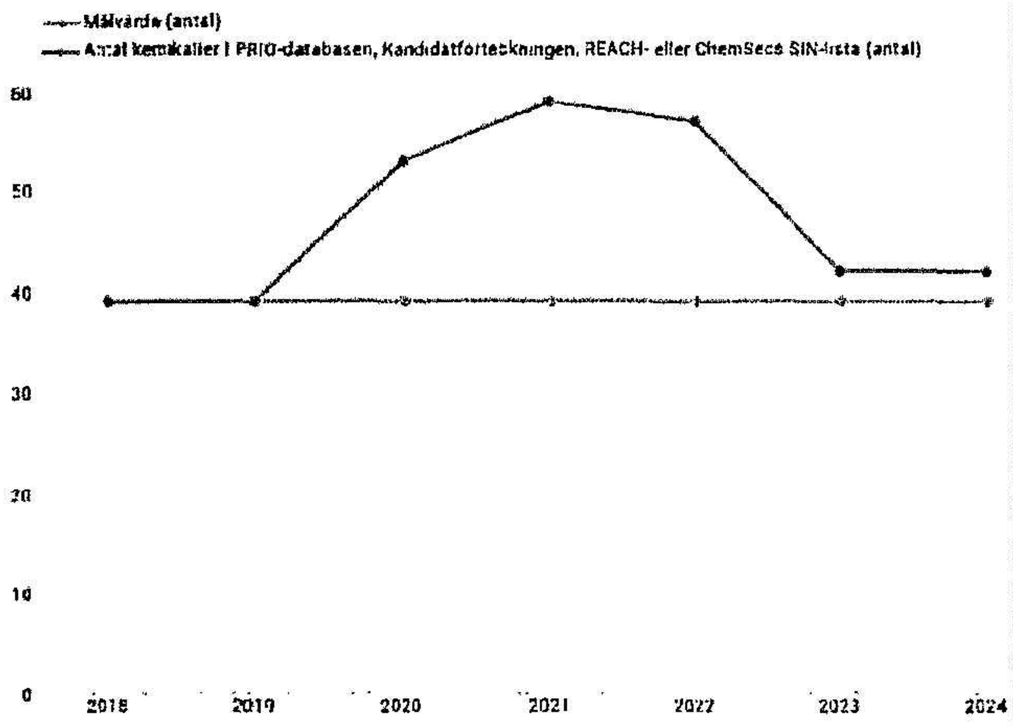
ÄMNEN SOM INGER MYCKET STORA BETÄNKLIGHETER

Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning
Materialval underhåll och förvaltning
Hantering av kemiska produkter, explosiva varor och bekämpningsmedel

Systematiskt minska hälso- och miljöfarliga produkter i vår egen verksamhet

Beskrivning
Fortsätta följa vårt systematiska arbete för att minska hälso- och miljöfarliga produkter. Detta inkluderar vårt arbete med kemikalieansvariga.

Kommentar
Botkyrkabyggen har ej lyckats minska antalet produkter under året. En plan ska tas fram i början av år 2025 för att minska antalet produkter.



Handlingsplan
Fortsätta arbetet med att minska andelen hälso- och miljöskadliga produkter
Startdatum: 2023-08-16
Slutdatum: 2024-12-31

Beskrivning
Kemikalieansvariga reparatörer ska tillsammans med övriga kemikalieansvariga gå igenom kemikalielistan och se vilka typer av produkter som är nödvändiga och vad som kan tas bort. Av det som måste vara kvar ska hälso- och miljöskadliga produkter ersättas med bättre alternativ. Gås igenom årligen i december månad.

Kommentar
Under 2024 har ingen minskning av antalet produkter skett.

20250512111911

E3 VATTEN OCH MARINA RESURSER

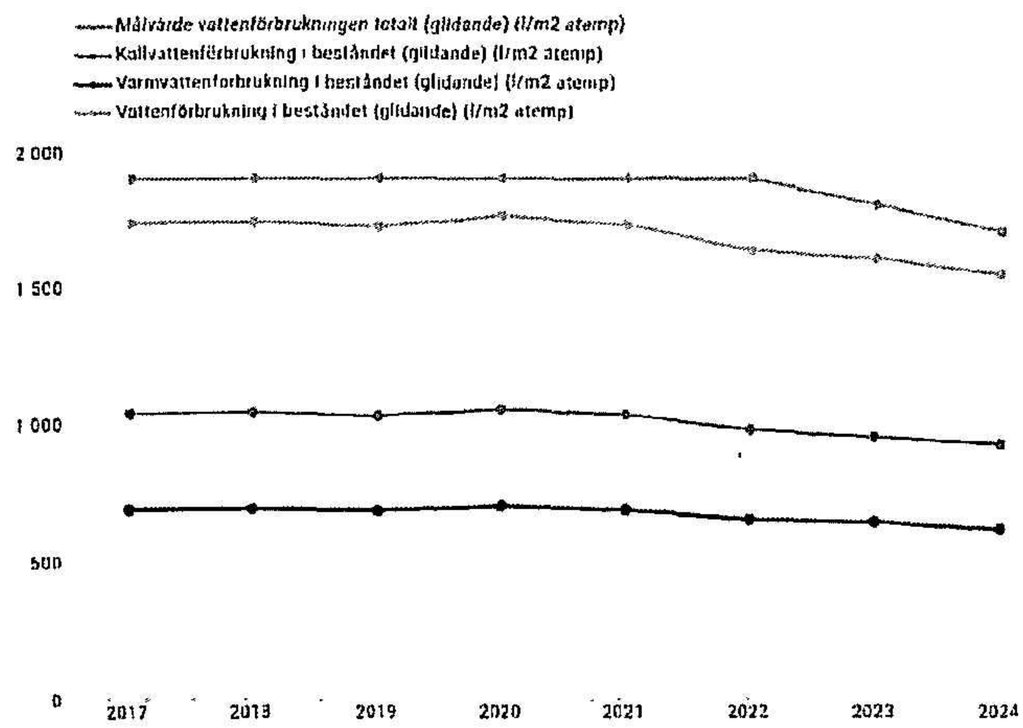
VATTEN

Vattenförbrukning
Hyresgästernas vattenförbrukning
Vattenuttag
Utsläpp av vatten
Vattenutsläpp i haven

Minskad vattenförbrukning och god vattenkvalitet

Beskrivning
Minskad vattenförbrukning.

Kommentar
Förbrukningen har minskat under året på grund av våra fortsatta stambyten.
Kommunen har bytt ut flertalet av våra vattenmätare till digitala mätare som indikerar för eventuellt läckage, vilket medför att vi lättare upptäcker vattenläckage.



Handlingsplan	*Beskrivning*
I samband med stambyten göra förbättringar som minskar vattenförbrukningen för hyresgästen *Startdatum: 2023-08-16* *Slutdatum: 2024-12-31*	I samband med stambyten göra förbättringar som minskar vattenförbrukningen för hyresgästen. ***Kommentar*** Stamrenoveringarna bidrar till energibesparingar i form av minskad vattenförbrukning. Vi har installerat snålspolande WC och snåla blandare i kök och badrum som minskar vattenförbrukningen.

E4 BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEM

DIREKTA PÅVERKANSFAKTORER SOM LEDER TILL FÖRLUST AV BIOLOGISK MÅNGFALD

Klimatförändring
Förändrad markanvändning och förändrad sötvatten- och havsvattenanvändning
Direkt exploatering
Invasiva främmande arter
Förorening
Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning
Nyproduktion där vi tar mark i anspråk
Förvaltningsåtgärder för biologisk mångfald och ekosystemtjänster

Behålla avverkade träd som ligger på naturmark

Beskrivning
Alla nedtagna träd som står på naturmark ska i möjligaste mån lämnas kvar att förmultna på plats för att bidra till smådjurs och fåglars överlevnad då många arter är helt beroende av död ved.

Kommentar
Botkyrkabyggen har informerat markskötselentreprenörerna om att död ved ska lämnas på plats där det är lämpligt i våra områden, 2024 har detta skett på flera platser och skyltar har satts upp med en beskrivning om varför ved och stubbar finns kvar i området.

Handlingsplan	*Beskrivning*
Öka biologisk mångfald på område Södra och Norra genom att lämna död ved i skogsområden *Startdatum: 2023-08-16* *Slutdatum: 2024-12-31*	Informera och säkerställa en korrekt hantering av träd som tas ner på Botkyrkabyggens mark. Identifiera vilka träd som är lämpliga att sparas på plats och rapportering av hur många träd som lämnas. Informationsskyltar sätts ut på lämpliga platser för att informera om varför träden sparats i naturen. *Kommentar* Botkyrkabyggen informerar markskötselentreprenörerna om att död ved ska lämnas på plats i våra områden, där det är lämpligt. Medarbetare på Botkyrkabyggen involveras i arbetet och ser över sina områden samt skyltar upp med beskrivningar om varför vi lämnar ved och stubbar i naturen.

20250512111912

Behålla de träd som redan finns i markförvaltningen

Beskrivning
Träd gör stor nytta för staden, stadsdelarna och dess invånare. Träden renar vår luft, skänker skugga vid värmeböljor, fångar regnvatten vid skyfall, tar upp och lagrar in koldioxid och utgör boplats för många fåglar och insekter. De ger oss också en grön och skön miljö för rekreation. Därför ska vi ersätta sjuka träd med nyplanterade för att inte minska antalet träd i våra områden.

Kommentar
Framtagen och internt kommunicerad strategi för hantering av träd.

Handlingsplan	*Beskrivning*
Trädplan för att behålla, flytta och plantera nya träd *Startdatum: 2024-05-28* *Slutdatum: 2024-12-31*	En trädplan är avgörande för att systematiskt förvalta och bevara träd och grönområden inom våra bostadsområden. Trädplanen sätter fokus på arbetet med att behålla, flytta och plantera nya träd. Vi arbetar systematiskt med att utveckla trädbeståndet i bostadsområdena och att synliggöra träds betydelse bland annat ur hälso-, klimat- och välmåendeperspektiv. *Kommentar* Informerat markskötselentreprenörer och medarbetare avseende Botkyrkabyggens strategi gällande trädplanen. Påbörjat plan om att genomföra inventering av alla träd på Botkyrkabyggens område. Färdigställande av trädinventering sker 2025.

Skapa ängsmark i våra bostadsområden

Beskrivning
Huvudskälet till ängsmark även i urban miljö är att ängsmark har en viktig funktion för den biologiska mångfalden. Inga andra växtsamhällen är lika rika på arter per kvadratmeter. En enda kvadratmeter kan innehålla mellan 40 och 50 arter, enligt rapporten "Urbana ängsmarker", utgiven av White arkitekter.
Som en del inom vårt hållbarhetsarbete med klimatsmarta lösningar kommer vi aktivt arbeta med att tillföra mer ängsmark i våra bostadsområden. Med blommor blir det även en färgklick och vackert att titta på.

Kommentar
Informerat markskötselentreprenörer och medarbetare avseende Botkyrkabyggens strategi gällande ängsmarker.
Beslut har tagits att 20% av grönytorna ska vara ängsmarker (vildvuxet).

Handlingsplan	*Beskrivning*
Ängsmarksplan för område Södra och Norra *Startdatum: 2024-06-19* *Slutdatum: 2024-12-31*	Det räcker inte att bara låta gräset växa vi behöver eventuellt fräsa upp marken och så in ängsblommor. *Kommentar* Informerat markskötselentreprenörer och medarbetare avseende Botkyrkabyggens strategi gällande ängsmarker. Påbörjat plan om att genomföra inventering av alla grönområden på Botkyrkabyggens område. Färdigställande sker 2025.

E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

AVFALL

Bygg- och rivningsavfall
Hyresgästernas avfall

Identifiera utvecklingsområden gällande avfall för Södra och Norra

Beskrivning
Att upprusta miljöstationer och grovsoprum. Målning, lagning av golv, uppmärkning och renhållning.
Att utöka information och kommunikation hur avfall ska hanteras och vad som gäller i Botkyrkabyggens områden.
Anpassningar till nya krav på fraktionssortering.
Inventering av status på underjordsavfallscontainer.
Uppdatera lokaler som hanterar avfall.
Ändra beteende för hantering av avfall.

Kommentar
I områden där vi har haft större problem med nedskräpning har vi med hjälp av tydligare kommunikation och omplaceringar av avfallsbehållare kunnat påvisa förbättringar under 2024 och nedskräpningen har minskat.

Handlingsplan
Upprustning av avfallsrum och miljöstationer och arbete med beteendeförändringar i område Södra och Norra

Startdatum: 2024-08-29

Slutdatum: 2025-12-31

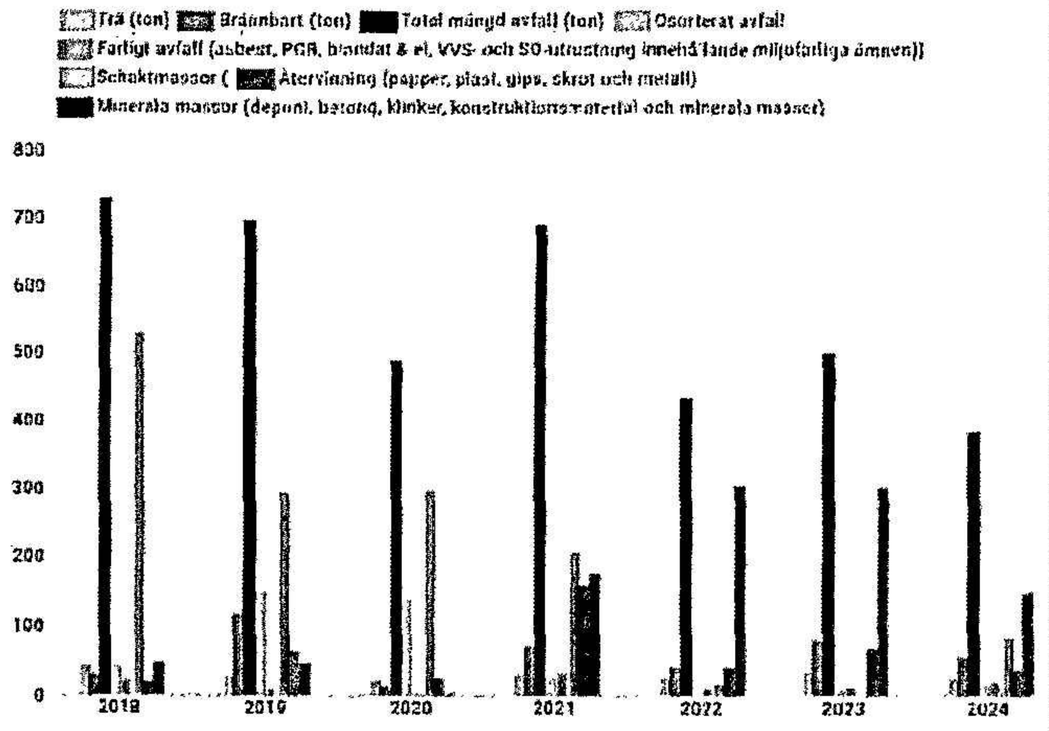
Beskrivning
Att upprusta miljöstationer och grovsoprum. Målning, lagning av golv/väggar, uppmärkning, belysning och renhållning.
Informationskampanjer som ska upplysa om vilket förhållningssätt som gäller i Botkyrkabyggens fastigheter gällande avfallshantering.
Skapa trygg miljö i grovsoprummen.

Kommentar
Där vi har haft problem med grovsopor som placerats på fel ställe under 2024 har information delgivits hyresgäster om att det är förbjudet, vilket har minskat problemen. Vi har även provat att ställa om en avfallscontainer till en synligare plats vilket har lett till en bättre utomhusmiljö.

Årligen följa upp byggavfall i samband med stambyte och underhåll

Beskrivning
När det gäller avfallshantering har beställare, exempelvis i bygg- och anläggningsprojekt eller andra verksamheter, ett ansvar att säkerställa att avfallshanteringen sker enligt gällande lagar och regler. Här är några av de centrala krav som ställs på beställare när det gäller avfallshantering:

- Ansvar enligt Miljöbalken
- Avfallsminimering och förebyggande
- Krav på sortering och återvinning
- Dokumentation och spårbarhet
- Transport av avfall
- Tillstånd och anmälan
- Farligt avfall
- Rapporteringskrav
- Kontroll och uppföljning



Kommentar
Stambyten orsakar stora mängder byggavfall. Botkyrkabyggen har kontroll på mängder och typer av avfall genom att få rapporter samt få kvittens av våra entreprenörer.

20250512113913

RESURSINFLÖDEN, INKLUSIVE RESURSANVÄNDNING

Råvaruuttag och tillverkning av material som vi använder vid byggnation och förvaltning
Underhåll lägenhet boendetid
Tillval
Svårighet med återbruk

Stärka cirkularitet och återbruk

Beskrivning
Cirkularitet och återbruk är centrala begrepp för att främja hållbarhet. För vår del handlar det om att i byggprocesser och materialhantering minimera mängden avfall och maximera återanvändning.

- Återbruk inom förvaltning och reparation
- Cirkulärt byggande

Vi behöver därför sätta mål för återbruk, bygga upp kunskap och arbetssätt, lyssna in goda exempel, utveckla våra egna kompetenser och ställa krav.

Kommentar
Ett lager har upprättats för att lagra trycken, cylindrar och låskistor samt vitvaror som vi tar reservdelar från. Omprioriteringar har krävts på grund av tidsbrist varför vi ännu ej fått in ett strukturerat och mätbart arbetssätt. Vi har under året alltså återbrukat material, nästa steg är att göra det mer strukturerat och mätbart. Som ett första steg för detta har teamledaren hos reparatörerna skapat en rutin gällande återbruk.

Handlingsplan Nulägesanalys för återbruk vid reparationer *Startdatum: 2024-05-30* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Arbeta fram en nulägesanalys tillsammans med reparatörer för att fånga upp och dokumentera vilken typ av återbruk vi använder oss av idag. *Kommentar* Återbrukar reservdelar från spisar samt kyl/frys. Vi har påbörjat en kartläggning och intern kompetensförstärkning för att reparera och därmed bidra till ett hållbart företag där man även bevarar byggnadernas historia och goda kvalitet.
Handlingsplan Plan för återbruk *Startdatum: 2024-05-30* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Som ett första steg behöver vi ta fram en riskanalys för återbruk, sedan kan vi sätta tydliga mål, bygga upp kunskap och arbetssätt, lyssna in goda exempel, utveckla våra egna kompetenser och ställa krav. Vi behöver också informera hyresgästerna om att vi kommer att återbruka mera. *Kommentar* Ett lager för vitvaror har upprättats där vi använt reservdelar från uttjänta varor vid reparationer. Detta ska vi nu börja dokumentera för spårbarhet och mätning av nyttan.

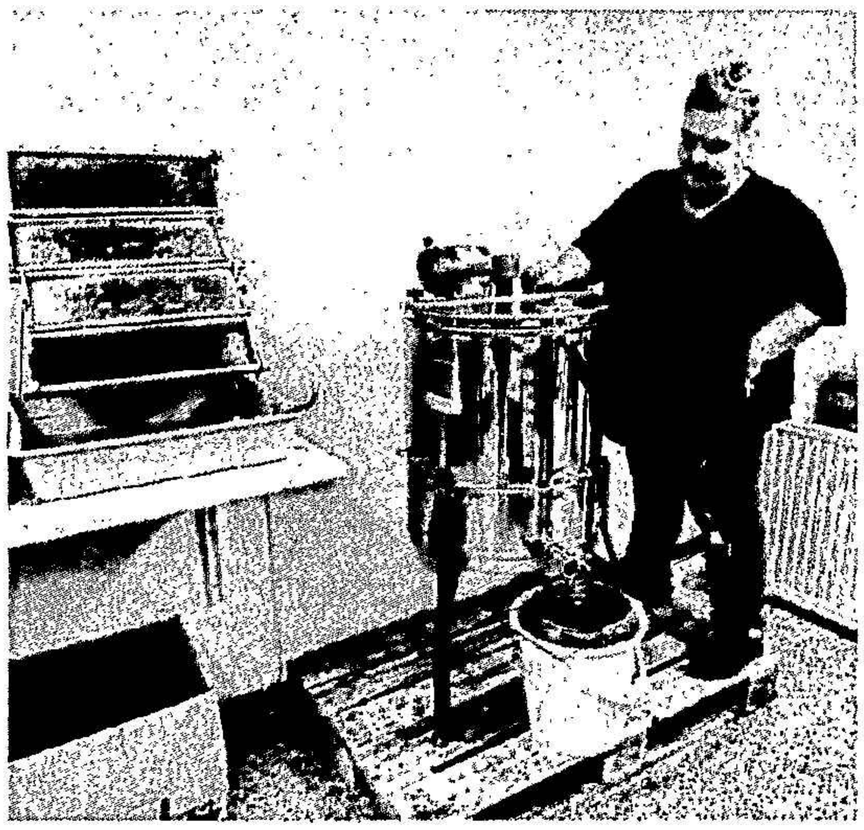
HÄR ARBETAR HYRESGÄSTER OCH BIN TILLSAMMANS

SEDAN VÅREN 2024 har Botkyrkabyggens hyresgäster i Norsborg och Storvreten möjlighet att engagera sig som bi-ambassadörer. Detta som ett led i att ytterligare involvera hyresgästerna i arbetet för biologisk mångfald. I slutet av augusti slungade bi-ambassadörerna honung under övervakning av biodlare Katja Göller.

– Vi är glada över att med våra hyresgäster fortsätta resan mot en mer hållbar värld. Tillsammans har vi möjlighet att göra verklig skillnad, säger Fredrik Vitrera Luiga, tf vd på Botkyrkabyggen.

Bin och bi-ambassadörer är ett led i arbetet kring ekosystem och biologisk mångfald, men Botkyrkabyggen arbetar även på andra sätt för att främja den biologiska mångfalden. Bland annat planterar man växter som är rika på nektar och pollen och har pollineringsplaner för att säkerställa att insekterna ska kunna hitta mat under hela säsongen.

Botkyrkabyggens bisamhällen i Norsborg och Storvreten producerade tillsammas 40 kg honung under 2024.



En av Botkyrkabyggens bi-ambassadörer slungar honung.



Magnus Eriksson, förvaltningssamordnare, hälsar välkommen till Botkyrkabyggens Cold Spot i Tumba.

COLD SPOTS GER SVALKA DE HETASTE SOMMARDAGARNA

NÄR SOMMARTEMPERATUREN ÄR minst 26 grader tre dagar i följd, då öppnar Botkyrkabyggen Cold Spots, lokaler med air condition, som hyresgästerna kan besöka för att svalka sig en stund.

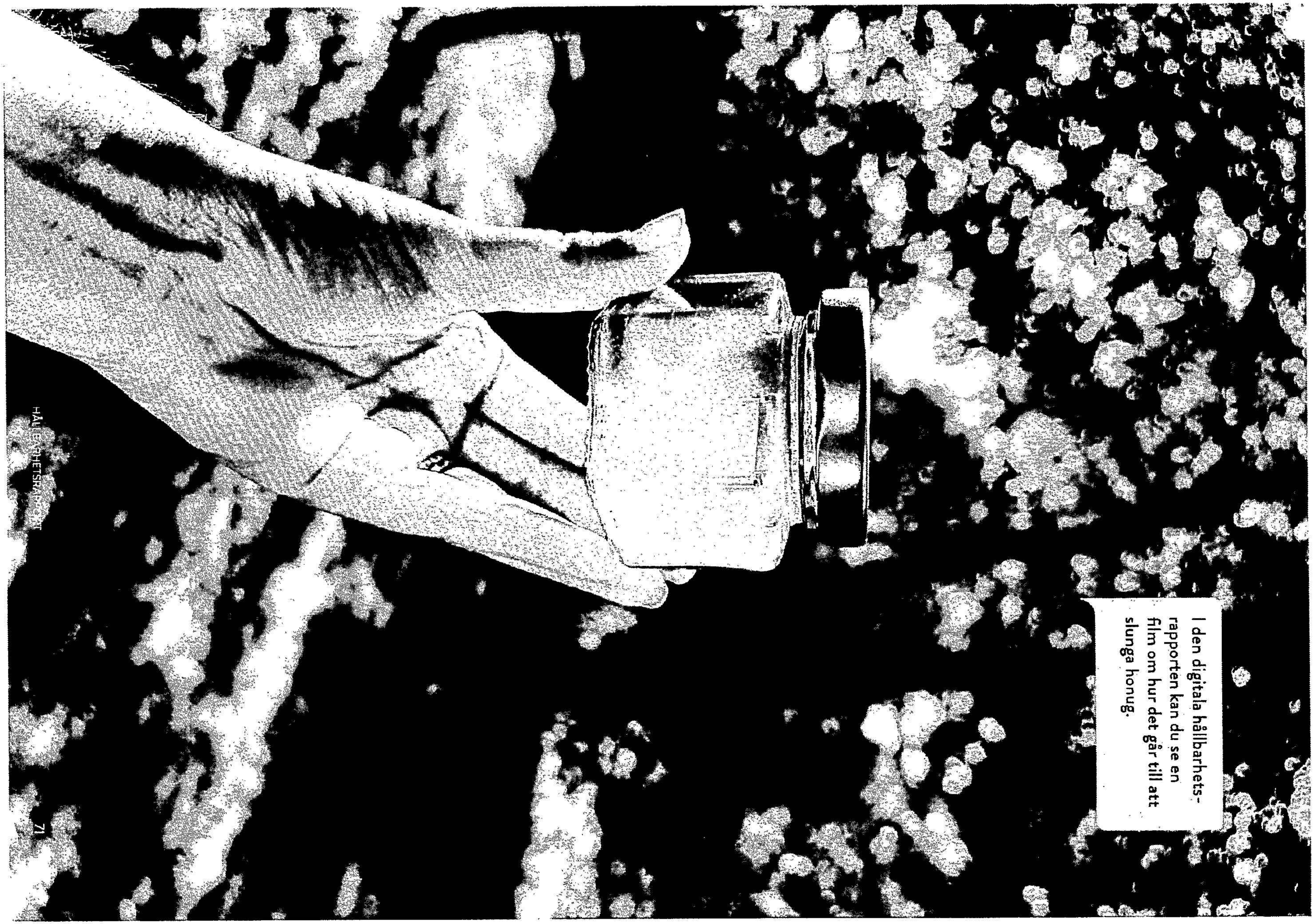
– Vi vet att det kan bli varmt både inom- och utomhus under den här årstiden. Därför vill vi erbjuda platser där man kan finna svalka under den tid på dygnet då det ofta är som varmast, säger Lotta Dannefalk, förvaltningschef på Botkyrkabyggen.

Lokalerna bemannas av bostadsbolagets personal, och besökare bjuds på vatten och frukt.

– Botkyrkabyggen arbetar utifrån Agenda 2030 och har ett hållbarhetstänk i allt vi gör. Vi vill inte slösa energi i onödan, därför håller våra Cold Spots stängt de dagar då det är svalare ute, säger Lotta Dannefalk.



VEM BOR HÄR? *Träd är viktiga för både människor och djur. Men ibland behöver träd tas bort, till exempel om de är gamla och ruttna inuti. I Segersjö lämnades en hög stubbe kvar så att insekter, fåglar och andra djur kan hitta mat och skydd, tillsammans med en skylt som berättar om livet i stubben.*



I den digitala hållbarhets-rapporten kan du se en film om hur det går till att slunga honung.

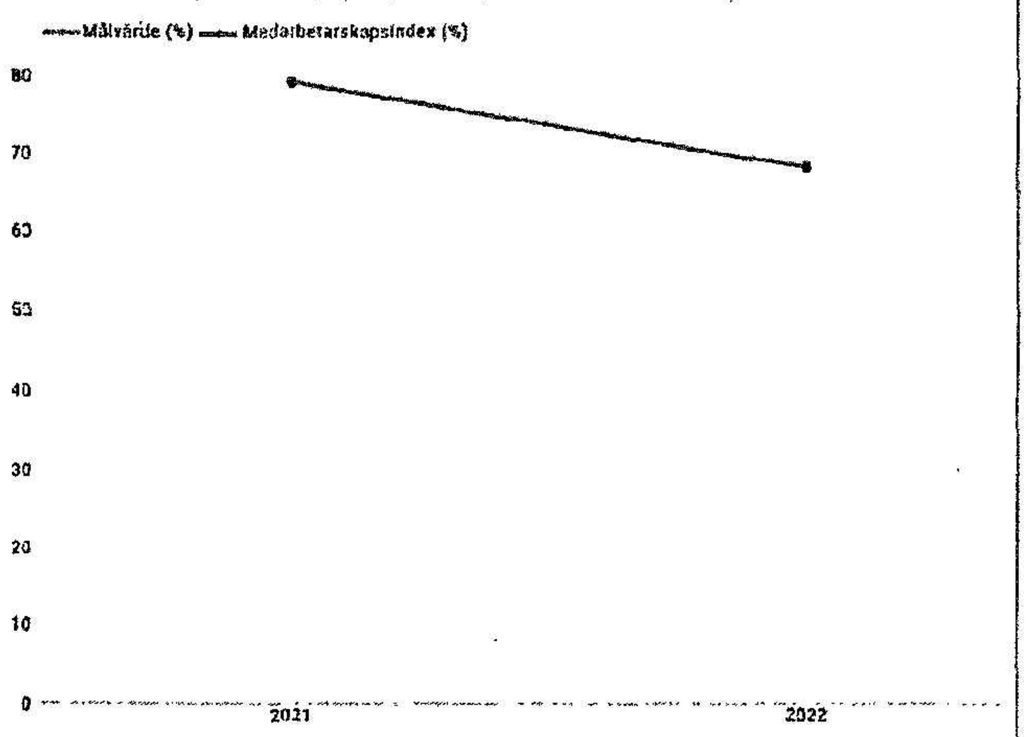
S1 EGEN ARBETSKRAFT

ARBETSVILLKOR

Trygg anställning
Arbetstid
Adekvata löner
Social dialog
Föreningsfrihet, förekomsten av företagsråd och arbetstagarnas rättigheter till information, samråd och medverkan
Kollektiva förhandlingar, inklusive andelen anställda som omfattas av kollektivavtal
Balans i arbetslivet
Hälsa och säkerhet

Öka Medarbetarskapsindex

Kommentar
Under 2023 och 2024 har ingen medarbetar-undersökning genomförts varför målet inte kunnat följas upp. Botkyrkabyggens olika avdelningar har dock jobbat med att stärka arbetsmiljön och medarbetarskapet under året ändå.



20250512111915

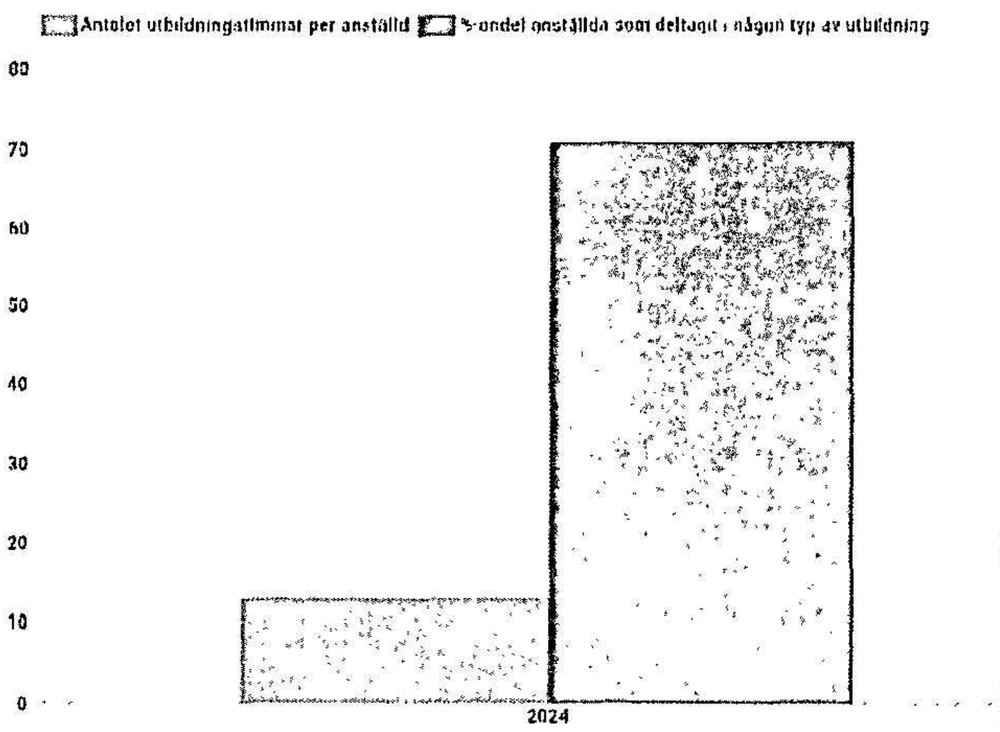
LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA

Jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete
Utbildning och kompetensutveckling
Sysselsättning och social delaktighet för personer med funktionsnedsättning
Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen
Mångfald

Kompetensomställning

Kommentar

Botkyrkabyggen ska alltid ha den sammansättning av kompetenser som krävs för att nå företagets mål. Individens behov och önskemål om kompetensutveckling ska tillgodoses i så stor utsträckning som möjligt när dessa sammanfaller med verksamhetens krav och behov. Chefens uppgift är att tydliggöra verksamhetskraven och uppmuntra medarbetarna att själva komma med förslag till egen utveckling som ligger i linje med kraven. Företaget lägger varje år en budget på en miljon kronor till kompetensutveckling. Utfallet för 2024 blev ca 600 000 kronor.



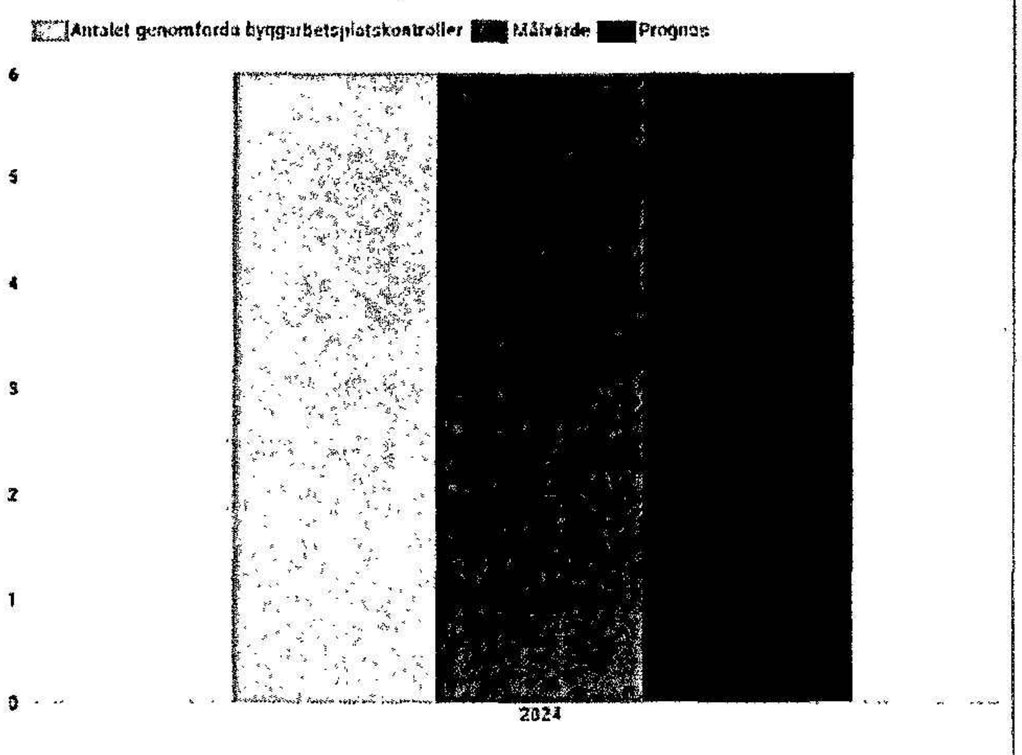
S2 ARBETARE I VÄRDEKEDJAN

ARBETSVILLKOR

Trygg anställning
Arbetstid
Adekvata löner
Social dialog
Föreningsfrihet, inklusive förekomsten av arbetsråd
Kollektiva förhandlingar
Balans i arbetslivet
Hälsa och säkerhet

Säkra sund konkurrens med legala arbetsvillkor inom värdekedjan

Beskrivning
Målet är en del inom vår strategi för trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. Arbetet med att säkra sund konkurrens omfattar främst större projekt som stambyten och nyproduktion. Vi säkerställer att vi innan kontraktsskrivning genomför bakgrundskontroller av huvudmän och underentreprenörer samt att kontrakten har klausuler för bra arbetsvillkor, frågor samt viten. Under avtalsperioden genomförs oannonserade arbetsplatskontroller, riskbaserade inspektioner vid behov, projektuppföljningsmöten samt bakgrundskontroller av underentreprenörer vid byte.



Kommentar
Botkyrkabyggen har en policy för att säkra sund konkurrens. Vi arbetar med att förhindra, förebygga och hindra aktörer och verksamheter där oegentligheter pågår. Detta mål sätter främst fokus på byggarbetsplatserna utan att glömma bort fastighetsförvaltningen där vi utgår från de aktuella riskområdena. Målet att genomföra minst tre arbetsplatskontroller i byggprojekten är uppnått. Vi fortsätter att förstärka inköpsprocessen och kontrollerna.

Handlingsplan Arbetsplatskontroller, byggarbetsplatser *Startdatum: 2024-11-18* *Slutdatum: 2024-12-23*	*Beskrivning* Oannonserade byggarbetsplatskontroller genomförs i stambytesprojekten år 2024. *Kommentar* Under 2024 genomfördes sex arbetsplatskontroller, varav tre var eftersläntrare från 2023. Vid dessa arbetsplatskontroller upptäcktes några avvikelser såsom att man missat att logga ut från personalliggaren. Entreprenören åtgärdade dessa brister och ska genomföra egenkontroller så att detta inte upprepas. Sammantaget bedömer vårt besiktningsorgan att arbetsplatsen har en mycket god ordning och att det i dagsläget inte finns några problem enligt skatteförfarandelagstiftning eller utstationeringsdirektiv.
Handlingsplan Rutin och implementering av arbetssätt *Startdatum: 2024-11-27* *Slutdatum: 2025-09-30*	*Beskrivning* Rutinen beskriver arbetssätt och ansvarsfördelning. *Kommentar* Rutiner är framtagna men ej beslutade.

20250512111916

Handlingsplan Uppförandekod för bolaget *Startdatum: 2024-11-27* *Slutdatum: 2025-04-30*	*Beskrivning* Ta fram en uppförandekod, det vill säga en samling riktlinjer och regler för att styra och standardisera beteendet och etiken genom hela värdekedjan. Denna inkluderar leverantörer, distributörer, konsulter, entreprenörer och andra affärspartners. Genom en uppförandekod vill Botkyrkabyggen säkerställa att våra värderingar och standarder respekteras i alla affärs-relationer och minimera risker förknippade med oetiskt beteende och skadliga affärsmetoder. *Kommentar* Uppförandekod är framtagen men ej beslutad.

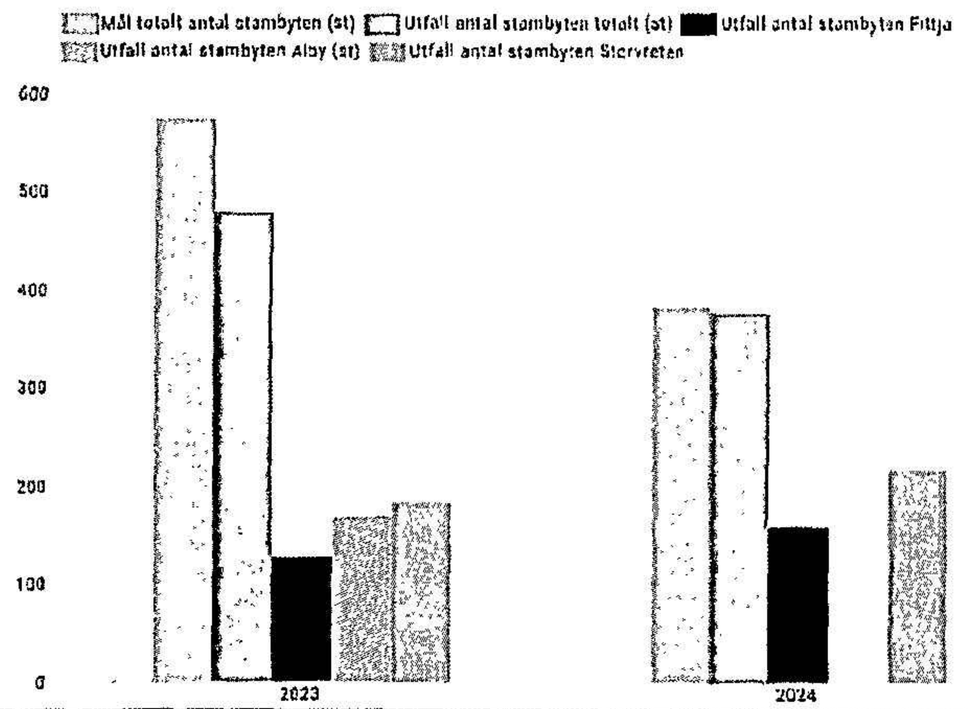
S3 PÅVERKADE SAMHÄLLEN

SAMHÄLLENS EKONOMISKA, SOCIALA OCH KULTURELLA RÄTTIGHETER

Åldersfördelningen på fastighetsbeståndet
Infrastruktur
Fastigheter i gott skick
Väl utformade utomhusmiljöer med lekplatser och umgängesytor
Attraktivt och tryggt område, helt, rent och snyggt
Stadsdelscentrum
Bostadsbrist
Tillräckliga bostäder
Tillräckliga livsmedel
Vatten och sanitet
Markrelaterade konsekvenser
Säkerhetsrelaterade konsekvenser
Socioekonomisk utsatthet
Segregation

Vi stambyter 380 lägenheter

Kommentar
Botkyrkabyggen har följt planen för 2024 och genomfört totalt 375 stambyten i Fittja och Storvreten.



Handlingsplan Plan för stambyte *Startdatum: 2023-07-06* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Totalt 375 lägenheter ska stambytas i Fittja och Storvreten. *Kommentar* Det har gått enligt plan.

SAMHÄLLENS EKONOMISKA, SOCIALA OCH KULTURELLA RÄTTIGHETER

Ekonomiska hot och säkerhetshot
Försäkringar
Ekonomisk påverkan utifrån inflation, räntor och lågkonjunktur
IT-attacker/IT-säkerhet
Kriser/beredskap
Krig/pandemi

Riskminimering, informationssäkerhet, IT- och cyberattacker

Beskrivning
Systematiskt arbeta med att stärka vår informationssäkerhet genom att förhindra, förebygga, försvara oss mot och hantera eventuella cyberattacker. Förbättra vår medvetenhet och ansvarsfördelning samt arbeta fram en ny cybersäkerhetspolicy med tillhörande riktlinjer.

Kommentar
Under året har vi fokuserat på att stärka företagets cybersäkerhet och minska IT-relaterade risker. Vi har höjt motståndskraften mot IT-incidenter genom tekniska förbättringar och utbildningsinsatser och påbörjat arbetet med att uppdatera policyer och riktlinjer. För att förhindra och förebygga IT-attacker har vi genomfört en analys av den gemensamma IT-miljön, vilken har identifierat ett antal förbättringsmöjligheter som kan höja skyddet på våra enheter. En utbildning i cybersäkerhet har påbörjats och ska utvärderas i slutet av 2025 i syfte att höja kunskapsnivån för samtliga medarbetare inom IT- och cybersäkerhet.

Handlingsplan Styrning, ledning samt risk- och sårbarhetsanalys *Startdatum: 2024-05-27* *Slutdatum: 2025-12-31*	*Beskrivning* Ta fram en risk- och sårbarhetsanalys. • Utforma en kontinuitetshanteringsplan • Vidareutveckla policy och riktlinjer kopplade till IT och systemförvaltning *Kommentar* Arbetet med att uppdatera vår IT-säkerhetspolicy och andra styrdokument har påbörjats och fortsätter under 2025. Ett samverkansforum har också etablerats för att förbättra samarbetet kring systemförvaltningen och stödja det framtida arbetet med kontinuitetshantering och risk- och sårbarhetsanalyser.
Handlingsplan Stärka företagets motståndskraft mot IT-incidenter *Startdatum: 2023-12-06* *Slutdatum: 2025-12-31*	*Beskrivning* • Utbildning för användare • Ny nätinfrastruktur för kontor och fastigheter • Uppdatering av styrdokument som Cybersäkerhetspolicy • Tekniska förändringar för att höja skyddsnivån på enheter som är anslutna till företagets system *Kommentar* Vi har genomfört en IT-säkerhetsutbildning för alla anställda. Vi har även förstärkt säkerhetsfunktioner och genomfört en modernisering av vår IT-arbetsplats för att ytterligare skydda företagets system och information. Vi har också genomfört en omfattande analys av våra digitala samarbetsverktyg och interna system och implementerat åtgärder för att stärka säkerheten och minska risken för IT-relaterade incidenter.

20250512211917

SAMHÄLLENS EKONOMISKA, SOCIALA OCH KULTURELLA RÄTTIGHETER

Kommunens bostadsförsörjning, allmännyttig bostadsuthyrning
Bostadsförsörjning
Möjlighet till olika typer av kontrakt såsom kommunkontrakt, TrädgårdsBo och TjänsteBo

Säkra rätt hyresförhållanden

Beskrivning
Att säkra rätt hyresförhållanden är en del av vårt brottsförebyggande arbete. Våra insatsområden inom detta område handlar om:

- Olovlig andrahandsuthyrning och folkbokföringsbrott
- Implementering av nya arbetssätt kopplade till nya delar inom hyreslagen
- Arbeta smartare genom till exempel samkörning av offentliga register
- Statistik, uppföljning och redovisning

Kommentar
Vi har nolltolerans mot och arbetar kontinuerligt med att upptäcka och motverka olovlig andrahandsuthyrning samt kriminell användning av och grova störningar i lägenheter och lokaler inklusive folkbokföringsbrott. Under året har detta arbete fört tillbaka 105 lägenheter till bostadskön. Inom området ingår även implementering av de nya hyreslagarna som trädde i kraft 1 juli 2024.

Handlingsplan Hantering av olovlig andrahandsuthyrning, bostäder *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Botkyrkabyggen arbetar kontinuerligt med att ta hand om både externa och interna tips gällande olovlig andrahandsuthyrning. *Kommentar* Under 2024 har vi sagt upp 105 kontrakt för olovlig andrahandsuthyrning, jämfört med året innan där vi sade upp 124 kontrakt.
Handlingsplan Implementering av nya områden inom hyreslagen *Startdatum: 2024-12-02* *Slutdatum: 2025-06-30*	*Beskrivning* Implementering av de förändringar i hyreslagen som trädde i kraft 1 juli 2024. *Kommentar* Arbetet med implementeringen av de nya lagarna har startat och kommer att fortsätta under våren 2025.

S4 KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

INFORMATIONSRELATERADE EFFEKTER FÖR KONSUMENTER OCH/ ELLER SLUTANVÄNDARE

Integritet
Yttrandefrihet
Tillgång till (kvalitets)information
Inkluderande information
Tillit till företaget (finns också i socioekonomin)
Tillit till civilsamhället
Tillit till myndigheter
Stigmatisering och negativ mediabevakning

Nöjdare kunder och effektivare verksamhet genom digitalisering

Beskrivning
Digitaliseringsplanen innehåller fyra övergripande områden, nedan kallat resor:

- Kundresan handlar om att förbättra kundens upplevelse samt att använda och erbjuda digital service och tjänster för att skapa nöjdare kunder och en effektiv organisation.
- Fastighetsresan handlar om att använda digitala verktyg och teknologier för att förbättra fastigheters prestanda och effektivitet, minska kostnader och förbättra upplevelsen för både hyresgäster och oss som fastighetsägare.
- Verksamhetsresan handlar om att använda digitala tekniker i syfte att automatisera arbetsflöden.
- Organisationsresan handlar om att rekrytera samt utbilda så att organisationen utvecklas i takt med företagets digitala transformation.

Handlingsplan Fastighetsresan *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Utvecklingssteg 2024: • Automatisk inläsning av driftdata från fastigheter *Kommentar* Under året har vi tillsatt en organisation som består av digital ledare och styrgrupp. Fokus under året har varit att bygga upp teknik och en plattform för automatisk inläsning av driftdata från fastigheter.
Handlingsplan Kundresan *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Utvecklingssteg 2024: • Kartlägga och identifiera processer och kundkanaler som behöver stärkas *Kommentar* Under 2024 har vi: • Identifierat processer i vår kundresa som behöver förbättras utifrån kundens perspektiv • Kartlagt bolagets kundkanaler • Tagit fram målsättning och strategi för kundkanalerna • Uppgraderat befintlig plattform för kundportal och implementerat nya digitala tjänster • Implementerat förändrat arbetssätt för operativ personal gällande ärendehantering och återkoppling via kundportalen
Handlingsplan Organisationsresan *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Utbilda och inspirera personal kring digital transformation *Kommentar* Under året har vi satt fokus på att inspirera och utbilda om följande ämnen: • AI och Chat GPT • Risker och möjligheter med AI • Datadrivna analysverktyg • Vår uppgraderade kundplattform

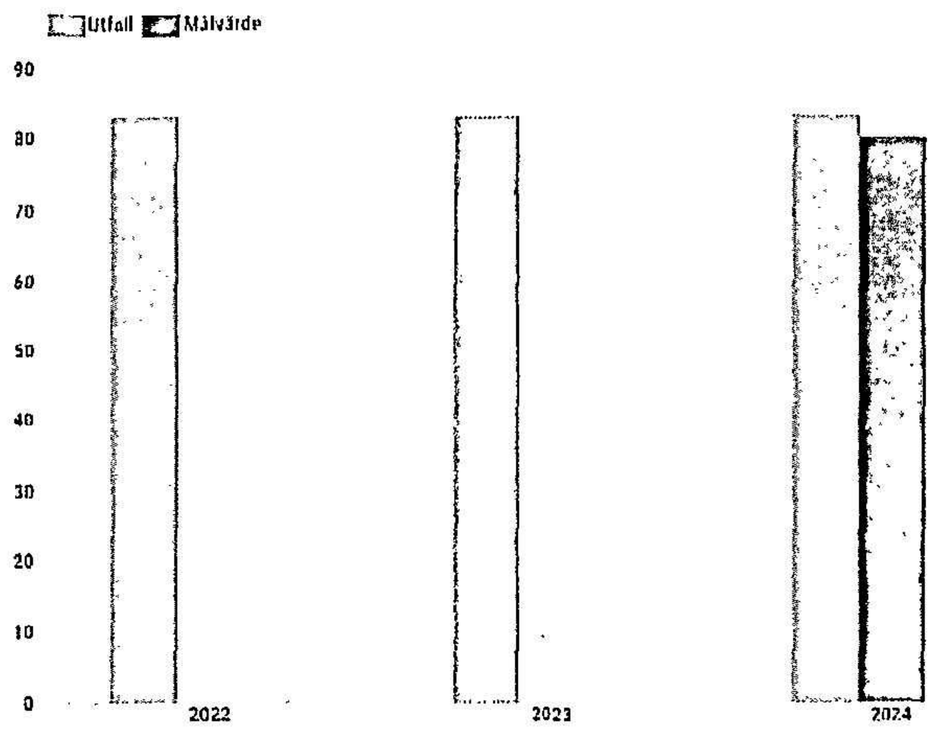
20250512119118

Handlingsplan Verksamhetsresan *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Utnyttja digitaliseringens möjligheter för automatiseringar och förbättringar inom HR. *Kommentar* HR har fortsatt sin digitalisering genom att digitalisera rekryteringsprocessen, onboarding-processen och lönekartläggningen.

Trivsel i kvarter/bostadsområde

Beskrivning
Mätning av hyresgästernas trivsel i sitt kvarter och i sitt bostadsområde. Målsättningen är att ligga på minst 80 %.

Kommentar
Utfallet för trivsel i sitt kvarter och bostadsområde är oförändrad i jämförelse med föregående år.



Handlingsplan Öka trivseln i våra områden *Startdatum: 2024-07-24* *Slutdatum: 2025-12-31*	*Beskrivning* Med gemensamma aktiviteter inkluderar vi våra hyresgäster i områdesutvecklingen. *Kommentar* Botkyrkabyggen har deltagit på flertalet trivsel- och trygghetsvandringar med kommunen. Botkyrkabyggen har deltagit vid lokala möten med hyresgäster för att lyssna in och förstå behoven och önskemålen som handlar om deras närmiljö. Vid specifika händelser har Botkyrkabyggens medarbetare ökat sin närvaro på plats.

PERSONLIG SÄKERHET FÖR KONSUMENTER OCH/ELLER SLUT-ANVÄNDARE

Säkerheten i fastigheterna
Bränder
Kriminalitet i området/fastigheterna
Otrygghet

De öppna drogscenerna ska vara borta senast år 2029

Beskrivning
Vi prioriterar arbetet för att få bort de öppna drogscenerna och tar tillbaka utsatta platser. Vi har aktiviteter för barn och förebygger rekrytering av unga till kriminella nätverk. Prioriterade platser är Alby, Fittja och Storvreten.
För att få bort de öppna drogscenerna i Alby, Fittja och Storvreten måste vi:

- Samverka internt mellan flera avdelningar
- Säkra rätt hyresförhållanden
- Ha väl omhändertagna fastigheter, hus och yttre miljö
- Involvera och engagera de boende
- Genomföra kvalitets- och trygghetskontroller
- Koppla på extra åtgärder som trygghetsvandringar samt implementera "Broken Windows"-metoden
- Ha närvaro och bevakning
- Ha fritidsaktiviteter samt bo- och samhällsinflytande för barn och unga
- Samverka med Botkyrka kommun, polisen med flera inom TBV-organisationen (Trygghetsskapande, Brottsförebyggande och Våldsförebyggande)
- Samverka med andra fastighetsägare

Kommentar
Botkyrkabyggen har påbörjat det strukturerade arbetet med insatsområden som:

- Broken Window-zoner, vikten av bra fastighetsförvaltning för att bibehålla ordning för att förebygga större problem
- Utveckling av den fysiska miljön kring drogscensområdet
- Situationella förbättringar i den fysiska miljön identifieras, skalskydd, bevakning, eliminera hotspots med mera.
- Att säkra rätt hyresförhållanden för bostäder och lokaler
- Social insatsplan genomförs
- Attraktiv och aktiv lokaluthyrning

Handlingsplan
Alby Centrum och torg ska inte klassas som öppen drogscen senast i december 2029
Startdatum: 2024-06-05
Slutdatum: 2029-12-01

Beskrivning
Våra utvecklingsområden är:

- Implementering av Broken Windows-teorin där vi sätter vikt på att skapa och bibehålla ordning samt att det är helt, rent och snyggt för att förebygga större problem på platsen
- Situationella förbättringar i den fysiska miljön identifieras, beslutas och implementeras
- Säkerställa rätt hyresförhållanden för bostäder och lokaler
- Genomföra sociala insatser
- Genomföra förstärkta situationella insatser
- Attraktiv och aktiv lokaluthyrning
- Kraftsamling Alby Centrum
- Program Alby i samverkan,
- TBV – samverkan med Botkyrka kommun, polisen med flera
- Nyproduktion och ombyggnad, nytt torg och hus

Kommentar
Arbetet för att få bort drogscenen pågår tillsammans med både interna och externa aktörer såsom Botkyrka kommun och polisen. Det finns ett speciellt utformat program för Alby med särskilda insatsplaner, där samtliga planer är påbörjade.

20250512111919

Handlingsplan Fittja Centrum ska inte klassas som öppen drog-scen senast i december 2028 *Startdatum: 2024-06-20* *Slutdatum: 2028-12-01*	*Beskrivning* Våra utvecklingsområden är: • Implementering av Broken Windows-teorin på platsen där vi sätter vikt på att skapa och bibehålla ordning samt att det är helt, rent och snyggt för att förebygga större problem • Situationella förbättringar i den fysiska miljön identifieras, beslutas och implementeras • Säkerställa rätt hyresförhållanden för bostäder och lokaler • Genomföra sociala insatser • Genomföra förstärkta situationella insatser • Attraktiv och aktiv lokaluthyrning • Platssamverkan mellan fastighetsägare i Fittja *Kommentar* Botkyrkabyggens mark är i nära anslutning till drogscenen. Arbetet med att ta bort drogscenen pågår enligt plan i intern samverkan mellan flera avdelningar. Utöver detta arbetar vi med platssamverkan mellan de stora fastighetsägarna och under året har vi tillsammans infört gemensamma ordningsvakter i centrala Fittja.
Handlingsplan Storvretens torg med omnejd ska inte klassas som öppen drogscen senast i december 2026 *Startdatum: 2024-06-05* *Slutdatum: 2026-12-01*	*Beskrivning* Våra utvecklingsområden här är: • Säkra rätt hyresförhållanden • Väl omhändertagna fastigheter, hus och yttre miljö genom basförvaltning, relationsbyggande fastighetsförvaltning inklusive trygghets- och trivselvandringar med boende samt trygghetsvandringar på utsatta platser • Införa Botkyrkabyggens egen metod Trygga Hus. Vi utgår från ett hus och en plats som är väl omhändertagna. Sedan säkerställer vi rätt hyresförhållanden samt de boendes upplevelse. I ett sista steg genomförs de trygghetsåtgärder som behövs för att de boende ska uppleva platsen som trygg och trivsam. • Införa Trygga Trappan som är en metod i samverkan med polisen. Trygga Trappan innebär att vi gör det olagligt att hänga i våra portuppgångar om man inte bor där. Brottet är då olaga intrång och det ger möjlighet för polisen att bötfälla överträdelser på plats. Vårt arbete bygger vidare på att även implementera teknisk utrustning i syfte att identifiera platser i fastigheter där olagligt häng eller annan kriminalitet pågår. *Kommentar* Arbetet med att ta bort drogscenen pågår enligt plan i samverkan mellan flera avdelningar.

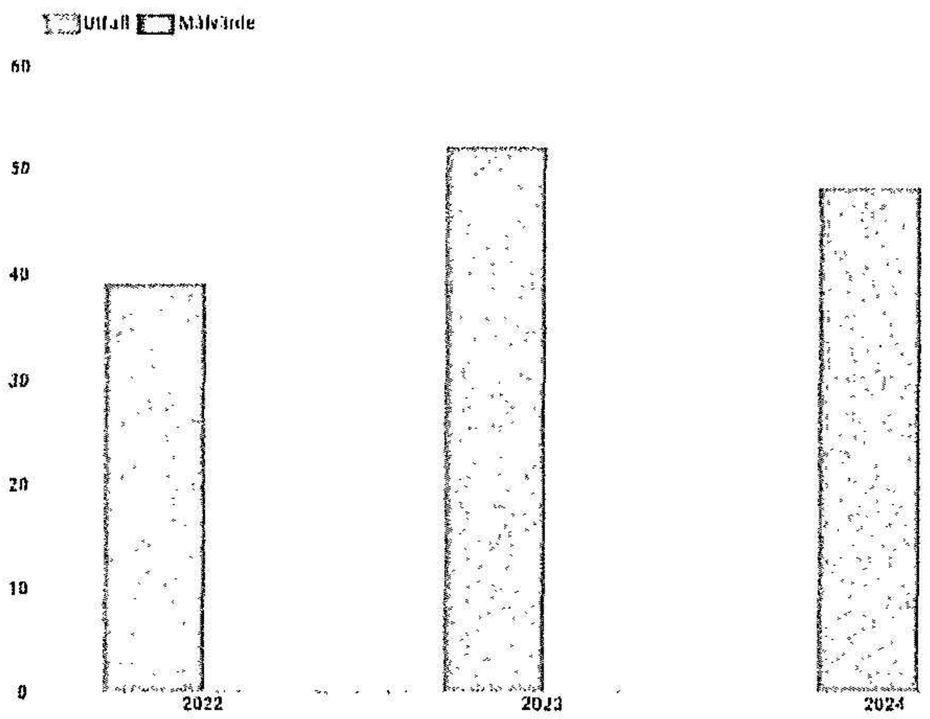
Minska antalet bränder i fastigheterna i område Södra och Norra

Beskrivning

Minimera antalet bränder som kan påverkas av våra verksamheter.
Ta fram plan för förebyggande åtgärder.

Kommentar

Botkyrkabyggen har arbetat förebyggande med aktiviteter för att minska risken för bränder. *Grovsopor i allmänna utrymmen* klassas som akuta ärenden och hanteras omgående. Samarbeten har skett med räddningstjänsten för att förstå hur bränder har uppkommit och vi har vidtagit åtgärder för minska brandrisker och rökspridning.

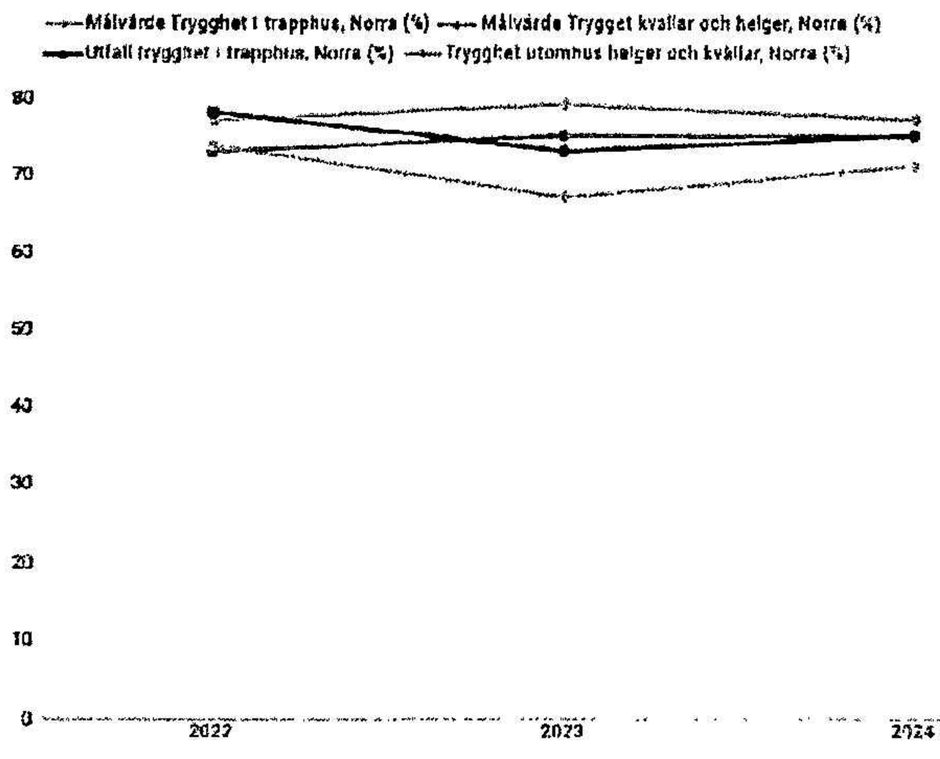


Handlingsplan Förebyggande arbete för att minska risken för bränder i vårt bestånd *Startdatum: 2024-07-24* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* • Ta fram en åtgärdsplan på kritiska aktiviteter som kan påverka uppkomst av bränder. • Analys av tidigare bränder för att kunna ta rätt beslut. • Ta fram en informationsplan för hur vi ska informera hyresgäster gällande risker. *Kommentar* Under 2024 har arbetet med att informera hyresgäster gällnade brandrisker intensifierats. Utöver lagkravet genomför Botkyrkabyggen brandskyddsronderingar månadsvis. Arbetet med att få bort saker från allmänna utrymmen har pågått kontinuerligt med uppföljande information om förhållningssätt och regler.

Ökad upplevd trygghet i våra prioriterade bostadsområden genom situationell prevention

Beskrivning

Vi vill förhindra eller försvåra att brott begås genom att förändra den aktuella platsen eller situationen. Botkyrkabyggen arbetar med olika verktyg för detta:
Löpande utvärdera problembilden och ta fram insatsplaner med fokus på den fysiska miljön.
Grundläggande skalskydd i varje bostadshus.
Bevakning av väktare och ordningsvakter.
Utifrån problembild och förebyggande åtgärder tas en plan fram för utökad kamerabevakning.
Närvarosensorer och ljudsensorer, löpande utvärdering i samverkan med polisen för lokala förebyggande insatser med fokus på sensorer.
Trygghetskontroller i fastigheter (Trygga Hus).
Trygga Trappan etablerad i samverkan med polisen.



Kommentar

Tryggheten i trapphuset har ökat med 2 %-enheter och i området med 3 %-procentenheter. Vi behöver fortsätta sätta fokus på främst Fittja och Alby som har öppna drogscener för att stärka den upplevda tryggheten för våra hyresgäster. Vi har kompletterat med ordningsvakter i områdena.

Handlingsplan Implementera Trygga Hus, kvalitets- och trygghetskontroller i prioriterade fastigheter inom öppna drogscener *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2025-06-02*	*Beskrivning* Genomföra Trygga Hus enligt vår egen modell: 1. Förvaltningen har ett hus och en plats som är väl omhändertaget. 2. Säkerställa rätt hyresförhållanden samt de boendes upplevelse. 3. Extra trygghetsåtgärder som behövs för att de boende ska uppleva platsen som trygg och trivsam. 4. Godkänt som Trygga Hus. *Kommentar* Vi har under året identifierat 19 portuppgångar som möjliga Trygga Hus. Av dessa har vi klassat sju som Trygga Hus.

20250512119208

Handlingsplan Utifrån lägesbild förstärka säkerheten och den upplevda tryggheten genom fysiska insatser *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2025-12-31*	*Beskrivning* Utifrån prioriteringar, målbilder och lägesbild ta fram plan och genomföra åtgärder med olika verktyg och insatser: • Bevakning • Kamerabevakning • Trygga Hus, kvalitetskontroller • Extra säkerhets- och skalskyddsåtgärder • Motverka oönskat häng i portuppgångar samt stötta i polisens arbete genom metoden "Trygga trappan" som tydliggör att det är olagligt att hänga i våra portuppgångar om man inte bor där • Sensorer med närvaroregistrering • Sensorer med störningsljud på platser med hängproblem • Trygghetsvandringar med personal inom förvaltning inklusive kompetensutveckling. Inkluderar lokal lägesbild, uppföljning och återkoppling. • Säkerhetsinspektioner *Kommentar* Under året har vi flyttat befintliga sensorer till platser där vi har haft upprepade inrapporterade händelser. Trygghetsvandringar har utförts på de öppna drogscenerna och åtgärder har utförts för att göra platserna mer öppna, till exempel uppstamning och beskärning av träd för att belysningen ska nå ner till marken. Vi har även kompletterat med mer belysning på vissa platser och monterat skyltar på fasader för att lysa upp området. Ordningsvakter patrullerar i Fittja, ett samarbete mellan fastighetsägarna i Fittja.
Handlingsplan Utifrån lägesbild identifiera, hantera och eliminera platser med återkommande problem *Startdatum: 2024-06-19* *Slutdatum: 2025-12-31*	*Beskrivning* Utifrån den lägesbild som tas fram inom EST-samarbetet identifiera, hantera och eliminera de "hotspots" som är på vår mark/bestånd. *Kommentar* Under året har det genomförts två trygghetsvandringar, en på Norra och en på Södra, tillsammans med vår personal. Dessa har följts upp med åtgärdsprogram där samtliga åtgärder sedan utförts av Botkyrkabyggens fastighetsvärdar.

Ökad upplevd trygghet i våra prioriterade områden genom samverkan

Beskrivning
Att vi samverkar med andra parter är avgörande för att uppnå våra trygghetsmål. Vi samverkar inom TBV-organisationen (Trygghetsskapande, Brottsförebyggande och Våldsförebyggande) med Botkyrka kommun, Polisen och Södertörns brandförsvarsförbund, inklusive EST, Effektiv Samordning för Trygghet. Vidare har vi platssamverkan med övriga bostadsbolag på platsen och samverkar med de boende, föreningslivet och näringslivet.

Kommentar
Botkyrkabyggen deltar aktivt inom TBV-arbetet på flera nivåer. De övergripande målen inom TBV-arbetet sätter fokus på att:

- det ska upplevas tryggt att leva, bo och verka i Botkyrka för medborgarna och näringslivet
- Botkyrka ska minska antalet medborgare som lever i en kriminell och våldsam livsstil
- minska utanförskapet i Botkyrka kommun och förbättra förutsättningarna för föräldrar att gå till jobbet och barn att gå till förskola och skola
- få bort de öppna drogscenerna i Botkyrka senast 2029.

Handlingsplan EST lägesbild och trygghetsskapande insatser *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2026-01-31*	*Beskrivning* Effektiv samordning för Trygghet är en del inom TBV-organisationen med operativa ansvarsområden att ta fram en gemensam lägesbild för samtliga stadsdelar inom kommunen samt förstärka trygghetsinsatserna, gemensamt eller respektive part. *Kommentar* I EST lägesbild har ett flertal platser inom Botkyrkabyggens bestånd identifieras. På och kring dessa platser har vi säkerställt att dörrar och lås fungerar samt låtit väktare rondera platserna på kvällar och nätter. Vi har samarbetat med polisen för att få bort individer som olovligen uppehåller sig på platsen och satt upp sensorer med störande ljud som minskat hänget på platsen.
Handlingsplan Platssamverkan mellan fastighetsägare i Fittja *Startdatum: 2024-01-01* *Slutdatum: 2025-12-31*	*Beskrivning* Platssamverkan i Fittja består av fastighetsägarna Botkyrkabyggen, Kungsvåningen och Willhem och har pågått sedan 2019. *Kommentar* Under året har platssamverkan arbetat med attraktivt näringslivsutbud utifrån kompetensförstärkning inom området. Utöver detta har en gemensam insats genomförts under året där samtliga samarbetsparter gick ihop och etablerade lokala ordningsvakter i centrala Fittja. Nästa steg blir gemensamma inventeringar av utemiljöer, trygghetsvandringar och systematiska säkerhetsinventeringar.

Ökad upplevd trygghet i våra prioriterade områden genom sociala insatser

Beskrivning

Sociala insatser, social infrastruktur och aktivitetsstöd ges till platser som minskar människors benägenhet att begå brott genom att förstärka individens förmåga till självkontroll och genom att stärka de sociala banden till samhället. Botkyrkabyggen arbetar med att stärka de sociala förebyggande insatserna med fokus på barn och unga, etablering av social infrastruktur (hubbar, aktivitetsplatser, lekplatser, mötesplatser, parker med mera), boinflytande för barn och unga, kompisstärkande insatser, aktiviteter samt aktivitetsstöd på platserna med vuxennärvaro.
Genom samverkan med civilsamhällets aktörer krokar vi arm med alla de goda krafterna i samhället. Vi samarbetar med föreningar med fokus på lovaktiviteter, läxhjälp, uppsökande verksamhet och sysselsättning för barn och unga.
Vi har och utvecklar kontinuerligt attraktiva mötesplatser både ute och inne, utifrån våra principer om växelvis samutnyttjande av lokaler och multifunktionella ytor som:

- lekplatser
- kvartersplatser
- parker
- fritids-och sportarenor
- Boendekraftslokaler för hyresgäster
- föreningscenter för lokala föreningar
- hubbar för barn, unga och unga vuxna med ledarledda verksamheter.

Kommentar

Botkyrkabyggen har ett socialt program för våra utsatta områden med årlig uppföljning och utveckling. Programmet omfattar bland annat trygghetsfältare som befinner sig på platsen och har uppdrag i våra områden utifrån lägesbilden samt barngrupper med mera.

20250512111921

Handlingsplan Bo- och samhälls-inflytande för barn och unga i Botkyrka *Startdatum: 2024-06-19* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Fortsätta stärka vår insats gällande barnens bo- och samhällsinflytande i boendemiljön med fokus på platsens utveckling med kompisstärkande insatser. Några exempel på insatsområden är trygghets- och lekvandringar i området, initiativ, planering och genomförande av aktiviteter i området samt kompisstärkande aktiviteter. Vi har tre barngrupper: • Tigrarna i Fittja som startades 2022 består av 15 barn i åldrarna 10 till 15 år. Tigrarna står för styrka, vilja och skönhet. • Lejonen i Norsborg som startades 2023 består av 10 barn i åldrarna 12 till 17 år. Lejonen står för styrka, trygghet och framtidstro. • Pumorna i Alby startades 2024 och består av 14 barn i åldrarna 13 till 18 år. Pumorna står för styrka, ledarskap och engagemang. *Kommentar* Tigrarna har genomfört trivselvandring, Regnbågsparkens dag, planteringsdag, städdag och julmarknad i Fittja. De har också gjort insatser som lett till att belysningen förbättrats, uteplatser har blivit mysigare och lekplatser roligare. Lejonen har genomfört trivselvandring, planteringsdag, städdag, Norsborgdagen och julmarknad. Pumorna har genomfört trivselvandring, Hälsoloppet, planteringsdag och julmarknad i Alby. Alla tre grupperna har varit med under Håll Sverige Rent och planerat sina julmarknader och respektive parkens dag själva.
Handlingsplan Samverkan med civil-samhällets aktörer inklusive Kul på lovet *Startdatum: 2024-06-19* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Samverkan med civilsamhällets aktörer handlar om att vi tar hand om alla de goda krafterna i samhället genom samverkan med föreningar med fokus på lovaktiviteter, läxhjälp och sysselsättning för barn och unga samt boinflytande för våra hyresgäster. Botkyrkabyggens arbete inom området sätter fokus på barn, unga och unga vuxna inom områden som: • läxhjälp • fritidsverksamhet och sysselsättning • uppsökande verksamhet Barn och ungas boinflytande i boendemiljön för barnen i platsens utveckling med kompis-stärkande insatser förverkligar sin potential och egenmakten genom stärkt självkänsla, samhälls-delaktighet, nätverkande, relationsbyggande och samarbete. *Kommentar* Inom IOP:er, idéburet offentligt partnerskap i samverkan med Botkyrka kommun, har vi avtal med Changers Hub och The Good Talents. Målet är att unga vuxna får stärkta kunskaper och förutsättningar i sin utveckling och skolgång som leder till egen försörjning, ökad anställnings-barhet eller entreprenörskap i framtiden. Changers Hub har coachat unga som rör sig inom den kreativa industrin och som vill komma in på en högre utbildning inom industrin eller starta eget. Man har även haft Hackweek och mentorskapsprogram med tech-bolaget Epidemic Sound samt erbjudit temakvällar i bland annat cybersäkerhet. The Good Talents har under 2024 genomfört flera program och aktiviteter för unga. På påsk-lovet arrangerade de ReTalents, på sommarlovet Summer Talents och på höstlovet hölls Autumn Talents. Under hösten lanserades Talent Tuesdays, en trygg mötesplats med mikroföreläsningar, läxhjälp och workshops, utformad tillsammans med The Good Talents Talangnätverk. Vi har också en IOP med Kompis Sverige som syftar till att stärka den sociala integrationen mellan utrikesfödda Botkyrkabor som ännu inte etablerat sig i samhället och etablerade svenskar i Storstockholm. Under läsåret 2023/2024 har samarbetet mellan Läxhjälpen, Botkyrkabyggen, Victoriahem och Botkyrka kommun fortsatt att ge stöd till elever i riskzonen för att inte uppnå gymnasie-behörighet. I snart tio års tid har Botkyrkabyggen haft satsningen Kul på lovet, som ger alla barn som bor i Botkyrka möjlighet att delta i kostnadsfria aktiviteter som uppmuntrar till rörelse och gemen-skap under skolloven. Kul på lovet ger också en möjlighet för barn i familjer med sämre ekonomiska förutsättningar att få prova på olika aktiviteter. Barnen bjuds även på lunch eller mellanmål.

Handlingsplan Social infrastruktur, hubbar i Alby, Fittja och Norsborg för barn, unga och unga vuxna *Startdatum: 2024-06-19* *Slutdatum: 2024-12-31*	*Beskrivning* Vi har och utvecklar kontinuerligt våra attraktiva mötesplatser både ute och inne, utifrån våra principer om växelvis samutnyttjande av lokaler och multifunktionella ytor. Vi har hubbar för barn, unga och unga vuxna med ledarledda verksamheter i Alby, Fittja och Norsborg. *Kommentar* Vi har fortsatt arbetet med att utveckla den sociala infrastrukturen med mötesplatser i våra hubbar med fokus på ökat bo- och samhällsinflytande för barn och unga, områdesutveckling och kompisstärkande insatser. Totalt har vi bemannat hubbarna 190 gånger och haft över 1500 besökare. I hubbarna har vi haft språkfrämjande aktiviteter som språkcafé och spel som främjar språkinlärning och läxhjälp. Syftet är att ha en trygg mötesplats för vuxna och unga. Hubben i Alby har öppnat och kommer att byggas upp successivt med verksamhet.

SOCIAL INTEGRATION AV KONSUMENTER OCH/ELLER SLUTANVÄNDARE

Icke-diskriminering
Tillgång till produkter och tjänster
Ansvarsfulla marknadsföringsmetoder
Bristande samverkan med civilsamhällets aktörer
Boinflytande

Vi har en bra social infrastruktur i våra bostadsområden

Beskrivning
Vi har och utvecklar kontinuerligt attraktiva mötesplatser både ute och inne, utifrån våra principer om växelvis samutnyttjande av lokaler och multifunktionella ytor som:

- Lekplatser
- Kvartersplatser
- Parker
- Fritids-och sportarenor
- Boendekraftslokaler för hyresgäster
- Föreningscenter för lokala föreningar där vi förenar föreningslivet
- Hubbar för barn, unga och unga vuxna med ledarledd verksamhet

Kommentar
Vi arbetar löpande i dialog med de boende för att få information om de önskar nya mötesplatser. Under året har vi inte fått in önskemål om några specifika nya platser. Istället har vi satt fokus på att vårda och omhänderta befintliga platser så att de även fortsättningsvis är attraktiva att vara på.

Handlingsplan Att våra bostadsområden har attraktiva mötesplatser, ute och inomhus *Startdatum: 2024-06-05* *Slutdatum: 2025-06-30*	*Beskrivning* Vi utvecklar kontinuerligt attraktiva mötesplatser både ute och inne, utifrån våra principer om växelvis samutnyttjande av lokaler och multifunktionella ytor. *Kommentar* Under 2024 har vi tillsammans med hyresgäster påbörjat arbetet med att skapa attraktivare kvartersplatser. Efter flera års arbete med att komplettera områdena med nya lekplatser, parker med mera arbetar vi nu med att vårda och omhänderta dessa platser så att de även fortsättningsvis är attraktiva att vara på. Vi har påbörjat arbetet med skapa en karta där barnfamiljer tydligt kan se de olika lekplatsernas utbud och på så sätt välja den lämpligaste lekplatsen för dagen.

20250512111922

Boinflytande för hyresgästerna

Beskrivning
Botkyrkabyggen arbetar för ett större engagemang i bostadsområdena genom olika former av mötesformer och forum, digitala och personliga. Vi bjuder in och skapar dialog med hyresgästerna i beslut som påverkar deras områden.

Kommentar
Botkyrkabyggen har genomfört förändringar och förbättringar i bostadsområden tack vare dialogen med hyresgästerna och deras engagemang.

Handlingsplan Långsiktig plan för ett ökat inflytande för hyresgästerna *Startdatum: 2024-07-22* *Slutdatum: 2025-12-31*	*Beskrivning* Genom att skapa en årsplan som beskriver de olika aktiviteterna informerar vi hyresgäster och ger dem en möjlighet till ökat inflytande i vad som händer i deras område. *Kommentar* Under 2024 har vi genomfört bomöten under våren och hösten samt samrådsmöten gemensamt med de lokala hyresgästföreningarna. Vi har även träffat engagerade hyresgäster med avsikt att inkludera dem i beslut om förbättringar i utemiljön.

TIGRARNA BJÖD IN TILL REGNBÅGSPARKENS DAG I FITTJA

ÄR HOPPBORG, LEKAR och massor av god mat receptet för ett lyckat arrangemang? Det tror i alla fall Tigrarna, en grupp barn och ungdomar som arbetar med bo- och samhällsinflytande i Fittja.

Den 14 juni gick Regnbågsparkens dag av stapeln för andra året i rad. Firandet är en manifestation för barn och ungas inflytande över området de växer upp i, ett bevis på att det går att påverka en plats till det bättre. Regnbågsparken var tidigare en otrygg parkeringsplats. Nu är den i stället en plats för glädje, gemenskap och lek.

– Tigrarna ansvarar för vilka aktiviteter som ska finnas och att besökarna bjuds på något att äta. Genom att arrangera Regnbågsparkens dag lär de sig bland annat om vad en budget är och hur man håller den. De gör ett jättebra jobb och jag är väldigt stolt över dem, säger Alvaro Fuentes, bosocial strateg på Botkyrkabyggen.

Tigrarna i Fittja startades 2022 då Botkyrkabyggen tog arbetet med boinflytande och Barnkonventionen till ytterligare en nivå. Namnet Tigrarna står för styrka, vilja och skönhet.



Tigrarna och Magnus Nylund från Studiefrämjandet Fittja Pulsen grillar hamburgare på Regnbågsparkens dag.



Jan-Erik Sandh, kommersiell förvaltare, delade ut pris till Sara, 6 år, som ritat teckningen till årets affisch för Albydagen.

GLÄDJE OCH GEMENSKAP I FOKUS FÖR ALBYDAGEN

MED SÅNG OCH DANS, karaoke, prova-på-cirkus och andra roliga gratisaktiviteter firades Albydagen den 25 maj. En återkommande punkt är att vinnaren i teckningstävlingen ska prisas på scenen. Årets vinnare Sara, 6 år, fick sin teckning publicerad på affischer över hela Alby.
– Saras teckning visar glädje, kärlek och gemenskap. Precis sådana saker som vi gärna vill att Albydagen ska bidra till, säger Botkyrkabyggens kommersielle förvaltare Jan-Erik Sandh, som också är tävlingsjuryns ordförande.

SATSNING PÅ ORDNINGSVAKTER BIDRAR TILL TRYGGARE FITTJA

BOTKYRKA KOMMUN OCH fastighetsägarna Botkyrkabyggen, Kungsvåningen och Willhem gör en gemensam satsning på närvaro av ordningsvakter i och runt centrala Fittja. Initiativet är en del av ett gemensamt arbete för att skapa en tryggare och mer trivsam miljö för alla som bor och vistas i Fittja.

Ordningsvakterna finns på plats alla dagar i veckan för att bidra till en positiv atmosfär i området och öka känslan av trygghet. De är tillgängliga för alla – boende, besökare och näringsidkare – och deras uppdrag är att arbeta brottsförebyggande och trygghetsskapande samt vara en närvarande och välkomnande resurs i området. Målet är att förstärka den positiva utvecklingen i Fittja och göra det till en plats där alla känner sig välkomna.




Se filmen om Tigrana
i den digitala
hållbarhetsrapporten.

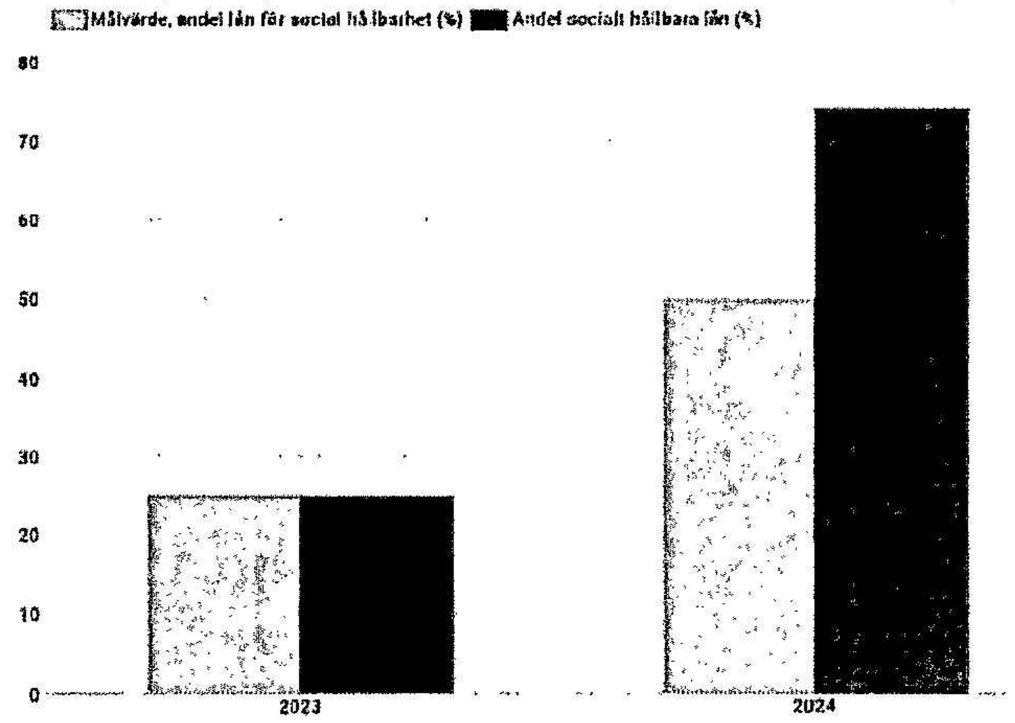
G1 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FÖRETAGSKULTUR

Ansvarsfullt företagande
Nöjda kunder
Vinstdrivande företag

50% av våra lån ska vara lån för social hållbarhet för 2024

Beskrivning
Via Kommuninvest har Botkyrkabyggen sociala lån. Genom denna finansieringsform stärker och synliggörs det lokala hållbarhetsarbetet. Det främjar också en bättre styrning, effektmätning och uppföljning. Varje år redovisar Botkyrkabyggen effekthemtagningen.



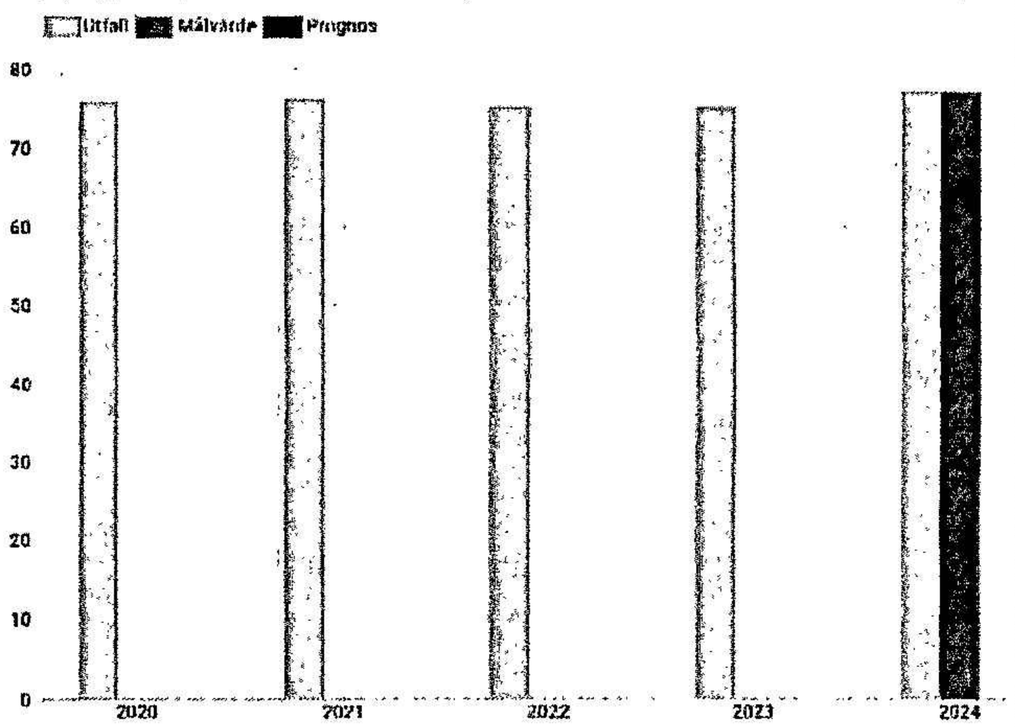
Kommentar
Vi har uppnått målet för 2024 med råge, 74 % av våra lån är nu lån för social hållbarhet. Botkyrkabyggen har beviljats 3,8 miljarder kronor från Kommuninvest för en långsiktig social satsning i socioekonomiskt utsatta områden. Satsningen kombinerar fysiska investeringar, som renoveringar och utveckling, med en social modell för hållbarhet. Målet är att förbättra boendemiljön, öka tryggheten och stärka jämställdheten. Botkyrkabyggen kommer årligen utvärdera resultat och rapportera förändringar i trivsel, trygghet, hyresnivåer och skolresultat.

Serviceindex ska öka från 75 till 80 procent till 2025

Beskrivning
Målet för 2024 är att serviceindex ska öka från 75 till 77 procent.

Kommentar
Botkyrkabyggen har nått målet Serviceindex på 77 % genom att under året ha arbetat med samtliga underkategorier:

- Att ta kunden på allvar har ökat med 3 %-enheter och ligger nu på 80 %
- Tryggheten har ökat med 1 %-enhet och ligger nu på 77 %
- Rent och snyggt ligger kvar på 74 %
- Hjälp när det behövs har ökat med 2 %-enheter och ligger nu på 80 %



Handlingsplan	*Beskrivning*
En bra uthyrning, kundservice samt ut- och inflyttning *Startdatum: 2024-06-04* *Slutdatum: 2024-12-31*	Uthyrning utan intäktsbortfall med kundservice av god kvalitet. ***Kommentar*** Vi har haft hyresförluster på grund av underbemanning i både uthyrnings- och besiktningsgrupperna, därigenom har vi också haft svårt att internutbilda ny personal. Under 2025 förstärker vi organisationen med ökad bemanning.

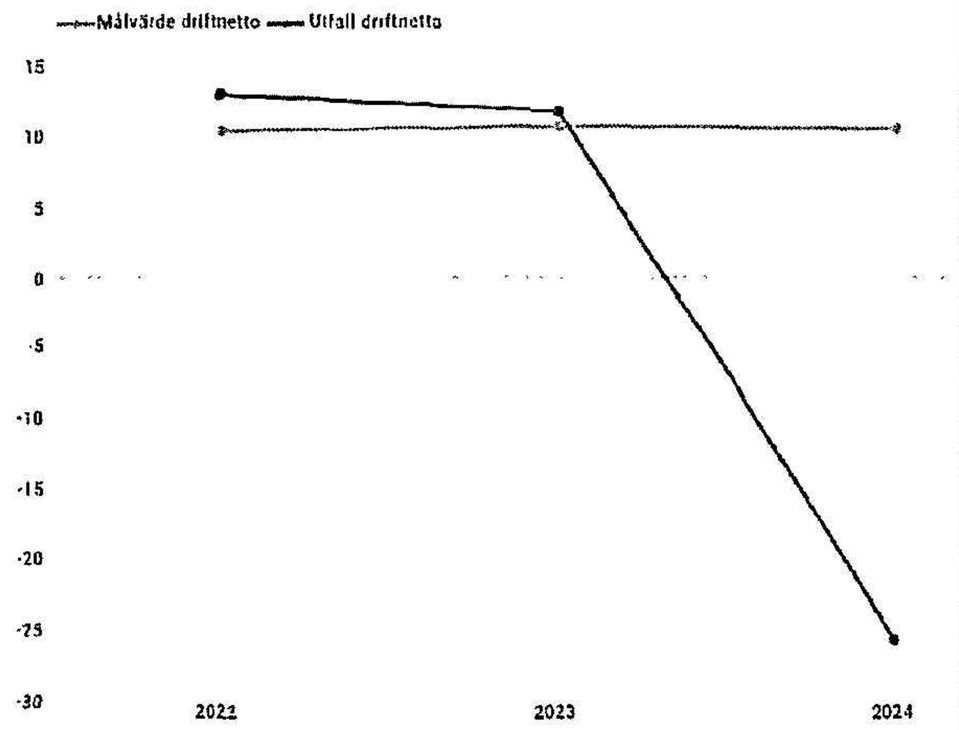
20250512211924

Handlingsplan	*Beskrivning*
Väl omhändertagna fastigheter och en bra ärendehantering enligt kundlöften *Startdatum: 2024-06-04* *Slutdatum: 2024-12-31*	Kompetenssäkring inom förvaltningen. ***Kommentar*** *Genomgång av organisation har utförts under året för att matcha kompetens, engagemang och erfarenhet med det specifika behovet inom arbetsområdet. Rotation (byte av ansvarsområden) mellan områden har skett.*

Öka driftnettot med 10,5 Mnkr över aktuell budget 2024

Beskrivning

Vår målsättning är en stabil ekonomi och ett stabilt driftnetto.



Kommentar

Vi har under året prioriterat det inre underhållet som har fått mer medel än vad som utlovades i budgeten beroende på en underhållsskuld. Underhållsskulden har uppstått på grund av tidigare bristande inre lägenhetsunderhåll där vi nu fått göra långsiktiga åtgärder som syftar till att förebygga slitage och bevara lägenheternas skick. Detta har gjort att vi för året fått ett negativt utfall på driftnettot.

Bedömning av behovsanpassat lägenhetsunderhåll sker utifrån slitage, funktionalitet, kvalitet, tid och användning. Efterfrågan och behovet av lägenhetsunderhåll utifrån lägenheternas skick är större än vad vi har haft möjlighet att hantera.

HÄR TAS FÖRSTA SPADTAGET FÖR TUMBA PORT

I NOVEMBER VAR det dags för Botkyrkabyggen att sätta spaden i jorden för bygget av Tumba Port, som kommer att inrymma 70 hyreslägenheter om 1-3 rum och kök i tio våningsplan.

– Jag är glad att vi kan komma igång med nyproduktion. Tumba Port blir ett landmärke som syns från alla vägar som bär till Tumba centrum, säger Fredrik Vitrera Luiga, tf vd för Botkyrkabyggen.

Spadtaget togs gemensamt av Stina Lundgren, kommunstyrelsens ordförande i Botkyrka (M), Elisabeth Uddén, styrelseordförande i Botkyrkabyggen (OS), och Fredrik Vitrera Luiga, tf vd Botkyrkabyggen.

Tumba Port ligger på en höjd centralt beläget i Tumba på bekvämt avstånd till både centrum, busstorg och pendeltåg. Högst uppe i huset byggs en gemensam takterass med vidunderlig utsikt.



Det första spadtaget togs gemensamt av Fredrik Vitrera Luiga, tf vd Botkyrkabyggen, Elisabeth Uddén, styrelseordförande, och Stina Lundgren, kommunstyrelsens ordförande i Botkyrka.

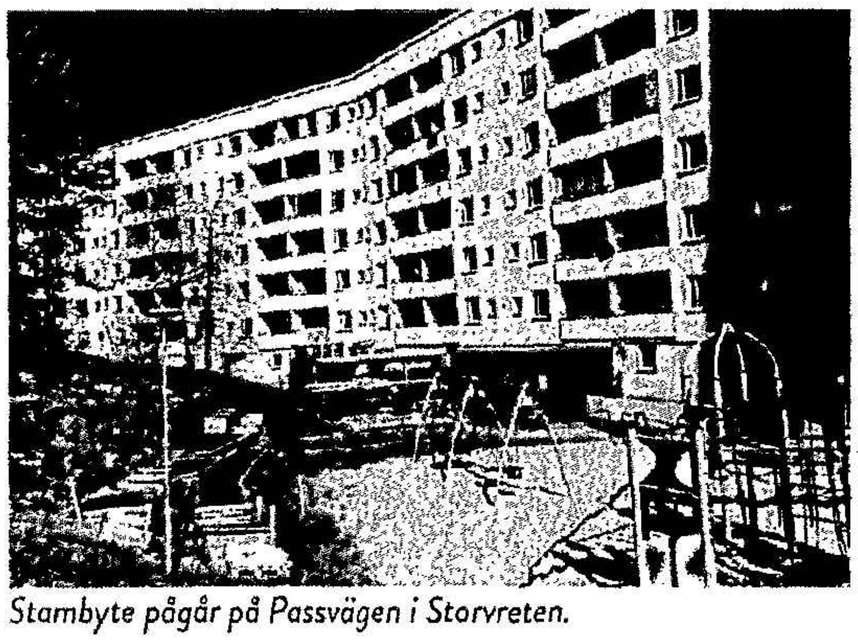
FLER ÄN 1000 LÄGENHETER I STORVRETEN ÄR RENOVERADE

I STORVRETEN HADE fram till maj 2024 över 1 000 lägenheter genomgått stambyten, som en del i företagets framgångsrika renoveringsstrategi. Stambytena innefattar installation av ny el, nya rör och ledningar samt helt nya badrum – allt utfört med en strategi som tar hänsyn till de boendes ekonomi och värnar om miljön.

Botkyrkabyggen var före sin tid med en strategi för hållbara renoveringar. Lägenheterna renoveras varsamt, och bara det som verkligen behöver bytas ut, som avloppsrör, badrum och elledningar, ersätts med nya material.

– Det finns ingen anledning att slänga ut ett kök från 1970-talet som fortfarande fungerar. Däremot kan hyresgästen efter stambytet beställa tillval, till exempel målning av köksluckorna, säger Fredrik Vitrera Luiga, tf vd för Botkyrkabyggen.

Totalt har över 2 600 av Botkyrkabyggens lägenheter renoverats enligt detta koncept de senaste sju åren. Trots kostnadsökningar och stigande räntor under senaste året har stambytena kunnat fortsätta i både Fittja och Storvreten, men i något långsammare takt.



Stambyte pågår på Passvägen i Storvreten.



ELISABETH UDDÉN UTSEDD TILL NY ORDFÖRANDE I BOTKYRKABYGGEN

ELISABETH UDDÉN (OS) tillträdde den 1 februari som ny ordförande för Botkyrkabyggen.

– Botkyrkabyggen är ett stabilt och välskött bolag med stor betydelse för ägaren kommunen och de 25 000 hyresgästerna. Jag ser mycket fram emot att vara styrelseordförande, säger hon.

Beslutet fattades på kommunfullmäktige i Botkyrka den 1 februari.

Bolagets nya ordförande framhåller företagets goda resultat och att hon som styrelseordförande kommer att fortsätta värna långsiktighet och förutsägbarhet, och Botkyrkabyggens arbete för trygghetsskapande åtgärder.

– Trygghet bygger vi tillsammans. Tillsammans kan vi trycka tillbaka otryggheten och skapa förutsättningar för ett ännu bättre Botkyrka, säger Elisabeth Uddén.


3004
Förhyrda platser
6

NYCKELTAL

- betyder att uppgift saknas, medan 0 betyder noll

EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

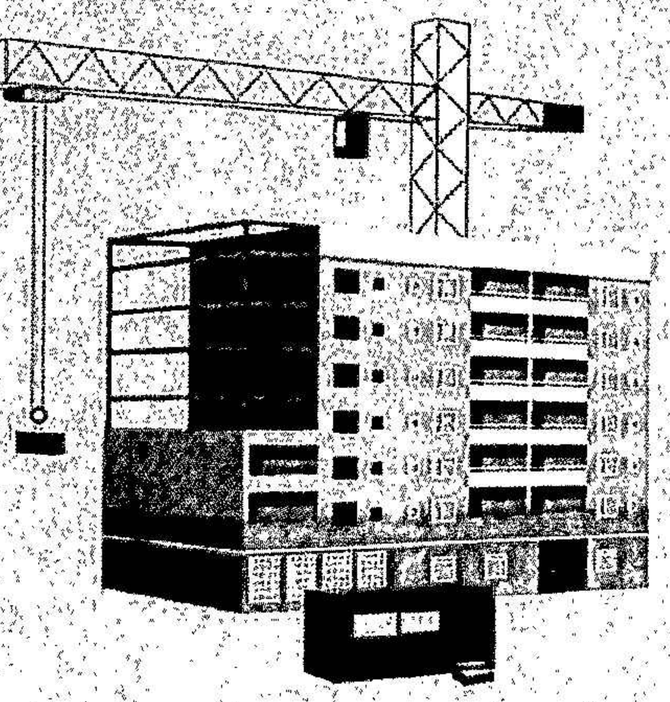
Nyckeltal	2021	2022	2023	2024
Nöjd kundindex, %	66	61	60	61
Serviceindex (andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende), %	76,0	75,4	75,4	76,6
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	707	788	473	364
Årliga investeringar och underhållskostnader, % av total omsättning	78	84	48	35
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, Tkr/lgh	65	73	44	34
Driftkostnad, kr/kvm	553	559	594	631
Företagets investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, % av total omsättning	3,8	2,2	2,7	0,1
Företagets investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, Mkr	34,4	20,3	26,3	1,4
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har ett visselblåsarsystem, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja

76,6 % av Botkyrkabyggens hyresgäster är nöjda med sitt boende

364 miljoner kr gick till investeringar och underhåll



Bolagets investeringar inför kommande nyproduktion var 1,4 Mkr



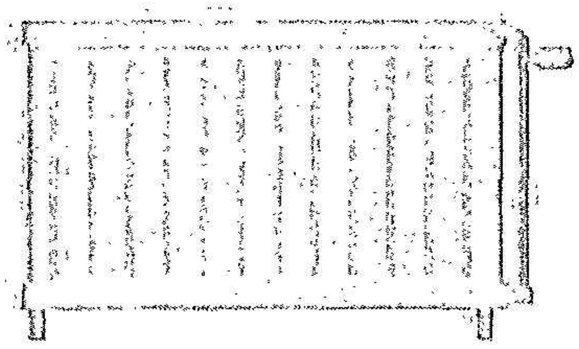
20250512111926

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

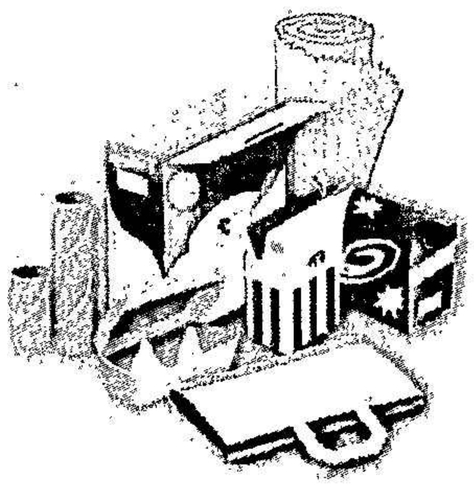
Nyckeltal	2021	2022	2023	2024
Total elförbrukning för fastighetsbeståndet, GWh/år	23,7	22,3	14,8	20,2
Total värmeförbrukning för fastighetsbeståndet, GWh/år	107,5	103	132,9	111,5
Energi producerad av Botkyrkabyggens eget vindkraftverk, GWh/år	6,2	6,2	5,6	6,2
De av Botkyrkabyggen ägda solpanelernas elproduktion, GWh/år	0,032	0,044	0,05	0,05
Andel fjärrvärme av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	80,7	80	89	85,5
Andel el av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	19,3	20	11	14,5
Andel olja av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	0	0	0	0
Andel CO_2 som släpps ut i beståndet från energianvändningen av fjärrvärme, %	100	100	100	100
Andel CO_2 som släpps ut i beståndet från energianvändningen av el, %	0	0	0	0
Andel solenergi från egna solceller av den energi som förbrukas av fastighets-beståndet, %	0,045	0,045	0,05	0,03
Andel inköpt fossilfri energi som bolaget använder, %	99,11	99,11	99,4	99,14
Antal uthyrda laddplatser för hyresgästers bilar	56	56	64	40
Antal kemikalieprodukter	137	123	99	96
Mängd avfall som produceras i beståndet, återvinningsmaterial, kg/lgh	-	-	-	-
Mängd avfall som produceras i beståndet, restavfall, kg/lgh	-	-	-	-
Mängd avfall som produceras i beståndet, matavfall, kg/lgh	-	-	-	-
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja

85,5 % av energin som förbrukades av fastigheterna kom från fjärrvärme

Botkyrkabyggen har ett vindkraftverk som bidrog till elproduktionen med 6,2 GWh under 2024

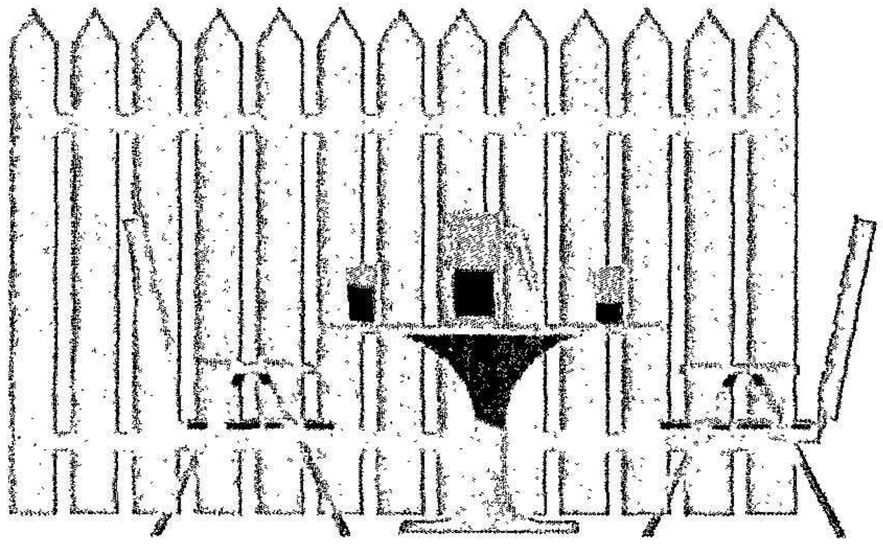


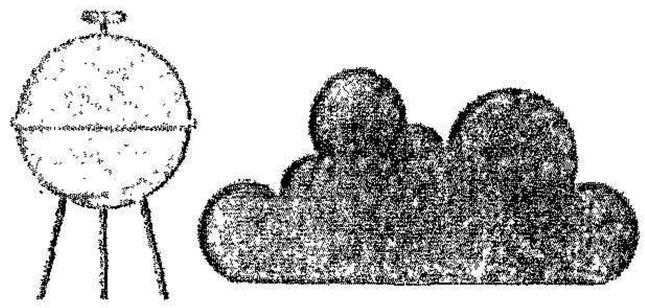
Botkyrkabyggens hyresgäster producerade 461 kg återvinnings-material per lägenhet under året



SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

Nyckeltal	2021	2022	2023	2024
Hyresnivå, kr/kvm	1125	1137	1200	1266
Hyresutveckling, %	0,97	1,45	4	4,8
Kötid för förstahandskontrakt hos Botkyrkabyggen förmedlade via Botkyrkabyggens kö, antal år	6,58	5,65	6,11	6,16
Kötid för förstahandskontrakt hos Botkyrkabyggen förmedlade via Bostadsförmedlingen i Stockholm, antal år	-	-	11,2	12,6
Antal förmedlade lägenhetskontrakt	715	568	587	457
Omflyttningar i fastighetsbeståndet intern, %	1,24	1,48	2,09	0,43
Omflyttningar i fastighetsbeståndet extern, %	3,15	4,47	4,44	3,97
Avhysningar på grund av störningar, antal	0	0	4	1
Avhysningar av ekonomiska skäl, antal	20	10	8	10
Avhysningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, antal	5	9	7	21
Totalt antal uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning	115	163	124	105
Antal visselblåsningar gällande olovlig andrahandsuthyrning	8	5	10	20
Antal visselblåsningar övrigt	3	0	1	5
Nyproduktion av hyresrätter, antal	0	0	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	0	0	0	0
Antal SeniorBo-bostäder	68	69	69	69
Antal KompisBo-bostäder	31	18	14	6
Antal TrädgårdsBo-bostäder	16	16	16	16
Antal kommunkontrakt	307	252	216	238
Andel som svarat på kundenkäten, %	48,1	43,7	55,2	51,0
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %	66,2	67,9	-	-
Läxhjälpen, % barn som gått ut grundskolan med godkända betyg	-	67	-	72
Lägesbild över ekonomisk utsatthet i kommunen: Förfrågan om att senarelägga hyra, antal	-	-	81	97
Lägesbild över ekonomisk utsatthet i kommunen: Uppsagda hyreskontrakt på grund av ekonomi, antal	-	-	11	10
Disponibel inkomst per hushåll som bor hos Botkyrkabyggen, kr/år	374 000	392 000	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, Botkyrka kommun (samtliga skolor i området), %	85,2	82,7	83,0	80,6
Trygga hus, basförvaltning, antal trapphus	-	-	15	22
Trygga hus, antal godkända	-	17	17	24
Andel kvinnor och män i ledande positioner, styrelse, kvinnor, %	14	14	14	29
Andel kvinnor och män i ledande positioner, ledningsgrupp, kvinnor, %	71	83	83	80



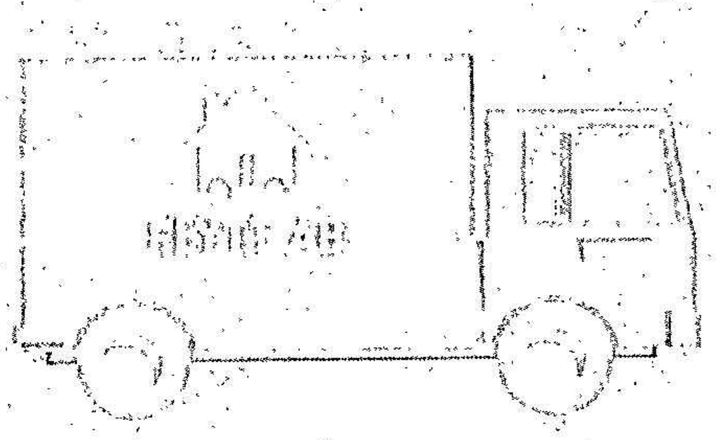


20250512211927

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA (områdesvis)

Nyckeltal	2021	2022	2023	2024
Alby				
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, Alby, %	64,5	66,1	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, Alby (samtliga skolor i området), %	77	71	64	66
Andel som röstade i kommunvalet, Alby (samtliga boende i området), %	-	45,9	-	-
Fittja				
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, Fittja, %	62,5	64,2	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, Fittja (samtliga skolor i området), %	73,4	68,8	80,9	76,1
Andel som röstade i kommunvalet, Fittja, (samtliga boende i området), %	-	45,8	-	-
Norsborg				
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, Norsborg, %	62,4	63,6	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, Norsborg (samtliga skolor i området), %	82	74	82	81,7
Andel som röstade i kommunvalet, Norsborg/Hallunda, (samtliga boende i området), %	-	54,3	-	-

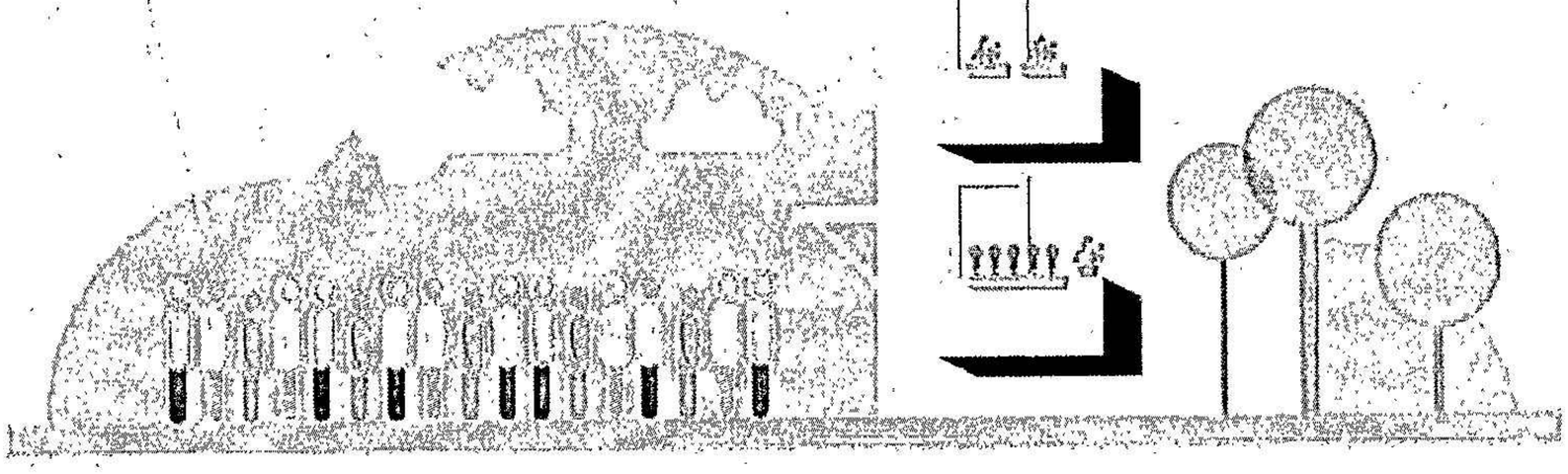
4,4 procent av lägenheterna fick nya hyresgäster under året



Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Botkyrkabyggens kö var 6,2 år



457 nya lägenhetskontrakt förmedlades i Botkyrkabyggens kö



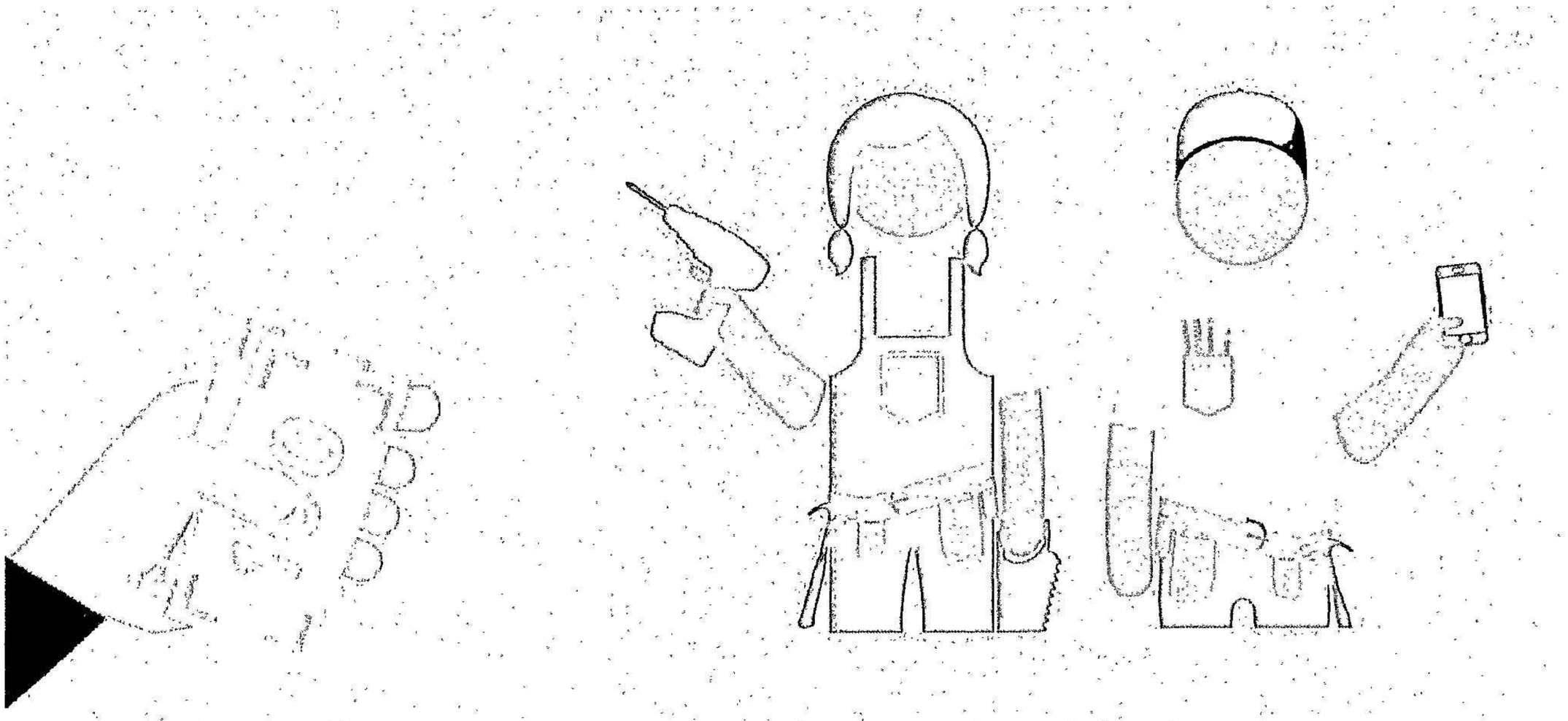
FÖRETAGSFAKTA

Nyckeltal	2021	2022	2023	2024
Fastighetsbestånd, antal lägenheter	10774	10780	10780	10780
Genomsnittlig hyra, kr/kvm	1125	1137	1200	1266
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≤ 1 rum och kök, antal	1170	1170	1170	1170
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 2 rum och kök, antal	3219	3219	3222	3222
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 3 rum och kök, antal	4676	4676	4679	4679
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 4 rum och kök, antal	1572	1572	1572	1572
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≥ 5 rum och kök, antal	137	137	137	137
Fastighetsbestånd uppdelat på affärsområde, äldre, antal	55	55	55	55
Fastighetsbestånd uppdelat på affärsområde, student, antal	0	0	0	0
Fastighetsbestånd uppdelat på affärsområde, annat, antal	125	125	125	125
Företagets omsättning, Mkr	912	937	986	1070
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	99,2	98,6	98,9	98
Utgifternas fördelning per typ av intressent, myndigheter (skatt), tkr	-2461	-60	-97	0
Utgifternas fördelning per typ av intressent, aktieägare, tkr	0	0	0	0
Utgifternas fördelning per typ av intressent, bank (räntekostnader), tkr	27683	36572	94330	101134
Antal hyresgäster, antal	25306	24911	24644	-
Antal hyresgäster över 70 år, antal	2130	2196	2252	-
Företagets anställda, antal	143	151	142	148
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy? ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete, trivselindex, %	-	68	-	-
Anställningsform, heltid, %	99	99	100	100
Anställningsform, deltid, %	1	1	0	0
Anställningsform, tillsvidare, %	76	64	71	71
Anställningsform, visstid, %	24	36	29	29
Tillfällig anställning med ersättning, antal	0	0	0	0
Ålder på de anställda, kvinnor 18-29 år, antal	11	6	3	4
Ålder på de anställda, kvinnor 30-44 år, antal	44	47	40	40
Ålder på de anställda, kvinnor 45-54 år, antal	22	29	26	28
Ålder på de anställda, kvinnor 55-64 år, antal	20	22	23	25
Ålder på de anställda, kvinnor 65 år -, antal	0	0	0	0
Anställda kvinnor totalt, antal	97	104	92	97
Ålder på de anställda, män 18-29 år, antal	5	5	3	5
Ålder på de anställda, män 30-44 år, antal	8	13	15	17
Ålder på de anställda, män 45-54 år, antal	18	15	18	12
Ålder på de anställda, män 55-64 år, antal	13	14	14	16
Ålder på de anställda, män 65 år -, antal	2	0	0	1
Anställda män totalt, antal	46	47	50	51
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, män, kr/månad	46641	47479	51882	56635
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, kvinnor, kr/månad	46126	48608	50000	50782
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, män, kr/månad	29735	30203	31623	32638
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, kvinnor, kr/månad	25278	25937	27299	28405
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgifter, kr/anställd	7934	7936	9596	5648
Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar	10	17	13	14

20250512111928

FÖRETAGSFAKTA (fortsättning)

Nyckeltal	2021	2022	2023	2024
Sjukfrånvaro, totalt, %	4,8	5,1	3,7	3,6
Sjukfrånvaro, korttid, %	3,0	2,7	2,9	2,3
Andel av sjukfrånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0	0	0



Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år uppgick till 1 266 kr

100 % av Botkyrkabyggens anställda arbetar heltid

Den totala sjukfrånvaron minskade till 3,6 %

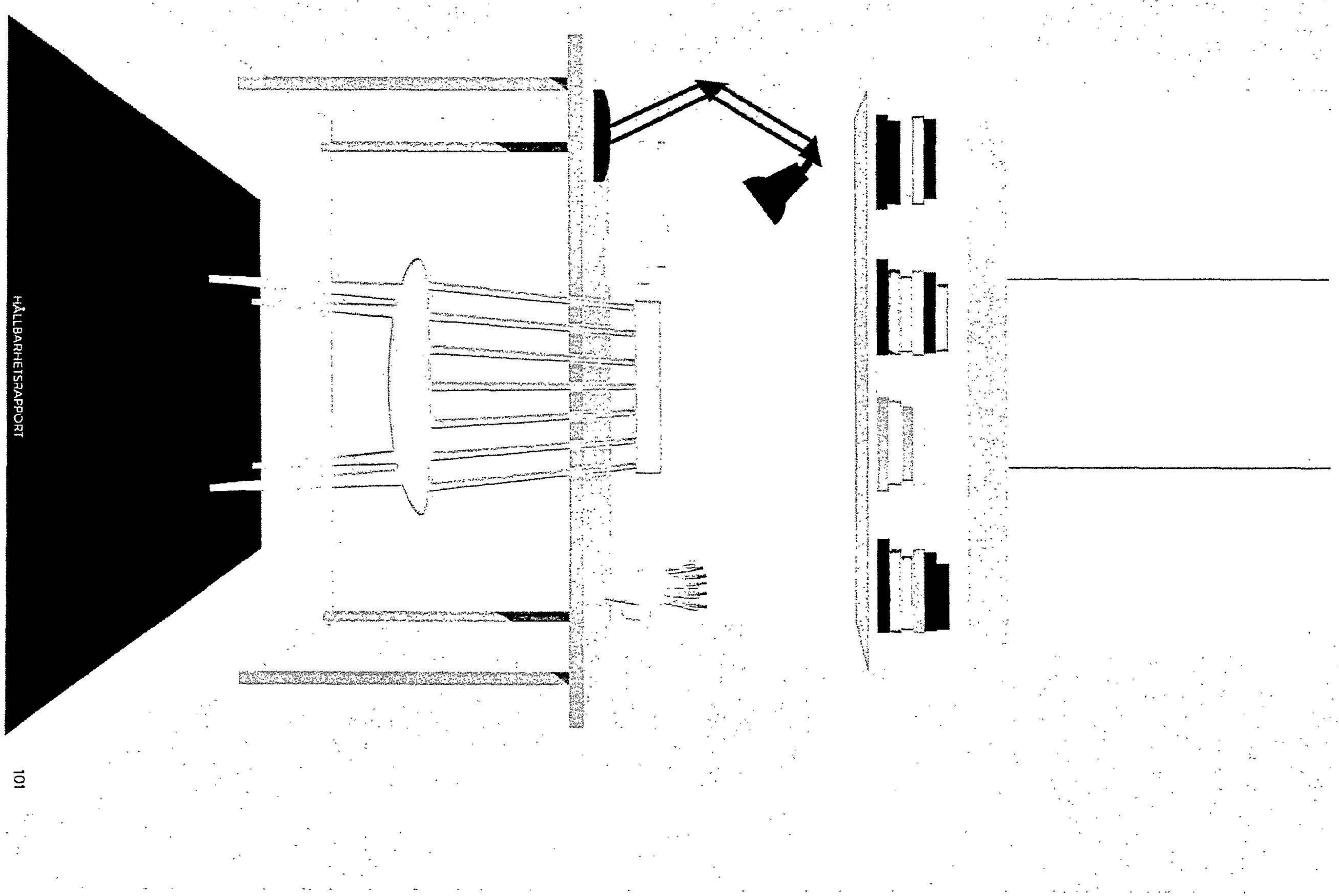




Företagets utbildnings-insatser under 2024 kostade i genomsnitt 5 648 kr per anställd

NYCKELTAL FÖR BOTKYRKABYGGENS SOCIALA LÅN

Nyckeltal	2022	2023	2024
Trivsel i lägenheten, Alby, % (mål 90% 2025)	86,5	86	85,5
Trivsel i lägenheten, Fittja, % (mål 90% 2025)	85,5	86,7	85,3
Trivsel i lägenheten, Norsborg, % (mål 90% 2025)	87,9	85,2	85,4
Trygghet i trapphus, Alby, % (mål 80% 2025)	74,5	73,5	77,1
Trygghet i trapphus, Fittja, % (mål 80% 2025)	63	65,3	65,6
Trygghet i trapphus, Norsborg, % (mål 80% 2025)	79,7	76,8	79,5
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Alby, % (mål 80% 2025)	66,7	64,2	69,4
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Fittja, % (mål 80% 2025)	70	70,3	67,9
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Norsborg, % (mål 80% 2025)	70,6	68,6	73,4
Antal ROT-renoverade bostäder, Alby, st (mål 2 026 lgh 2032)	178	168	0
Antal ROT-renoverade bostäder, Fittja, st (mål 1389 lgh 2032)	240	126	158
Antal ROT-renoverade bostäder, Norsborg, st (mål 1764 lgh (2032)	0	0	0
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Alby, % (max 20% 2030)	15	14	-
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Fittja, % (max 20% 2030)	15	16	16,9
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Norsborg, % (max 20% 2030)	-	-	-
Anställda i Qvinna i Botkyrka, st	60	60	53
Årliga investeringar i samverkan med civilsamhället, fritidsaktiviteter, boendeinflytande för barn m.m., Mkr	4,2	4,2	4
Antal aktiva unga i verksamheten i Botkyrka, organisation Changers Hub, st	810	926	554
Antal aktiva deltagare inom programmet för integration, med fokus på språk, kontakter och nätverk, organisation Kompis Sverige, st (mål 200-400 deltagare varje år), totalt antal deltagare	894	1677	1709
Antal aktiva deltagare inom programmet för integration, med fokus på språk, kontakter och nätverk, organisation Kompis Sverige, st (mål 200-400 deltagare varje år), unika individer	327	575	661
Elever i Läxhjälpen med godkända betyg från grundskolan, organisation Läxhjälpen, % (mål 100%)	80	85	71
Antal aktiva unga i verksamheten i Botkyrka, organisation The Good Talents, % (mål 200-300 deltagare varje år)	357	343	608
Individer som upplevt ökad självkänsla/självförtroende i verksamheten i Botkyrka, organisation The Good Talents, % (mål 200-300 deltagare varje år)	64	95	95
Antal arbetsplatskontroller, st	3	0	6
Antal noterade avvikelser vid arbetsplatskontroller, st (mål 0 avvikelser)	1	0	0
Antal uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, st (bearbeta samtliga tips, säga upp samtliga avtal vid konstaterad olovlig andrahandsuthyrning samt driva ärende i domstol vid behov)	163	124	105
Genomsnittlig hyresnivå, Alby, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling, exkl. stambyte och tillval)	1 106	1150	1237
Genomsnittlig hyresnivå, Fittja, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling, exkl. stambyte och tillval)	1 101	1145	1261
Genomsnittlig hyresnivå, Norsborg, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling, exkl. stambyte och tillval)	1 041	1083	1146
Ökade reala fastighetsvärden (utöver generell marknadsvärdeutveckling, driftnetto exkl. underhåll), Alby, tkr (mål: ökning med 2% per år)	195 768	-44 366	-55 943
Ökade reala fastighetsvärden (utöver generell marknadsvärdeutveckling, driftnetto exkl. underhåll), Fittja, tkr (mål: ökning med 2% per år)	164 500	204 895	-156 391
Ökade reala fastighetsvärden (utöver generell marknadsvärdeutveckling, driftnetto exkl. underhåll), Norsborg (mål: ökning med 2% per år)	24 127	209 984	-10 840



REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Botkyrkabyggen org.nr 556064-6191

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 februari 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

STYRELSENS UTTALANDE GÄLLANDE HÅLLBARHETSRAPPORT VERKSAMHETSÅR 2024

Detta uttalande lämnas i anslutning till er granskning i enlighet med RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten* av AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport som upprättats i samband med upprättande av årsredovisningen för AB Botkyrkabyggen för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2024 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Tumba 2025-02-24
För AB Botkyrkabyggens styrelse

Elisabeth Uddén
Styrelsens ordförande

ÅRSREDOVISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2024.

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

Ägarförhållande
AB Botkyrkabyggen ägs till 100% av Botkyrka kommun.

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

Marknad
Efterfrågan på bostäder har varit god under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98 % (99). Bostadshyror samt samtliga hyressatta parkerings- och garageplatser ökade med 4,8 % från den första januari 2024.

Fastighetsbestånd
Vid årets utgång uppgick förvaltad yta till 804 903 m² varav bostäder utgör 95 % av ytan. I beståndet ingår 10 780 bostäder, 776 lokaler samt 8 088 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsföretag. Värderingen har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Vid värdebedömningen har det använts faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven är satta utifrån läge och fastighetstyp samt faktisk vakans har beaktats. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 15 058 mnkr, vilket innebär ett bedömt övervärde motsvarande 9 810 mnkr i förhållande till det bokförda värdet på 5 248 mnkr. Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

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

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

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

Ekonomi avseende moderbolaget

Årets resultat
Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 41,7 mnkr (15,5).

Intäkter
De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 1 008,9 mnkr (954,0).

Kostnader
De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 677,5 mnkr (629,8). Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 146,2 mnkr (120,7).

Investeringar
Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 217,3 mnkr (351,9). Investeringarna avser främst stambyten av fastigheter belägna i Fittja och Storvreten samt gårdsupprustningar i ett flertal av bolagets områden. Vidare har bolaget valt att fokusera på upprustning av såväl fasader som tak för att säkerställa en långsiktig hållbar förvaltning av fastighetsbeståndet.

Finansiering
Företagets finansiering sker i enlighet med Botkyrka kommuns finanspolicy. Finanspolicyn anger övergripande regler och riktlinjer för den finansiella verksamheten inom Botkyrka kommun samt kommunens majoritetsägda bolag. All finansiell upplåning sker via kommunens internbank.

Internbanken ansvarar för att samordna finansiering och den finansiella riskhanteringen. Botkyrkabyggen hanterar även finansiella instrument. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 3 100 mnkr (3 000). Under året uppgick räntekostnaderna till 100,9 mnkr (94,1).

Bolagets totala egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 983,4 mnkr (1 941,7).

Väsentliga händelser
Bolaget fortsatte under året sina omfattande ROT-renoveringar där samtliga miljonprogram förväntas vara stambytta fram till utgången av år 2033. Det i sin tur motsvarar i slutändan cirka 8 500 lägenheter av bolagets bestånd. Under året slutfördes 375 lägenheter och därmed är 4 633 lägenheter fullbordade. Utöver det sker även, mer eller mindre, löpande en omfattande upprutsning av bolagets samtliga fastigheter.

20250512111931

Framtidsutsikter
Efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är, trots rådande tider, fortsatt mycket hög och den tidigare trenden på en högre omflyttning har stabiliserats. Under 2024 har ingen nyproduktion genomförts, men uppförandet av 70 lägenheter beräknas påbörjas vid ingången av februari månad år 2025. Därutöver planeras en nyproduktion av ytterligare 100 lägenheter de närmaste två åren.

Cirka 350 bostäder kommer under 2025 vara föremål för stambyte och ombyggnad.

Ränteläget har under året påvisat en nedåtgående trend och för den kapitalintensiva verksamhet som Botkyrkabyggen bedriver kan bolaget nu åter igen öka takten i verksamheten, det vill säga med mer omfattande investeringar och underhåll. Detta till trots av att bolaget missgynnas av ökade mediakostnader, vilket utgör en stor del av verksamhetens utgifter.

Bolaget har i förhandling med Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning motsvarande 4,5 % från 1 januari 2025. De 151 lägenheter som byggts från år 2016 har i förhandlingarna hanterats i en särskild ordning.

Den 18 december beslutade styrelsen om att anställa ny ordinarie vd, Anna Mellström, och hon beräknas tillträda tjänsten under mars månad 2025. Fredrik Vitrera Luiga fortsätter fram tills dess uppdraget som tillförordnad vd för bolaget.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Den ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter tkr	1 008 854	953 954	899 001	878 167	867 210
Resultat efter finansiella poster tkr	68 272	80 170	81 121	81 406	114 574
Balansomslutning tkr	5 500 962	5 364 901	5 222 349	4 720 327	4 409 672
Antal anställda st	148	150	151	143	143
Soliditet synlig %	36,1	36,2	36,9	39,9	41,6
Soliditet justerad %	77,0	76,8	78,7	82,5	81,7
Avkastning på eget kapital %	3,4	4,1	4,2	4,3	6,2
Direktavkastning %	6,7	6,8	5,7	5,9	6,0
Överskottsgrad %	34,9	37,0	31,4	29,8	32,5
Räntetäckningsgrad %	166	184	319	392	471
Belåningsgrad %	20,6	20,6	19,1	15,8	16,8
Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter tkr	1 020 002	964 543	907 200	886 685	877 037
Resultat efter finansiella poster tkr	70 229	81 870	81 609	83 040	115 742
Balansomslutning tkr	5 519 487	5 388 221	5 238 004	4 734 848	4 420 458
Antal anställda st	148	150	151	143	143
Soliditet synlig %	36,2	36,2	37,0	40,0	41,7
Soliditet justerad %	77,1	76,9	78,8	82,5	81,7
Avkastning på eget kapital %	3,5	4,2	4,2	4,4	6,3
Direktavkastning %	6,7	6,9	5,7	6,0	6,1
Överskottsgrad %	34,9	37,0	31,4	29,8	32,4
Räntetäckningsgrad %	168	185	320	398	475
Belåningsgrad %	20,5	20,5	19,0	15,7	16,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel		1 635 741 636
Överkursfond		12 500 000
Årets vinst		41 718 610
	kronor	**1 689 960 246**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs:		
Balanserade vinstmedel		1 677 460 246
Överkursfond		12 500 000
	kronor	**1 689 960 246**

20250512111932

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2	1 012 544	955 843
Övriga förvaltningsintäkter		7 458	8 700
Summa hyresintäkter		**1 020 002**	**964 543**
Övriga rörelseintäkter	3	20 264	29 034
Summa intäkter		**1 040 265**	**993 577**
Driftskostnader	4, 5, 6	-513 317	-490 588
Underhållskostnader		-146 372	-121 544
Fastighetsskatt		-22 172	-22 236
Övriga externa kostnader		-2 303	-1 975
Övriga rörelsekostnader		-468	-666
Summa fastighetskostnader		**-684 633**	**-637 009**
Driftsnetto		**355 633**	**356 568**
Central administration	6, 16	-49 946	-52 840
Förvaltningsnetto		**305 686**	**303 728**
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-131 646	-126 646
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-4 070	-2 378
Rörelseresultat		**169 970**	**174 705**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 393	1 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 134	-94 330
Resultat efter finansiella poster		**70 229**	**81 870**
Uppskjuten skatt	9	-27 006	-65 449
Skatt på årets resultat	9	-	97
ÅRETS RESULTAT		**43 223**	**16 518**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 282 348	5 204 873
Inventarier	8	13 494	13 102
Pågående projekt	17	135 001	130 519
		5 430 843	**5 348 494**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	10	40	40
Andra långfristiga fordringar		12 453	12 281
Uppskjuten skatt pensioner	11	2 219	2 137
		14 712	**14 458**
Summa anläggningstillgångar		**5 445 556**	**5 362 952**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 685	3 630
Övriga kortfristiga fordringar		205	1 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 562	8 559
		13 451	**13 317**
Kassa och bank			
Kassa och bank	19	60 481	11 953
Summa omsättningstillgångar		**73 932**	**25 270**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 519 487**	**5 388 222**

20250512111933

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 847 381	1 804 158
Övrigt tillskjutet kapital		12 500	12 500
Summa eget kapital		**1 995 381**	**1 952 158**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	209 525	182 437
Avsättningar pensioner	12	10 205	10 127
Summa avsättningar		**219 730**	**192 564**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 100 000	3 005 000
Summa långfristiga skulder		**3 100 000**	**3 005 000**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 721	1 533
Leverantörsskulder		89 563	103 515
Aktuella skatteskulder		1 556	788
Övriga kortfristiga skulder		7 528	3 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	104 009	129 009
Summa kortfristiga skulder		**204 377**	**238 500**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 519 487**	**5 388 222**

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Annat eget kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**135 500**	**1 787 640**	**12 500**	**1 935 640**
Årets resultat		16 518		16 518
Eget kapital 2023-12-31	**135 500**	**1 804 158**	**12 500**	**1 952 158**
Årets resultat		43 223		43 223
Eget kapital 2024-12-31	**135 500**	**1 847 381**	**12 500**	**1 995 381**

20250512111934

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	70 229	81 870
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	135 716	129 023
Realisationsvinst	-67	-
Realisationsförlust	468	666
Betald skatt	1 321	16 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**207 735**	**227 723**
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-743	-4 075
Ökning/minskning av rörelseskulder	-34 826	-34 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-35 569**	**-38 735**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**172 165**	**188 988**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-218 637	-346 589
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-218 637**	**-346 589**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000	105 000
Amortering av fastighetslån	-5 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**95 000**	**105 000**
Årets kassaflöde	**48 528**	**-52 601**
Likvida medel vid årets början	**11 953**	**64 554**
Likvida medel vid årets slut	**60 481**	**11 953**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2	1 000 887	944 782
Övriga förvaltningsintäkter		7 967	9 172
Summa hyresintäkter		**1 008 854**	**953 954**
Övriga rörelseintäkter	3	20 258	28 692
Summa intäkter		**1 029 112**	**982 646**
Driftskostnader	4 , 5, 6	-506 941	-484 851
Underhållskostnader		-146 206	-120 731
Fastighetsskatt		-21 544	-21 536
Övriga externa kostnader		-2 303	-1 975
Övriga rörelsekostnader		-468	-666
Summa fastighetskostnader		**-677 463**	**-629 759**
Driftsnetto		**351 650**	**352 887**
Central administration	6, 16	-49 345	-52 180
Förvaltningsnetto		**302 305**	**300 707**
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-130 299	-125 377
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-4 070	-2 378
Rörelseresultat		**167 936**	**172 952**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 247	1 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 912	-94 146
Resultat efter finansiella poster		**68 272**	**80 170**
Uppskjuten skatt	9	-26 553	-64 773
Skatt på årets resultat	9	-	97
ÅRETS RESULTAT		**41 719**	**15 494**

20250512111935

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 248 116	5 169 294
Inventarier	8	13 494	13 102
Pågående projekt	17	135 001	130 519
		5 396 612	**5 312 915**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	18	16 750	16 750
Andelar i intresseföretag	10	40	40
Andra långfristiga fordringar		12 453	12 282
Uppskjuten skatt pensioner	11	2 219	2 137
		31 462	**31 209**
Summa anläggningstillgångar		**5 428 074**	**5 344 124**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 667	3 631
Fordringar hos koncernföretag		188	-
Övriga kortfristiga fordringar		205	585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 514	8 432
		13 574	**12 648**
Kassa och bank	19	59 314	8 130
Summa omsättningstillgångar		**72 888**	**20 777**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 500 962**	**5 364 901**

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	**293 450**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 635 742	1 620 247
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		41 719	15 494
		1 689 960	**1 648 241**
Summa eget kapital		**1 983 410**	**1 941 691**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	205 650	179 015
Avsättningar pensioner	12	10 205	10 127
Summa avsättningar		**215 854**	**189 142**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 100 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		**3 100 000**	**3 000 000**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		525	546
Leverantörsskulder		88 558	101 487
Skulder till koncernföretag		545	57
Aktuella skatteskulder		1 532	753
Övriga kortfristiga skulder		7 476	3 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	103 062	127 427
Summa kortfristiga skulder		**201 697**	**234 068**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 500 962**	**5 364 901**

20250512111936

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 620 247**	**1 926 197**
Årets resultat				15 494	15 494
Eget kapital 2023-12-31	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 635 742**	**1 941 692**
Årets resultat				41 719	41 719
Eget kapital 2024-12-31	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 677 460**	**1 983 410**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	68 272	80 170
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	134 369	127 755
Realisationsvinst	-67	-
Realisationsförlust	468	666
Betald skatt	779	15 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**203 821**	**224 156**
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-926	1 100
Ökning/minskning av rörelseskulder	-33 073	-38 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-33 999**	**-37 449**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**169 822**	**186 707**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-218 637	-342 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-218 637**	**-342 090**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**100 000**	**100 000**
Årets kassaflöde	**51 185**	**-55 383**
Likvida medel vid årets början	**8 130**	**63 513**
Likvida medel vid årets slut	**59 314**	**8 130**

20250512111937

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Royalty och liknande: i enlighet med den aktuella överens-kommelsens ekonomiska innebörd.

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning.

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

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatte-mässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.
Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.
Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.
Uppskjuten skatt och temporära skillnader har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffnings-värde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut-rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla kompo-nenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.
Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.
I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.
Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Fasader, fönster, hissar m.m.	50 år
Takbeklädnad tegel/plåt m.m.	40 år
Övrigt	15-25 år
Markanläggningar	
Övrigt	25-40 år
Inventarier, datorer, verktyg och installationer	3-5 år

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

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

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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

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

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

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

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

Avsättningar
Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats. Avsättning görs med det lägsta av den oundvikliga förlusten om kontraktet fullföljs, eller utgifter i form av skadestånd eller liknande om kontraktet bryts.

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

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Ersättningar till anställda

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

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos bank.

20250512111938

Nyckeltalsdefinitioner

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

Direktavkastning
Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde inklusive mark.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad
Resultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad
Samtliga fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

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

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

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
I hyresintäkter ingår intäkter från:				
Bostadsuthyrning	932 818	879 929	932 818	879 929
Lokaluthyrning	49 482	46 728	40 224	38 054
Övriga hyresintäkter	24 611	26 394	23 377	25 030
Garage- och p-platsuthyrning	62 933	34 447	61 295	33 309
Summa	**1 069 844**	**987 499**	**1 057 714**	**976 322**
Avgår hyresbortfall:				
Bostadsuthyrning	-21 077	-10 102	-21 077	-10 102
Lokaluthyrning	-2 402	-1 308	-2 303	-1 274
Garage- och p-platsuthyrning	-3 750	-1 421	-3 553	-1 362
Hyresrabatter bostäder	-17 871	-18 824	-17 871	-18 802
Hyresrabatter garage- och p-platsuthyrning	-12 200	-	-12 022	-
Summa	**-57 300**	**-31 656**	**-56 827**	**-31 539**
	1 012 544	**955 843**	**1 000 887**	**944 782**

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Statligt stöd för el	-	11 800	-	11 471
Lönebidrag nystartsjobb	3 489	7 150	3 489	7 150
Försäkringsersättningar	6 061	1 900	6 061	1 900
Övriga rörelseintäkter	10 714	8 184	10 709	8 171
	20 263	**29 034**	**20 258**	**28 692**

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Elkostnader	-36 908	-32 963	-35 584	-31 500
Värmekostnader	-118 494	-117 651	-117 233	-116 561
Vattenkostnader	-45 654	-39 881	-45 369	-39 588
Sophantering	-35 955	-32 036	-35 827	-31 871
Fastighetsskötsel intern	-55 072	-56 672	-55 072	-56 672
Fastighetsskötsel extern	-33 660	-38 428	-33 785	-37 946
Reparationer	-43 159	-46 042	-42 121	-45 377
Tomträttsavgälder	-75	-148	-75	-148
Fastighetsanknuten administration	-40 861	-39 366	-40 861	-39 366
Övriga driftskostnader	-103 477	-87 401	-101 014	-85 820
	-513 317	**-490 588**	**-506 941**	**-484 851**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	6 889	5 441	6 889	5 441
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	237	684	237	684
	7 126	**6 125**	**7 126**	**6 125**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	8 559	6 753	8 559	6 753

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

Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende uthyrning av lokaler:				
Förfaller till betalning inom ett år	36 480	23 164	29 071	20 892
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	9 387	25 618	8 622	16 084
Förfaller till betalning senare än fem år	11 179	5 150	6 981	5 150
	57 046	**53 932**	**44 674**	**42 126**

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

20250512111939

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2024	2023
Antal anställda per balansdatum*		
Kvinnor	97	101
Män	51	49
Totalt	**148**	**150**
**Tidigare benämnt som Medelantalet anställda*		
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 443	2 425
Löner och ersättningar till övriga anställda	66 793	68 332
	69 236	**70 757**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 753	22 232
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	576	854
Pensionskostnader för övriga anställda	7 267	5 398
Totalt	**98 832**	**99 241**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	0
Män	5	7
Totalt	**6**	**7**
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	4	5
Män	1	1
Totalt	**5**	**6**
Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktör		
Avsättningar för pensioner till verkställande direktör	548	1 323
Summa förpliktelser	**548**	**1 323**

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader och mark	7 835 825	7 470 383	7 692 536	7 331 352
Årets anskaffning byggnad	209 122	355 539	209 122	351 282
Årets anskaffning markanläggning	-	12 299	-	12 299
Årets anskaffning mark	-	73	-	73
Försäljningar och utrangeringar	-736	-2 470	-736	-2 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 044 210**	**7 835 824**	**7 900 922**	**7 692 536**
Ingående avskrivningar	**-2 284 082**	**-2 159 240**	**-2 254 423**	**-2 130 850**
Årets avskrivningar byggnad	-118 904	-113 995	-117 621	-112 790
Årets avskrivning markanläggning	-12 764	-12 651	-12 701	-12 587
Försäljningar och utrangeringar	758	1 803	758	1 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 414 992**	**-2 284 082**	**-2 383 986**	**-2 254 422**
Ingående nedskrivningar	**-346 870**	**-346 870**	**-268 820**	**-268 820**
Årets nedskrivningar				
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-346 870**	**-346 870**	**-268 820**	**-268 820**
Utgående restvärde enligt plan	**5 282 348**	**5 204 872**	**5 248 116**	**5 169 294**
Totalt bokfört värde	**5 282 348**	**5 204 872**	**5 248 116**	**5 169 294**
Bokfört värde byggnader	4 060 997	3 970 757	4 037 593	3 946 070
Bokfört värde markanläggning	266 728	279 492	265 374	278 075
Bokfört värde mark	954 623	954 623	945 148	945 148
Marknadsvärde	**15 152 600**	**14 665 000**	**15 057 700**	**14 570 100**

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

20250512119400

NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärden	21 708	8 391	21 708	8 391
Årets förändringar				
Inköp	4 995	14 218	4 995	14 218
Försäljningar och utrangeringar	-711	-902	-711	-902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 992**	**21 708**	**25 992**	**21 708**
Ingående avskrivningar	-8 606	-7 130	-8 606	-7 130
Årets förändringar				
Avskrivningar	-4 070	-2 378	-4 070	-2 378
Försäljningar och utrangeringar	178	902	178	902
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 497**	**-8 606**	**-12 497**	**-8 606**
Utgående restvärde enligt plan	**13 494**	**13 102**	**13 494**	**13 102**

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-	97	-	97
Uppskjuten skatt	-27 459	-65 449	-26 553	-64 773
Skatt på årets resultat	**-27 460**	**-65 353**	**-26 553**	**-64 677**
Redovisat resultat före skatt	70 229	81 870	68 272	80 170
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	**14 467**	**16 865**	**14 064**	**16 515**
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	95	57	95	57
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-12 038	-11 453	-11 585	-10 984
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga resultat vid utrangering av fastighet	96	137	96	137
Skattemässigt direktavdrag avseende aktivering i byggnad	-19 604	-31 554	-19 604	-31 554
Årets avskrivning på direktavdrag	4 324	3 932	4 324	3 932
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	7 924	10 083	7 924	10 083
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-97	-	-97
Skatteeffekt från negativt skattemässigt resultat	4 736	11 933	4 686	11 813
Redovisad skattekostnad	**0**	**-97**	**0**	**-97**

NOT 10 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG

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

NOT 11 UPPSKJUTNA SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Uppskjutna skattefordringar				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	2 219	2 137	2 219	2 137
Summa	**2 219**	**2 137**	**2 219**	**2 137**
Uppskjutna skatteskulder				
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	209 525	182 437	205 650	179 015
Summa	**209 525**	**182 437**	**205 390**	**179 015**

NOT 12 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående värde avsättningar	10 127	10 068	10 127	10 068
Avsättning under året	77	59	77	59
Utgående värde avsättningar	**10 204**	**10 127**	**10 204**	**10 127**

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Övriga poster	9 562	8 559	9 514	8 432
	9 562	**8 559**	**9 514**	**8 432**

20250512 1941

NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Räntebärande skulder				
Långfristiga skulder				
Botkyrka kommun	3 005 000	2 900 000	3 000 000	2 900 000
Botkyrka kommun nytt lån 2024-12-31	100 000	105 000	100 000	100 000
Botkyrka kommun amorterat lån 2024-12-31	-5 000	-	-	-
Skuld till Botkyrka kommun	3 100 000	3 005 000	3 100 000	3 000 000
Summa	**3 100 000**	**3 005 000**	**3 100 000**	**3 000 000**
Förfallotider				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skuld till Botkyrka kommun	3 100 000	3 005 000	3 100 000	3 000 000
Summa	**3 100 000**	**3 005 000**	**3 100 000**	**3 000 000**

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetalda hyresintäkter	80 400	76 929	79 798	75 922
Upplupna semesterlöner	7 164	6 225	7 164	6 225
Upplupna sociala avgifter	4 034	3 562	4 034	3 562
Övriga poster	12 411	42 293	12 066	41 718
Summa	**104 009**	**129 009**	**103 062**	**127 427**

NOT 16 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
PwC				
Revisionsuppdraget	-614	-517	-614	-517
Övriga tjänster	-260	-365	-260	-365
Summa	**-874**	**-882**	**-874**	**-882**

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående nedlagda kostnader	**130 519**	**166 284**	**130 519**	**166 284**
Under året nedlagda kostnader	217 315	351 854	217 315	351 854
Under året genomförda omfördelningar	-212 833	-387 619	-212 833	-387 619
Utgående nedlagda kostnader	**135 001**	**130 519**	**135 001**	**130 519**

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**16 750**	**16 750**
Utgående restvärde enligt plan	**16 750**	**16 750**

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

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

NOT 19 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	90 000
Utnyttjad andel	-	-

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

NOT 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Garantibelopp Fastigo	1 315	1 365
Summa eventualförpliktelser	**1 315**	**1 365**

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

20250512111942

TUMBA 2025-02-24

Fredrik Vitrera Luiga
Tillförordnad VD

Elisabeth Uddén
Styrelsens ordförande

Shafqat Khatana

Hans Richardsson

Max Möllerström

Nils-Bertil Carlson Estrada

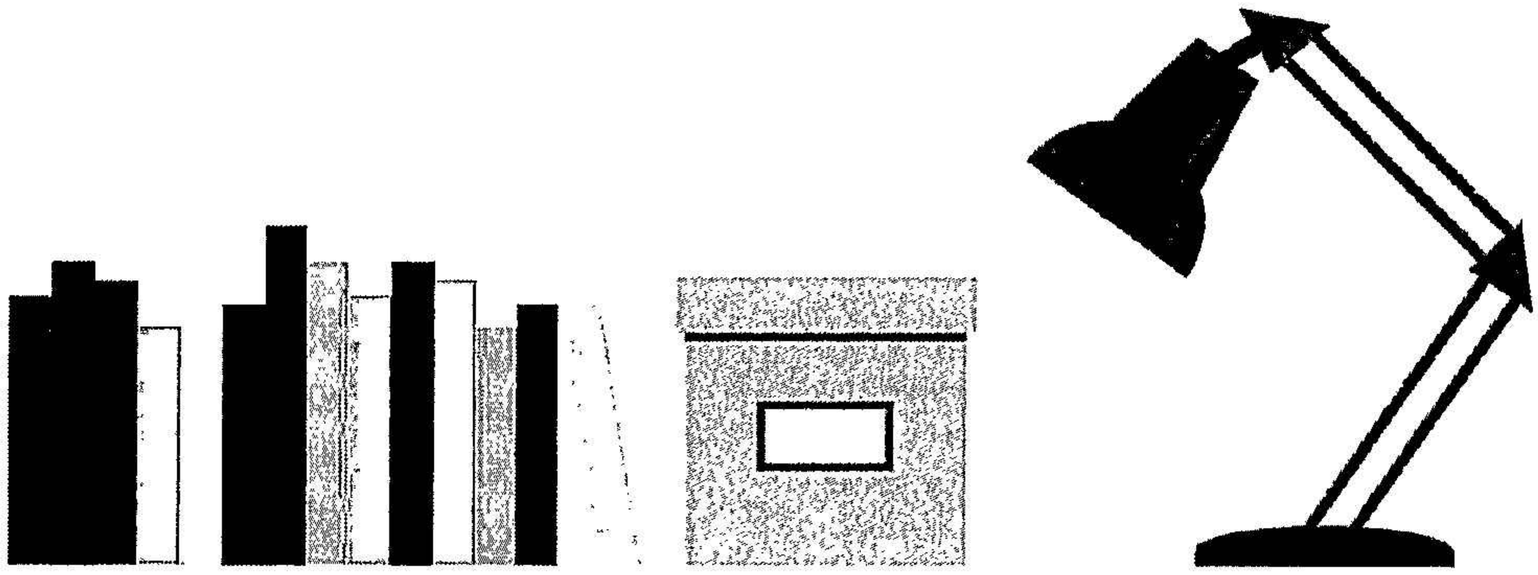
Bo Jansson

Markus Rydell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-24
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Botkyrkabyggen, org.nr 556064-6191

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 103-127 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-102 och 131-144. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

20250512111943

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrkabyggen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

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

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

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

Stockholm den 24 februari 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för 2024

Jag, av fullmäktige utsedd lekmannarevisor, har granskat bolagets verksamhet för 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Årets granskning har framför allt fokuserat på hur styrelsen fullgjort sitt förvaltaruppdrag.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mina uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2024:

Att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

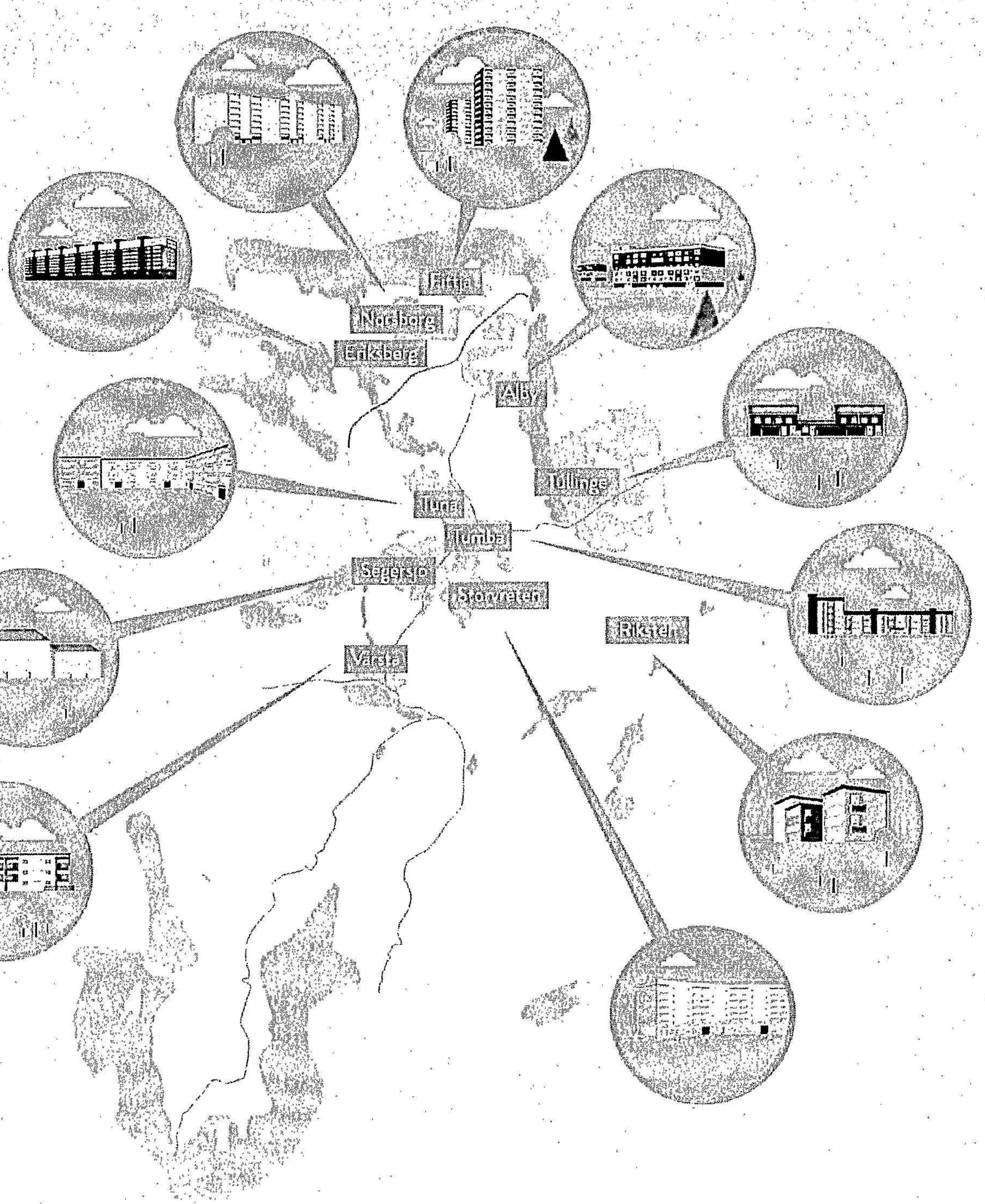
Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

Bengt Ericson
Lekmannarevisor

20250512 1944

FASTIGHETSBESTÅND



FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2024-12-31	Marknadsvärde 2024-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
ALBY								
Byatomten 4	321	1972	1972	181 507	344 400	189 187	51 570	137 617
Fjällsta 1	321	1974	1974	61 877	283 400	202 240	56 832	145 408
Fjällsta 2	321	1973	1973	87 914	398 500	263 756	74 267	189 489
Kvarnängen 1	321	1972	1972	49 793	234 400	156 584	45 225	111 359
Lagmannen 1	321	1972	1972	119 161	308 400	155 216	42 458	112 758
Lagmannen 2	321	1972	1972	118 603	291 800	148 381	40 646	107 735
Lagmannen 3	321	1972	1972	50 356	139 500	85 658	23 901	61 757
Lilla Fjällshagen 1	321	1973	1973	26 047	96 400	61 585	17 310	44 275
Stora Fjällshagen 1	321	1972	1972	56 417	230 100	145 599	40 641	104 958
Stora Fjällshagen 2	321	1972	1972	52 462	226 100	158 444	43 568	114 876
Stora Fjällshagen 3	321	1973	1973	54 139	234 700	155 009	43 013	111 996
ALBY TOTALT				**858 276**	**2 787 700**	**1 721 659**	**479 431**	**1 242 228**
ERIKSBERG								
Eriksberg 2:52	320	1945	1945	8 217	8 800	5 070	1 751	3 319
Trälberget 1	321	1975	1975	33 622	137 900	98 518	27 257	71 261
Trälberget 2	321	1975	1975	57 884	153 900	94 186	28 073	66 113
Trälberget 3	321	1975	1975	78 185	208 300	143 072	40 417	102 655
ERIKSBERG TOTALT				**177 907**	**508 900**	**340 846**	**97 498**	**243 348**
FITTJA								
Fittja Gård 1	321	1971	1971	184 085	270 600	182 000	54 800	127 200
Fittja Gård 2	321	1971	1971	283 846	503 300	332 486	99 286	233 200
Forbonden 5	321	1973	1982	220 195	356 200	225 600	60 600	165 000
Forbonden 6	321	1973	1973	199 361	328 700	212 482	57 512	154 970
Forbonden 7	321	1973	1973	133 175	248 800	140 273	39 881	100 392
FITTJA TOTALT				**1 020 662**	**1 707 600**	**1 092 841**	**312 079**	**780 762**

20250512211945

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 316	16 943	235	14	125	95	1	0	1 000	14	0	8 446
1 138	18 352	216	0	0	132	82	2	536	18	104	26 078
1 170	23 552	304	8	90	133	72	1	295	19	300	32 425
1 168	14 170	179	12	15	115	37	0	544	20	144	27 977
1 393	13 656	192	36	36	96	24	0	373	30	203	21 744
1 389	13 139	178	29	27	92	30	0	183	23	139	21 222
1 229	7 392	102	18	18	42	24	0	170	11	166	9 043
1 208	5 470	74	14	10	30	18	2	184	9	58	10 892
1 205	12 552	174	30	30	90	24	0	340	19	232	34 387
1 178	14 574	180	0	36	96	48	0	307	26	0	16 705
1 212	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	80	19 844
1 237	**153 810**	**2 026**	**173**	**471**	**975**	**401**	**6**	**4 096**	**200**	**1 426**	**228 763**
1 186	369	12	12	0	0	0	0	0	0	9	5 134
1 119	8 191	121	8	49	52	8	4	87	6	3	8 877
1 125	7 089	104	6	42	43	10	3	196	5	212	10 580
1 127	13 419	199	7	100	84	6	2	229	11	0	11 974
1 139	**29 068**	**436**	**33**	**191**	**179**	**24**	**9**	**512**	**22**	**224**	**36 565**
1 244	16 166	233	14	72	112	29	6	3 315	12	81	16 342
1 190	31 918	398	0	114	155	112	17	545	12	308	38 157
1 234	18 020	261	13	86	118	39	5	3 382	19	335	23 910
1 321	19 051	295	35	107	114	34	5	299	2	61	14 682
1 316	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	140	17 349
1 261	**98 080**	**1 389**	**88**	**454**	**573**	**237**	**37**	**7 649**	**47**	**925**	**110 440**

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2024-12-31	Marknadsvärde 2024-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
NORSBORG								
Freja 4	321	1973	1984	54 475	95 600	75 452	21 144	54 308
Freja 5	321	1973	1982	49 771	115 000	61 042	16 914	44 128
Freja 7	321	1974	1974	52 779	111 500	75 683	22 280	53 403
Freja 8	321	1974	1974	49 494	109 700	73 883	20 976	52 907
Freja 9	321	1974	1984	57 950	103 500	75 537	21 183	54 354
Freja 11	321	1973	1973	65 249	134 900	80 422	23 210	57 212
Frigg 1	321	1971	1986	40 396	105 300	79 480	21 134	58 346
Frigg 4	321	1971	1971	51 227	117 000	78 028	21 984	56 044
Frigg 5	321	1971	1971	48 295	102 900	75 267	20 930	54 337
Frigg 6	321	1971	1986	41 150	104 100	79 538	21 148	58 390
Hallunda 4:2	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:4	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:7	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:8	498			490	300	0	0	0
Hallunda 4:14	498			10	16 200	0	0	0
Idun 1	321	1972	1982	33 842	115 200	76 451	21 582	54 869
Idun 4	321	1972	1989	53 317	119 200	84 121	21 632	62 489
Idun 5	321	1971	1992	50 805	120 900	85 461	22 370	63 091
Idun 7	321	1972	1991	50 115	114 500	81 578	21 899	59 679
Idun 8	321	1972	1992	49 621	111 700	90 156	23 751	66 405
Idun 9	321	1972	1992	49 935	98 500	80 480	21 120	59 360
Idun 10	325	1972	1972	1 445	7 700	3 304	905	2 399
Idun 11	321	1994	1994	6 382	22 600	18 148	4 876	13 272
Idun 12	321	1994	1994	10 101	31 300	24 281	6 126	18 155
Mimer 4	321	1972	1972	45 860	194 700	114 996	30 335	84 661
NORSBORG TOTALT				**862 739**	**2 053 200**	**1 413 308**	**385 499**	**1 027 809**
SEGERSJÖ								
Hopparen 2				8 577	55 500	494 800	154 200	340 600
Hopparen 3				5 817	39 000	0	0	0
Kastaren 1				14 908	133 000	0	0	0
Löparen 1				74 321	359 300	0	0	0
Uven 8				2 801	31 000	0	0	0
Uven 9				13 016	148 700	0	0	0
Uven 10				5 816	47 200	0	0	0
SEGERSJÖ TOTALT	**321**	**1955**	**1955**	**125 255**	**813 700**	**494 800**	**154 200**	**340 600**

20250512119446

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 126	7 066	96	2	32	46	16	0	86	2		5 953
1 128	7 066	96	2	32	46	16	0	72	2	129	10 197
1 112	7 076	96	2	32	46	16	0	104	2	126	9 362
1 128	6 922	94	2	32	44	16	0	224	2	0	7 062
1 127	7 060	96	2	32	46	16	0	109	3	0	5 890
1 117	7 068	96	2	32	46	16	0	673	6	146	12 837
1 170	7 060	96	2	32	46	16	0	80	2		10 925
1 147	7 060	96	2	32	46	16	0	48	1	105	8 997
1 158	6 853	93	1	32	44	16	0	324	8	2	7 084
1 164	7 060	96	2	32	46	16	0	88	3		5 901
	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1 926
	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1 679
	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1 222
	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1 514
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	1 620
1 119	7 060	96	2	32	46	16	0	115	2	160	11 871
1 216	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	16	6 362
1 150	7 050	94	3	32	37	19	3	258	5	138	10 085
1 121	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	139	9 146
1 119	7 903	105	2	34	41	28	0	90	3		7 070
1 127	7 080	96	2	32	46	16	0	76	2		5 836
	0	0	0	0	0	0	0	583	3	1	1 507
1 126	1 561	20	0	8	4	8	0	16	1	8	4 818
1 159	2 039	26	2	16	0	4	4	0	0	7	4 541
1 267	9 695	186	43	104	39	0	0	780	9	115	15 453
1 146	**126 599**	**1 764**	**76**	**641**	**754**	**282**	**11**	**4 405**	**62**	**1 231**	**168 858**
1 322	2 524	42	6	23	10	3	0	283	10	15	4 428
1 351	1 691	32	11	12	6	3	0	68	5	0	3 902
1 439	4 697	98	32	60	6	0	0	163	5	86	10 952
1 423	13 237	243	52	153	30	8	0	1 252	25	166	44 942
1 359	1 269	22	9	1	12	0	0	41	5	29	6 107
1 339	5 900	106	22	66	12	6	0	729	16	92	12 140
1 266	2 147	32	0	1	31	0	0	16	2	19	2 047
1 357	**31 464**	**575**	**132**	**316**	**107**	**20**	**0**	**2 552**	**68**	**407**	**84 518**

FASTIGHETSVÄRDEN

						Taxeringsvärde			
Fastighet	**Typkod**	**Byggår**	**Värdeår**	**Bokfört värde 2024-12-31**	**Marknadsvärde 2024-12-31**	**Totalt**	**Mark**	**Byggnad**	
STORVRETEN									
Alunstenen 1	321	1968	1968	8 364	94 400	72 941	25 221	47 720	
Ametisten 2	399				300	0	0	0	
Bärnstenen 1	321	1971	1971	12 830	97 500	78 575	26 119	52 456	
Dioriten 1	321	1969	1969	45 431	117 600	95 094	29 966	65 128	
Fältspaten 1	498				8 800	0	0	0	
Gnejsen 1	498				4 300	0	0	0	
Graniten 1	321	1969	1969	20 020	179 300	134 827	46 821	88 006	
Gråstenen 1	321	1967	1967	51 157	158 000	97 371	32 117	65 254	
Grönstenen 3	321	1968	1968	22 504	239 900	176 934	59 236	117 698	
Grönstenen 4	321	1967	1967	110 440	377 000	233 353	79 602	153 751	
Kalkstenen 1	321	1968	1968	52 873	166 600	105 788	35 185	70 603	
Kalkstenen 2	321	1967	2016	156 466	181 000	154 948	35 733	119 215	
Kristallen 1	321	1970	1970	6 115	25 600	15 978	5 392	10 586	
Lerskiffern 1	321	1967	1967	83 503	189 200	100 976	32 212	68 764	
Lerskiffern 2	321	1967	1993	56 955	115 700	72 338	22 843	49 495	
Opalen 1	321	1970	1970	29 287	200 200	162 037	55 323	106 714	
Opalen 2	321	1971	1971	122 384	356 000	232 778	79 736	153 042	
Pegmatiten 1	321	1968	1968	18 266	144 300	122 396	41 474	80 922	
Porfyren Norra 1	325	1970	1980	1 833	20 300	10 359	3 759	6 600	
Porfyren Södra 1	823			26 734	56 100	0	0	0	
Rubinen 3	220	1979	1979	220	3 800	2 572	1 033	1 539	
Sandstenen 1	321	1967	1967	132 919	275 800	180 074	61 297	118 777	
Smaragden 1	321	1972	1972	30 643	185 300	151 848	52 245	99 603	
Tumba 8:495	499				2 800	0	0	0	
Turkosen 1	321	1971	1971	5 054	29 900	23 630	7 979	15 651	
STORVRETEN TOTALT				**993 998**	**3 229 700**	**2 224 817**	**733 293**	**1 491 524**	
TULLINGE									
Förbandet 1	320	2009	2009	58 238	104 100	68 000	14 800	53 200	
Förbandet 2	320	2011	2011	86 462	117 100	82 200	18 200	64 000	
Mustangen 1	222/498	1991	1991	23 885	164 800	100 674	49 056	51 618	
Norrhagen 2	321	2011	2011	73 220	96 700	79 252	17 052	62 200	
Sadeln 33	222/321	1989	1989	32 647	128 400	82 066	42 270	39 796	
Skimmeln 1	321	1992	1992	14 057	57 300	35 131	10 300	24 831	
Skytten 1	321	2011	2011	91 090	180 700	112 740	24 689	88 051	
Spoven 1	320	1971	1976	3 339	19 400	12 720	3 720	9 000	
Stigbygeln 1	321	1989	1996	17 254	73 400	9 235	2 475	6 760	
Tullinge 20:276	321	1952	1952	4 260	9 900	5 758	1 727	4 031	
Tullinge 20:6	321	1954	1966	7 571	55 000	35 682	11 492	24 190	
Tumba 7:226	321	1929	1984	23 749	70 700	39 827	15 542	24 285	
Tumba 7:227	222/499	1951	1951	15 865	27 000	26 496	12 000	14 496	
Tumba 7:228	320	1988	1988	5 825	16 900	10 705	3 705	7 000	
Viggen 6	321	1991	2005	11 519	28 100	19 997	4 966	15 031	
Piloten 1	320	2017	2017	124 174	185 000	122 800	22 800	100 000	
TULLINGE TOTALT				**593 155**	**1 334 500**	**843 283**	**254 794**	**588 489**	

20250512 11947

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 103	5 716	72	0	7	65	0	0	663	16	71	30 996
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 922
1 113	6 257	80	0	15	50	15	0	155	15	72	17 637
1 246	5 998	72	0	0	54	18	0	270	14	62	15 566
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	8 745
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	2 516
1 102	10 476	130	0	0	130	0	0	389	19	200	30 989
1 302	7 719	111	21	69	0	21	0	78	4	63	16 726
1 226	14 114	180	10	20	116	24	10	222	10	138	28 466
1 293	18 929	266	54	96	62	54	0	312	12	226	40 218
1 308	8 412	120	24	72	0	24	0	123	4	0	9 208
1 324	8 793	111	11	0	74	26	0	255	15	0	11 471
1 140	1 130	16	4	6	3	3	0	378	2	2	11 543
1 255	9 792	120	0	0	108	0	12	573	8	120	19 156
1 245	4 716	60	0	0	60	0	0	1 284	10	59	13 009
1 097	12 672	160	0	26	112	22	0	143	9	164	33 017
1 274	19 124	262	34	51	134	43	0	287	13	251	37 423
1 096	9 928	120	0	0	94	26	0	284	11	42	19 959
	0	0	0	0	0	0	0	2 314	7	40	6 942
	0	0	0	0	0	0	0	3 291	6	0	6 921
1 007	125	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2 096
1 228	14 254	144	0	0	96	0	48	607	17	125	28 796
1 111	11 815	152	8	23	102	19	0	203	13	137	46 559
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	1 805
1 089	1 881	24	0	12	6	6	0	115	4	37	10 050
1 187	**171 850**	**2 201**	**166**	**397**	**1 266**	**301**	**71**	**11 946**	**209**	**1 984**	**456 736**
1 675	3 184	50	0	18	14	18	0	0	0	58	11 345
1 623	3 853	57	9	18	16	14	0	0	0	51	8 664
1 176	5 353	62	0	24	14	24	0	40	1	71	21 705
1 640	2 948	45	12	15	0	18	0	150	1	46	9 386
1 172	5 235	62	0	22	10	30	0	762	3	71	22 242
1 282	2 186	30	0	20	0	10	0	60	1	32	9 802
1 696	5 220	85	27	30	0	28	0	42	1	66	10 944
1 447	783	18	18	0	0	0	0	0	0	13	3 126
1 186	2 206	28	0	14	4	10	0	83	2	28	8 401
1 481	355	12	12	0	0	0	0	35	3	4	1 980
1 311	2 374	38	4	12	20	0	2	126	5	31	7 131
985	3 255	47	15	15	2	15	0	72	3	60	21 700
1 046	1 392	24	0	0	24	0	0	0	0	32	20 314
935	780	8	0	0	0	8	0	0	0	21	8 001
1 449	1 042	19	10	8	1	0	0	12	1	14	5 528
1 856	4 770	72	0	36	36	0	0	0	0	72	8 907
1 372	**44 936**	**657**	**107**	**232**	**141**	**175**	**2**	**1 382**	**21**	**670**	**179 176**

FASTIGHETSVÄRDEN

						Taxeringsvärde		
Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2024-12-31	Marknadsvärde 2024-12-31	Totalt	Mark	Byggnad
TUMBA								
Kronan 5	320	2006	2006	34 112	83 300	61 000	14 000	47 000
Kronan S:1					1 600	0	0	0
Kulturen 1	320	1994	1994	53 051	301 100	168 855	47 437	121 418
Sågaren 1	321	1961	1961	4 510	57 700	36 086	11 413	24 673
Sågaren 2	321	1965	1965	1 694	21 300	12 949	4 218	8 731
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965	4 567	60 600	34 092	11 436	22 656
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965	4 650	57 500	34 200	11 400	22 800
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965	4 316	51 700	30 278	10 232	20 046
Tumba 8:40	321	1990	1990	39 725	134 000	87 717	24 117	63 600
Tumba 8:524				29 414	0	0		
Tumba 8:590				29 190	0	0		
Älgen 31	321	1993	1993	9 542	40 100	25 605	6 978	18 627
Älgen 32	320	1993	1993	18 624	81 300	49 138	14 080	35 058
TUMBA TOTALT				**233 395**	**890 200**	**539 920**	**155 311**	**384 609**
TUNA								
Kaplanen 5	320	1960	1960	37 357	72 500	48 471	15 206	33 265
Kaplanen 6	320	1960	1960	21 305	143 900	93 952	28 320	65 632
Kaplanen 7	320	1961	1961	26 202	143 500	93 462	28 148	65 314
Kaplanen 8	320	1961	1961	12 708	62 300	42 264	13 222	29 042
Kaplanen 9	320	1961	1961	12 557	74 400	46 954	14 584	32 370
Kaplanen 10	320	1961	1961	25 696	69 100	46 648	14 475	32 173
Kaplanen 11	320	1962	1962	15 656	116 200	80 354	25 450	54 904
Kaplanen 12	320	1963	1963	37 536	118 500	80 866	25 327	55 539
Komministern 2	320	1958	1958	3 373	36 100	23 542	7 358	16 184
Komministern 3	320	1958	1958	7 522	70 000	45 391	14 620	30 771
Komministern 4	320	1958	1958	11 020	68 000	45 506	14 667	30 839
Komministern 5	320	1958	1958	33 418	96 500	64 807	18 811	45 996
Kyrkoherden 2	320	1963	1963	17 655	122 600	81 705	25 260	56 445
Prosten 1	320	1963	1963	17 249	126 200	80 879	25 336	55 543
Kantorn 2	320	2018	2018	36 839	0			
TUNA TOTALT				**316 092**	**1 319 800**	**874 801**	**270 784**	**604 017**

20250512119248

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 633	2 962	49	14	23	4	8	0	0	0	3	1 407
		0	0	0	0	0	0	0	0	37	
1 378	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 277	2 251	32	4	0	24	4	0	484	10	0	3 593
1 207	800	10	0	0	7	3	0	249	4	3	1 079
1 221	2 414	32	1	8	16	7	0	22	1	17	3 068
1 208	2 411	32	2	7	15	8	0	0	0	23	2 077
1 211	2 149	28	0	7	14	7	0	19	1	0	2 611
614	4 511	64	0	42	15	7	0	1 186	4	52	4 605
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 523
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1 343	1 262	17	2	4	6	5	0	702	4	23	3 686
1 303	2 748	36	2	18	6	10	0	643	4	47	14 142
1 323	**31 380**	**432**	**37**	**183**	**130**	**81**	**1**	**3 487**	**32**	**286**	**50 288**
1 417	3 033	53	19	16	18	0	0	480	2	24	4 909
1 405	6 072	106	36	34	36	0	0	191	4	73	7 703
1 413	6 069	106	38	32	36	0	0	88	3	50	7 289
1 404	2 781	48	16	14	18	0	0	13	1	0	3 115
1 412	3 034	53	19	16	18	0	0	109	2	57	3 779
1 411	3 034	53	19	16	18	0	0	45	1	0	4 342
1 370	5 314	82	16	19	40	7	0	193	3	70	10 501
1 366	5 413	84	18	19	40	7	0	100	7	63	10 086
1 366	1 504	24	2	2	18	2	0	147	5	16	2 438
1 348	3 008	48	4	4	36	4	0	22	8	36	6 608
1 337	3 008	48	4	4	36	4	0	150	10	28	6 242
1 524	3 650	68	24	4	36	4	0	337	12	44	7 941
1 385	5 410	87	21	22	40	4	0	79	3	55	9 726
1 361	5 413	84	18	19	40	7	0	101	5	102	11 632
	1 810	58	58	0	0	0	0	0	1	10	
1 394	**58 551**	**1 002**	**312**	**221**	**430**	**39**	**0**	**2 053**	**67**	**628**	**96 311**

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2024-12-31	Marknadsvärde 2024-12-31	Taxeringsvärde Totalt	Mark	Byggnad
VÅRSTA								
Vårsta 1:174	320	1954	1954	11 414	51 600	29 895	7 921	21 974
Vårsta 1:339	321	1963	1963	5 702	47 100	27 910	7 741	20 169
Vårsta 1:399	320	1965	1965	560	12 900	5 487	1 470	4 017
Vårsta 2:17	320	1970	1970	3 860	29 900	19 230	5 409	13 821
Vårsta 2:39	320	1969	1969	2 100	22 900	14 682	4 262	10 420
Vårsta 2:40	320	1969	1969	3 824	20 400	13 956	4 144	9 812
Vårsta 2:41	320	1969	1969	1 751	30 500	19 029	5 409	13 620
Vårsta 2:42	320	1969	1969	1 909	18 500	12 011	3 566	8 445
Vårsta 2:43	320	1970	1970	1 360	17 700	11 968	3 556	8 412
Vårsta 2:44	320	1970	1970	1 361	17 900	11 968	3 556	8 412
Vårsta 2:45	320	1969	1969	2 679	29 500	18 238	5 214	13 024
Vårsta 2:46	321	1970	1970	1 784	25 700	19 561	6 067	13 494
Vårsta 2:47	320	1970	1970	1 673	17 700	12 006	3 573	8 433
Vårsta 2:48	320	1970	1970	2 183	29 300	19 030	5 409	13 621
Vårsta 2:49	320	1970	1970	1 934	29 500	18 759	5 413	13 346
Vårsta S:5				546	11 300	0	0	0
VÅRSTA TOTALT				**44 640**	**412 400**	**253 730**	**72 710**	**181 020**
Ore 1:3				21 996		8 960	0	8 960
AB BOTKYRKABYGGEN				**5 248 116**	**15 057 700**	**9 808 965**	**2 915 599**	**6 893 366**
Fastighets AB Alfågeln								
Byatomten 2	325	1973	1990	47 481	94 900	62 813	16 989	45 824
TOTALT KONCERNEN				**5 295 598**	**15 152 600**	**9 871 778**	**2 932 588**	**6 939 190**

20250512211949

YTOR OCH ANTAL

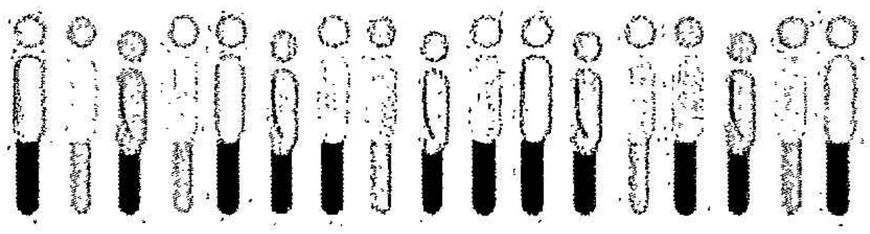
			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 448	2 218	43	15	15	13	0	0	178	10	34	8 674
1 336	2 004	33	3	21	9	0	0	475	1	27	4 083
1 435	400	8	0	8	0	0	0	45	1	0	4 773
1 222	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 225	1 215	18	0	18	0	0	0	6	3	0	852
1 161	1 182	12	0	0	0	12	0	4	2	0	765
1 252	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 208	1 014	12	0	0	12	0	0	24	3	0	688
1 166	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 176	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 263	1 504	22	4	9	9	0	0	9	4	1	851
1 197	1 413	20	2	9	9	0	0	122	4	0	851
1 178	1 014	12	0	0	12	0	0	15	3	0	688
1 229	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	1	851
1 209	1 522	22	4	9	9	0	0	137	4	0	851
		0	0	0	0	0	0	0	0	244	
1 247	**20 288**	**298**	**46**	**116**	**124**	**12**	**0**	**1 040**	**48**	**307**	**27 005**
1 266	**766 025**	**10 780**	**1 170**	**3 222**	**4 679**	**1 572**	**137**	**39 122**	**776**	**8 088**	**1 438 660**
								7 901	46	207	20 476
1 266	**766 025**	**10 780**	**1 170**	**3 222**	**4 679**	**1 572**	**137**	**47 023**	**822**	**8 295**	**1 459 136**



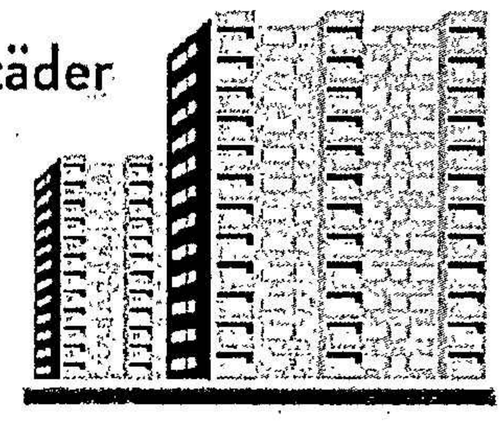
ANTAL HYRESBOSTÄDER

10780

21 009 personer
står i Botkyrkabyggens bostadskö

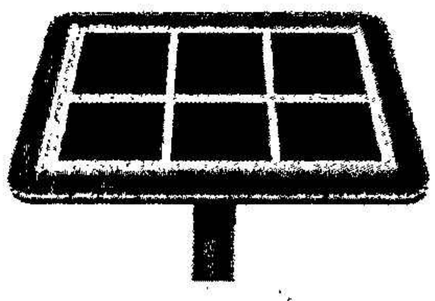


158 bostäder
i Fittja
genomgick
ett stambyte
under 2024

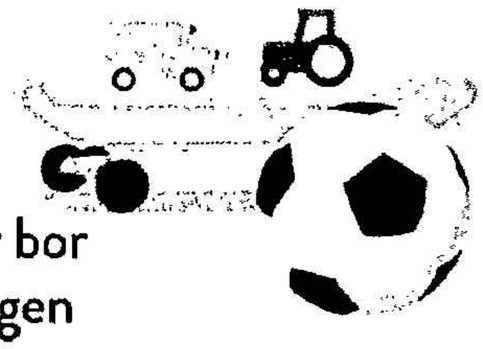


50 MWh

el producerades av solpaneler på taken



485



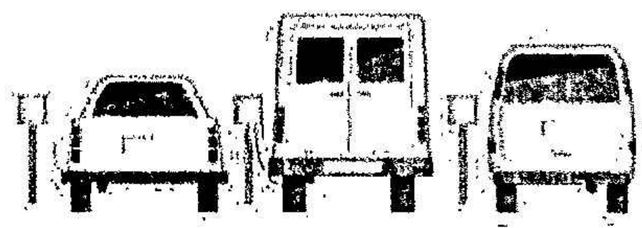
barn upp till 15 år bor hos Botkyrkabyggen

1266 kr



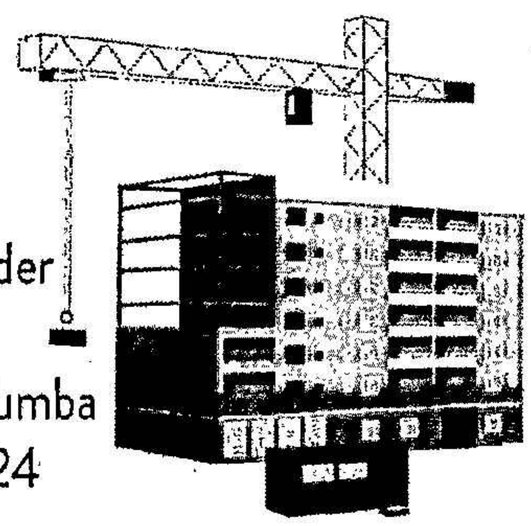
genomsnittlig hyra
per kvadratmeter och
år i Botkyrkabyggens bostäder

209 laddplatser för elbilar
finns i våra bostadsområden

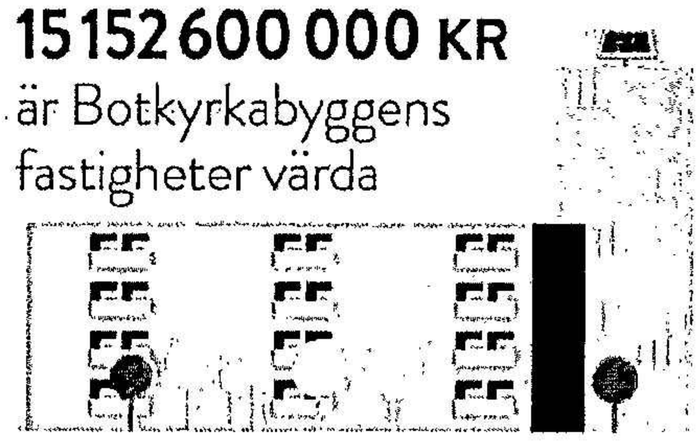


70

nya bostäder
började
byggas i Tumba
under 2024

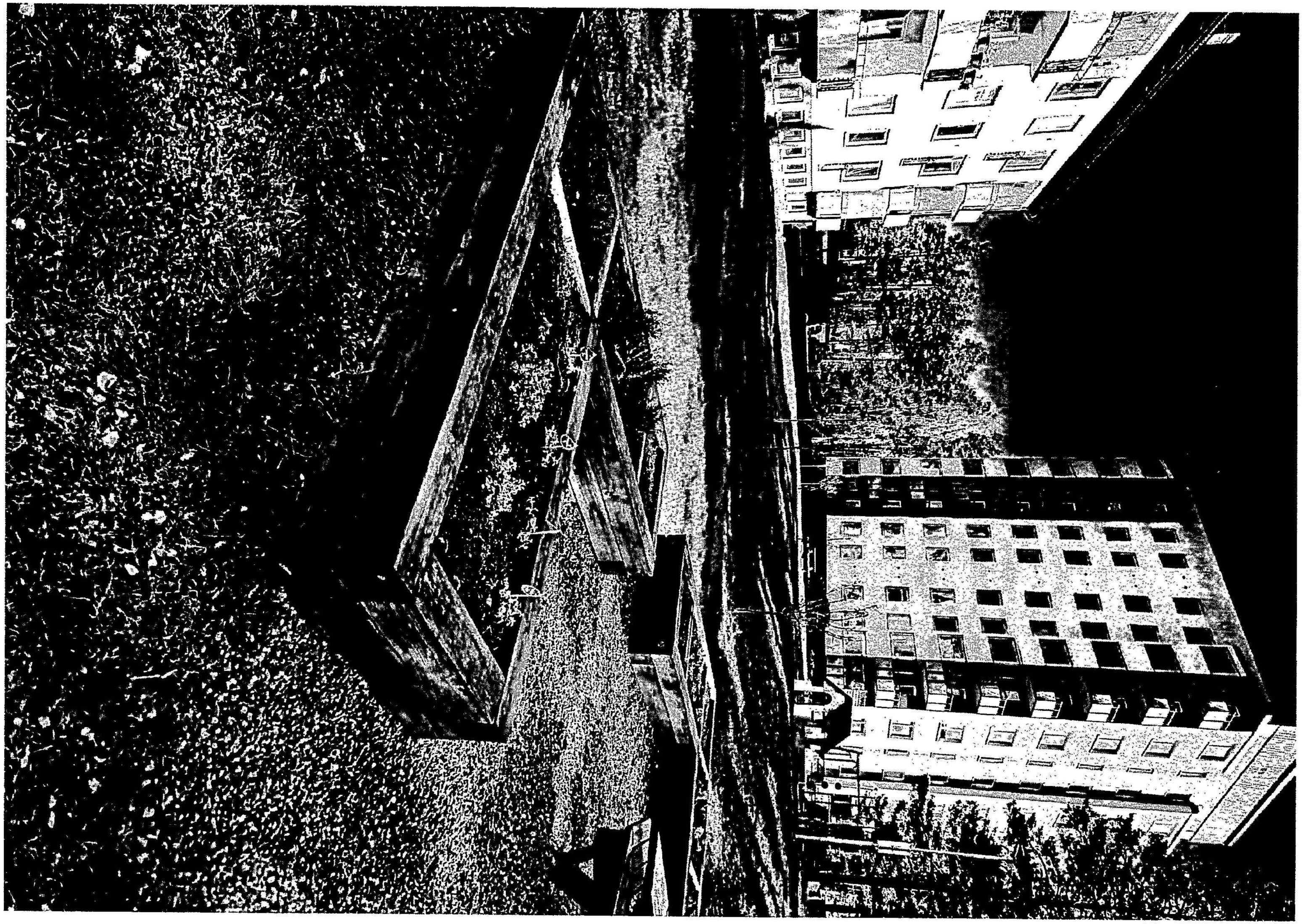


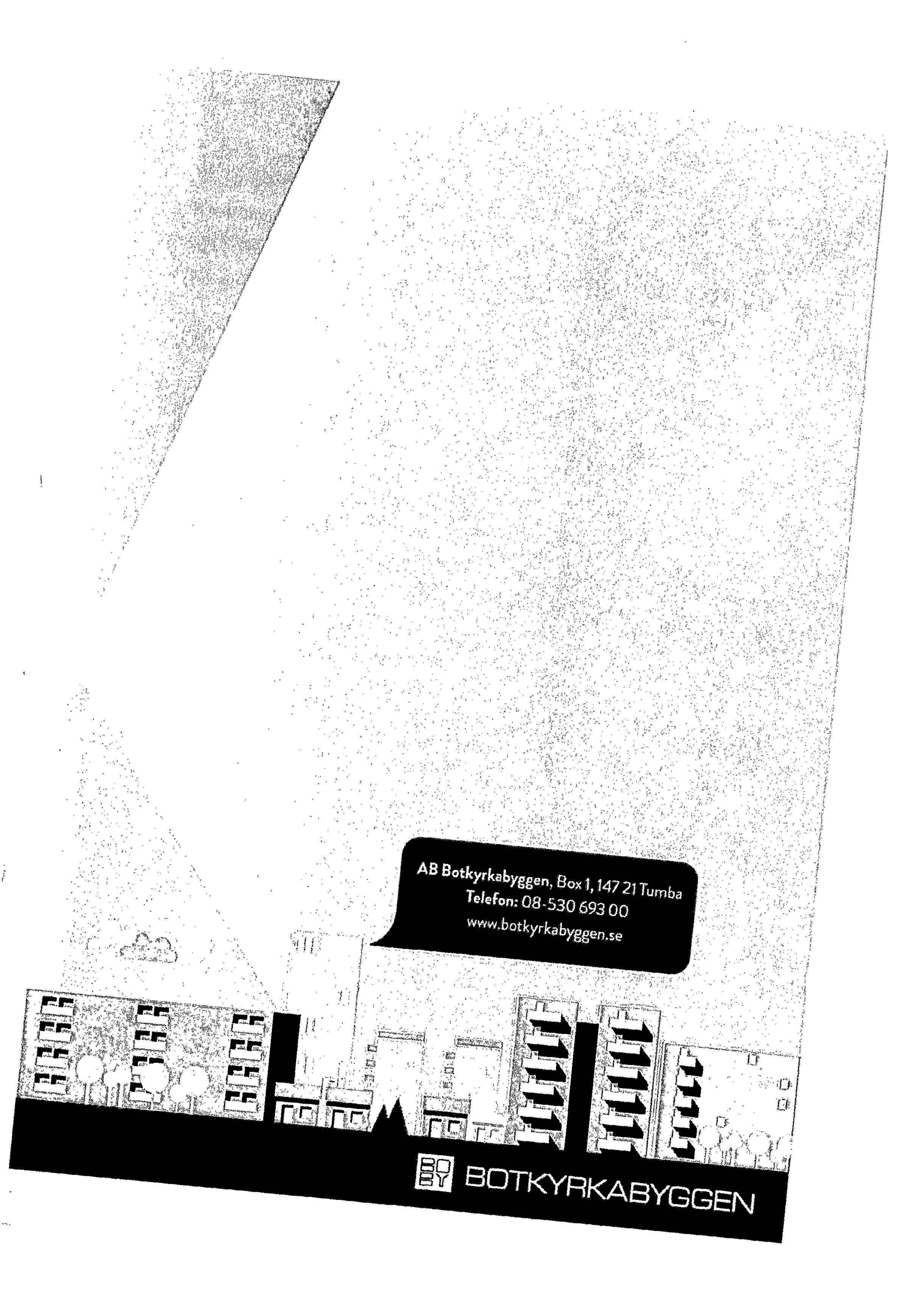
15 152 600 000 KR
är Botkyrkabyggens
fastigheter värda



77,3%

av hyresgästerna känner sig trygga där de bor




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