20230508810373

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETS-RAPPORT 2022

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

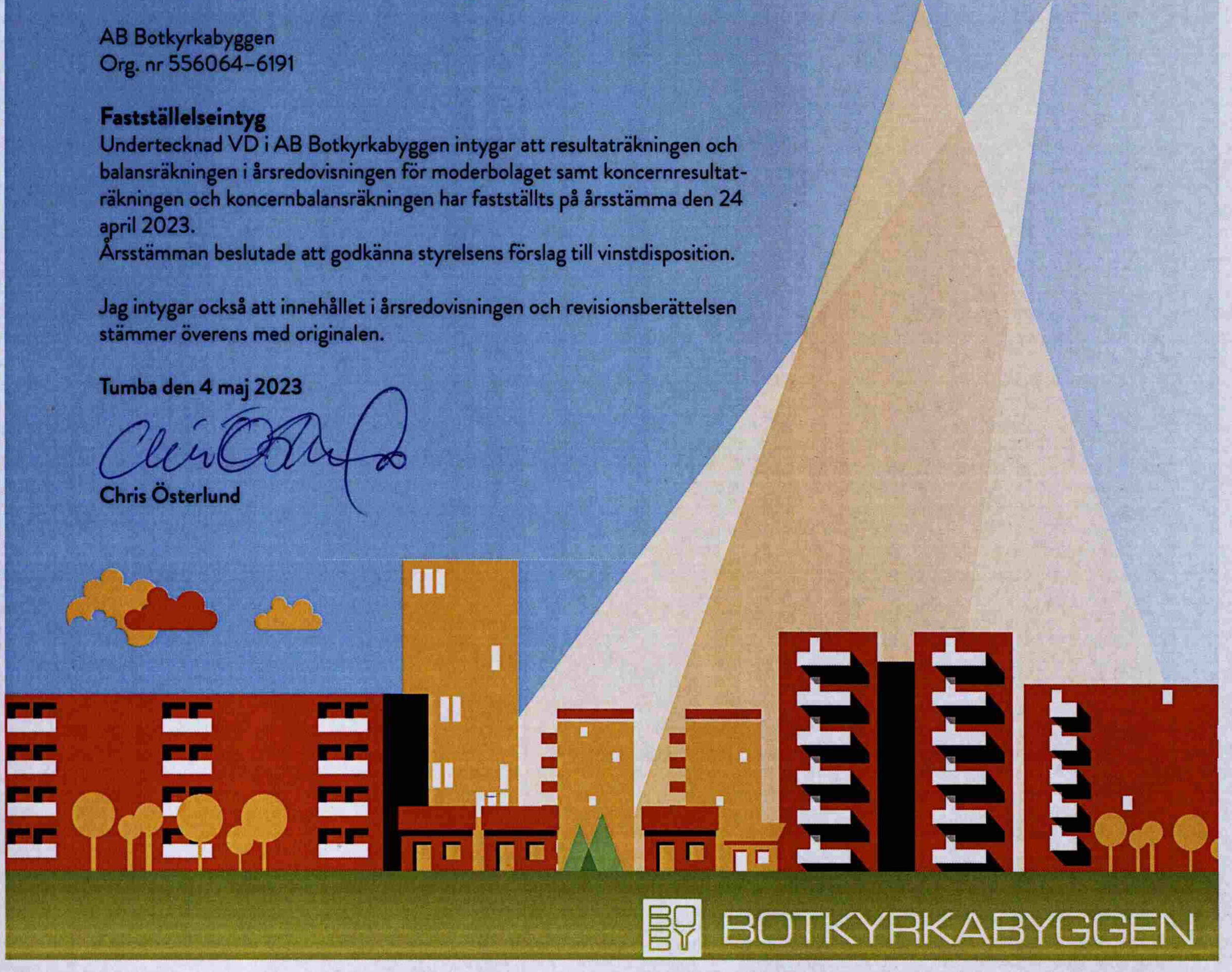
AB Botkyrkabyggen
Org. nr 556064-6191

Fastställelseintyg
Undertecknad VD i AB Botkyrkabyggen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultat-räkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2023.
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

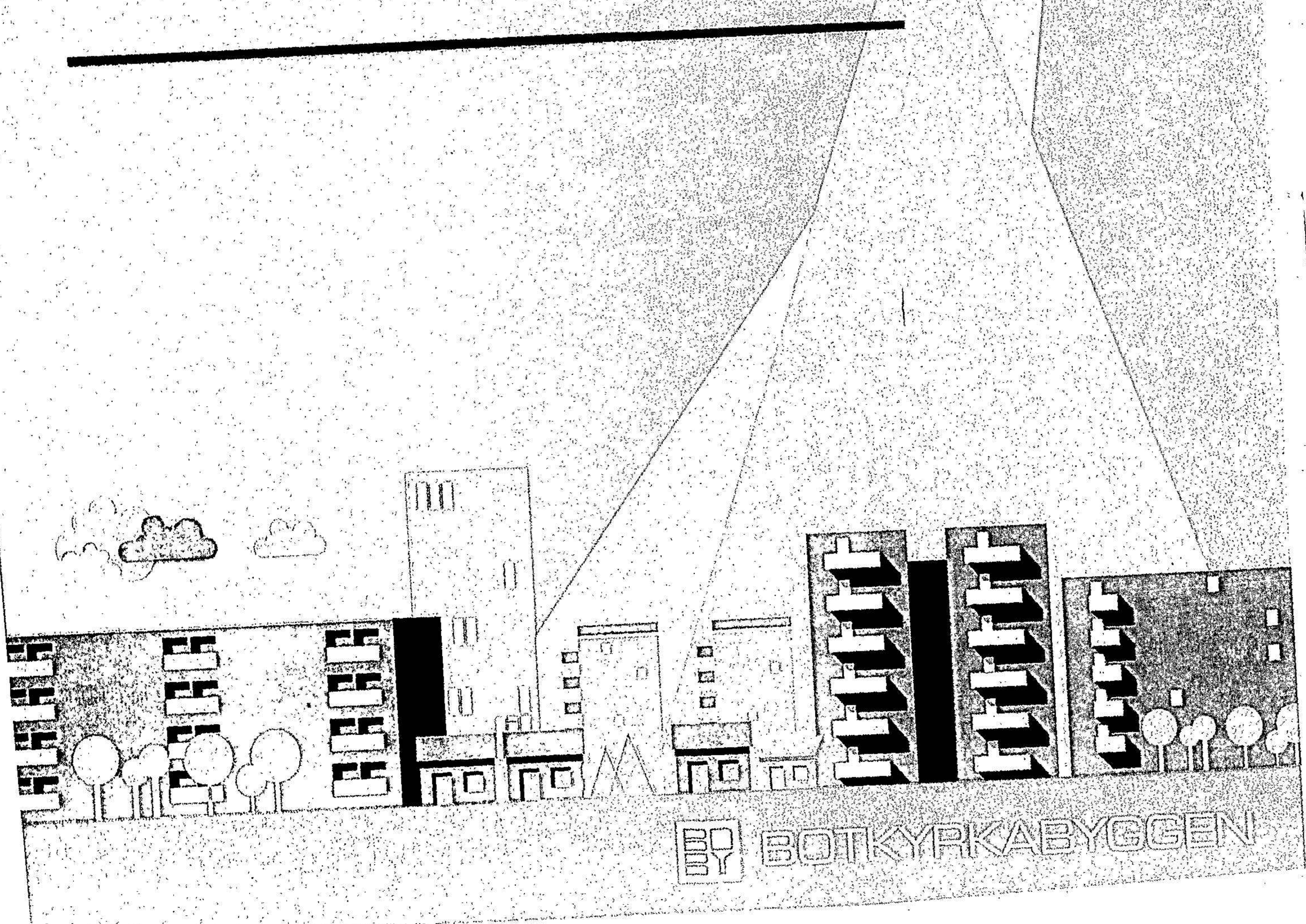
Tumba den 4 maj 2023

Chris Österlund



20230508 10:37

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETS-RAPPORT 2022



82,9% av hyresgästerna är nöjda med belysningen på gården och nära huset

Våra solpaneler bidrog till produktionen av fastighetsel med 44 Mwh

87,7 % av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet

1828 barn deltog i Kul på lovet-aktiviteter 2022

20230508103725

Under året genomförandes underhållsarbeten för 540 miljoner kronor.

INNEHÅLL

VD HAR ORDET. . . . . sid 4

HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING . . . . . sid 6

FAKTA OM FÖRETAGET . . . . . sid 10

EN HÅLLBAR AFFÄR . . . . . sid 12

RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL . . . sid 14

VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL . . . . . sid 19

VÄSENTLIGHETSANALYS . . . . . sid 20

RISKER OCH RISKHANTERING . . . . . sid 24

UPPFÖLJNING AV MÅL . . . . . sid 28

- Ekonomisk hållbarhet . . . . . sid 28
- Klimat- och miljömässig hållbarhet . . . . . sid 36
- Social hållbarhet . . . . . sid 44

NYCKELTAL . . . . . sid 50

ÅRSREDOVISNING . . . . . sid 59

FASTIGHETSBESTÅND . . . . . sid 88

En digital version av Botkyrkabyggens årsredovisning och hållbarhetsrapport hittar du på www.botkyrkabyggen.se/hallbarhet

Produktion: AB Botkyrkabyggen 2023
Illustrationer: Haus, Maja Larsson
Foto: Botkyrkabyggen

STABILITET OCH FRAMTIDSFOKUS

2022 blev en påminnelse om att vi lever i en föränderlig värld, en värld som är sammanlänkad över stora geografiska områden. En värld där säkerhet, ekonomi, energi och leveranskedjor länkats samman. Det är en värld där viljan att hjälpa andra är stor. En värld där det behövs stabila samhällsaktörer.

BOTKYRKABYGGEN VAR TIDIGT UTE med extra genomgångar av våra skyddsrum, med att starta en dialog om elförsörjningen och hur vi kan bidra till att minska effekttopparna. Vi gjorde nya riskanalyser och vi planerade för ett kärvt ekonomiskt läge med ökade räntor och byggkostnader.

Men vi slog även tidigt fast: Bolaget får inte tappa de satsningar som vi prioriterat att göra under året. Därför blev 2022 ett år då Botkyrkabyggen skapade stabilitet här och nu samt för framtiden.

BOTKYRKABYGGEN STARTADE UNDER ÅRET en grupp för barn som vill vara med och påverka Fittja, utöva boinflytande och bidra till trivsel där de bor. Vi utökade jämställdhetssatsningen Qvinna i Botkyrka. Vi förfinade även arbetet mot arbetslivskriminalitet. Detta är bara några exempel på våra bidrag till social hållbarhet.

Under året fortsatte Botkyrkabyggens arbete för fler elbilar i verksamheten. Vi började samla in matavfall i några av våra områden, ett arbete som kommer utökas kommande år. Vi bjöd pollinerare som bin, humlor och fjärilar på en extra stor vårbuffé med 200 000 nya blommor i Fittja. Detta är bara några exempel på vårt arbete för miljömässig hållbarhet.

NÄR ÅRET SUMMERADES var värdet på Botkyrkabyggens fastigheter cirka 15,3 miljarder kronor, med totalt driftnetto på cirka 287 miljoner kronor. Belåningsgraden låg på låga 19 procent och den justerade soliditeten på 78,8 procent. Ett bolag med stark och hållbar ekonomi är en förutsättning för att kunna göra konkret skillnad i våra områden på kort och lång sikt och bidra till en sund omställning i samhället.

2022 VAR ÅRET då Botkyrkabyggens definition av hållbar utveckling sattes på sin spets. Det har nog aldrig varit så tydligt vad vi och andra samhällsaktörer behöver klara av, hur viktigt och komplext uppdraget är. Vår definition av hållbar utveckling är nämligen densamma som FN:s: ***”Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.”***

2022 visade Botkyrkabyggen att vi är en stadig samhällsbyggare när livet är ovisst och omvärlden orolig. Vi bevisade att vi samtidigt klarar av att arbeta framtidsfokuserat för FN:s mål år 2030.

TACK TILL ALLA SOM BIDROG till hållbarhetsåret 2022. I den här rapporten finns fler konkreta exempel på vad vi åstadkommit. Tillsammans gör vi skillnad – här, nu och för framtida generationer.

Chris Österlund
VD Botkyrkabyggen

Hör VD Chris Österlund berätta mer om hållbarhets-arbetet och året som gått i den digitala versionen av Botkyrka-byggens hållbarhetsrapport.

HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING

Detta är AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport för 2022, den är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens 6:e och 7:e kapitel och omfattar koncernen Botkyrkabyggen. Detta är sjätte året Botkyrkabyggen upprättar hållbarhetsrapport enligt lagkravet, inga förändringar av redovisningsprinciper har skett i förhållande till föregående år.

Vår vision och målsättning: Tillsammas skapar vi en hållbar framtid för alla!

Vi är det allmännyttiga bostadsföretaget i Botkyrka som har ett samhällsbärande ansvar med en affär som bygger på affärsmässiga principer med ett samhällsansvar.

VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL

Vårt övergripande mål är att vårt serviceindex ska öka från 75 % till 88 % samtidigt som vi ökar vårt marknadsvärde realt med 2 % mellan åren 2022 och 2025. Utfallet för år 2022 visar att marknadsvärdet fortfarande är på stabil uppgång enligt plan och att vi har ett marknadsvärde på 15 280 000 tkr. För att stegvis nå ett ökat serviceindex sätter vi delmål per år och mål per förvaltningsområde. Delmålen för året nåddes inte, däremot så ser vi inga hinder för att vi ska nå vårt långsiktiga mål till år 2025.

EN HÅLLBAR AFFÄR

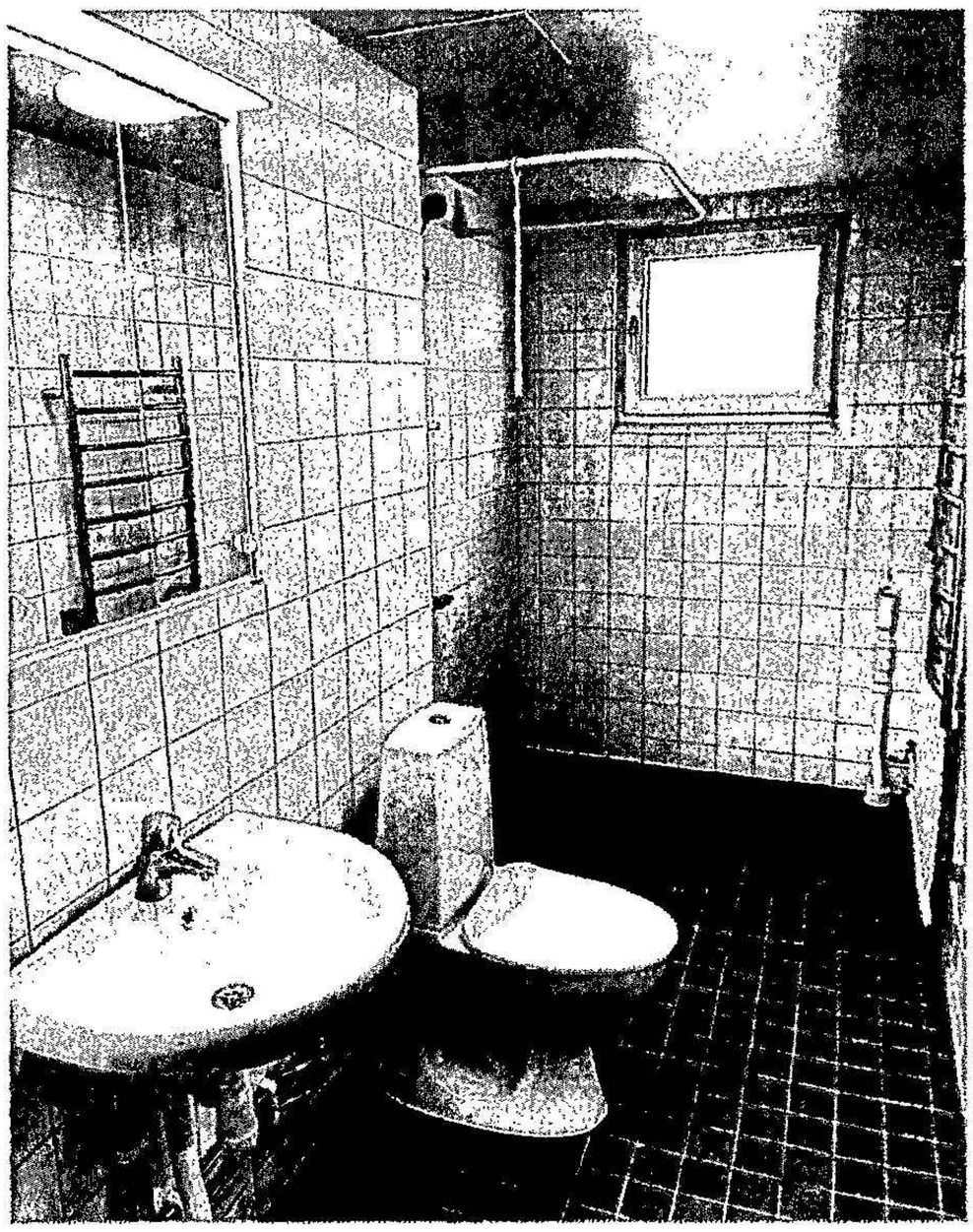
Vi arbetar strukturerat och systematiskt för omställning till en hållbar affär med lönsamhet över tid. Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör och vi har integrerat hållbarhetsarbetet inom hela organisationen. Vi arbetar enligt principen ständiga förbättringar i omställningen vilket omfattar bolagsstyrning, analys och uppföljning för ekonomiskt-, klimat- och miljömässigt och socialt värdeskapande. Arbetet omfattar affärsmodell, policyer, strategier, miljö- och kvalitetsledning, miljöcertifiering enligt ISO 14001:2015, visselblåsarsystem, hållbarhetsredovisning med mera.

Ett flertal nya riskområden har kommit in under året som krig och konflikter i närmiljön, hög inflation, risk för störningar i elförsörjningen, IT-säkerhetshot med mera. Samtliga risker hanteras i verksamheten genom att förebygga, begränsa och förhindra.

EKONOMISK HÅLLBARHET handlar om att vi värnar om företagets välstånd med en långsiktig stabil ekonomi.

Våra långsiktiga mål för ekonomisk hållbarhet finns inom områdena att uppnå/bibehålla sund soliditet, ökat driftnetto, nöjda medarbetare och kunder, attraktiva stadsdelar som efterfrågas på vår marknad, successivt ökad nyproduktion, stambyte av 8 500 lägenheter mellan åren 2017–2030 samt att starta arbetet med digital transformation.

Vi har även en stabil ekonomi med soliditet på 37 %, belåningsgrad på 19 % och resultat enligt satta mål. Under året har vi genomfört stambyten enligt planen med 600 lägenheter per år. Våra stambyten följer vår hållbara stambytesstrategi där en del är att hyreshöjningen inte



Nyrenoverat badrum i Alby.

20230810377

ska överstiga 15 % i genomsnitt. Under året gomförde vi underhållsarbete för cirka 540 miljoner kronor. Under året förmedlade vi 568 lägenheter och vår genomsnittliga kötid ligger på 5,6 år vilket visar att vi fortfarande har attraktiva bostäder i våra stadsdelar.

Vi har tidigare beviljats lån för social hållbarhet från Kommuninvest för ROT-renovering av 380 lägenheter i Fittja och Storvreten. Målet med det sociala lånet var ökad upplevd trygghet, ökat kvarboende för socioekonomiskt utsatta grupper samt möjlighet att konvertera från kommunkontrakt till eget kontrakt. Effekterna gällande den sociala insatsen följs upp varje år och återrapporteras till Kommuninvest. Några av indikatorerna visar att hyreshöjningen ligger på 13 % i genomsnitt, att projektbudget hållits, att vi inte haft några avflyttningar eller avbetalningsplaner på grund av hyreshöjningen, att vi lyckats öka trivseln i boendet från 83 % till 89 % samt har konverterat två kontrakt från kommunkontrakt till eget kontrakt.

Vi har under år 2022 påbörjat en digital transformationsresa och genomfört de steg som ligger enligt plan med mognadsanalys, tagit fram målbild samt en transformationsplan. I arbetet har vi även kompetensutvecklat chefer och ledare.

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

handlar om att vi värnar om planeten och att vår verksamhet bedrivs på ett sådant sätt att vi minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser. Vi arbetar systematiskt med omställningen genom analys, mål och löpande uppföljning.

Våra långsiktiga mål för klimat- och miljömässig hållbarhet finns inom områden som fossilbränslefritt, klimatneutralt (koldioxidutsläpp), förnybara energikällor, minskad energianvändning, minskad vattenförbrukning och god vattenkvalitet samt avfall.

Vi är certifierade enligt ISO14001:2015 och vårt miljöledningssystem granskas regelbundet och är ett bevis på att vi uppfyller högt ställda miljökrav och att vi arbetar aktivt med att skapa en hållbar ekologisk utveckling. Hösten 2022 genomfördes en omcertifiering av miljöledningssystemet genom en externrevision av bolaget Intertek. Externrevisionen visade att miljöledningssystemet helt uppfyller kraven och inga avvikelser påträffades. Sammanfattande omdöme från externrevisionen var att organisationen har en väl genomarbetad långsiktig affärsstrategi som grundar sig på hållbarhet, cirkulär ekonomi och aktivt miljöarbete samt på sociala möjligheter och trygghet för sina hyresgäster.

Sedan år 2007 har vi arbetat aktivt med att minska energiförbrukningen och vårt långsiktiga mål är att nå 30 % lägre energianvändning i fastighetsbeståndet till år 2030. Botkyrkabyggen ligger väl i linje med klimatinitiativets mål. Vår totala energianvändning för år 2022 ligger

Elbilar i Storvreten.

på 121,7 kWh/m² och vi har minskat den totala energianvändningen med 25,3 % sedan starten år 2007. Därmed ligger bolaget just nu ett år före i sin energibesparing, om man tänker sig att minskningen ska ske i samma takt varje år fram till 2030, då målet är att vara ner på 114 kWh/kvm. Under 2022 har vi bland annat moderniserat tolv undercentraler, så att inte värmen läcker ut i onödan och i nio byggnader har FTX-system för ventilationen installerats, som återvinner värmen i stället för att skicka ut den varma luften ur byggnaderna. Bolaget involverar även hyresgästerna med enkla tips för att spara energi.

Satsningen på elbilar är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete och under år 2022 har vi fortsatt arbetet med att helt fasa ut de fossilbränsledrivna bilarna i vår verksamhet. Inom förvaltningen är alla fossilfria bilar som saknats beställda men på grund av lång leveranstid har dessa inte levererats än. Laddinfrastrukturen i våra bostadsområden är en viktig insats vi arbetar med för att uppnå fossilfritt resande, både för vår egen bilflotta och för våra hyresgästers elbilar.

SOCIAL HÅLLBARHET handlar om att vi värnar om människorna, vilket betyder att vi verkar för ett socialt hållbart företag, en social hållbar affär och ett socialt hållbart samhälle.

Ett socialt hållbart företag handlar om arbetsmiljön, mångfald, jämställdhet, hälsa och inkludering. **En social hållbar affär** handlar om våra affärer inom bostadsförsörjning, motverka arbetslivskriminalitet, välfärdsbrottslighet genom rätta hyresförhållanden samt brott mot mänskliga rättigheter. **Ett socialt hållbart samhälle** handlar om samhället vi verkar inom med fokus på att hålla samman samhällen genom boinflytande, stärka barnens boinflytande, social infrastruktur, läxhjälp, fritidsaktiviteter, trygghet, säkerhet, tillit och hälsa.

Vi arbetar systematiskt och fokuserat mot olaga andrahandsuthyrning och kriminell användning av bostäderna.

Antalet återtagna lägenheter från olaglig andrahandsuthyrning ligger på 80 stycken för året. Antalet kommunkontrakt låg på 252 stycken vid årsskiftet.

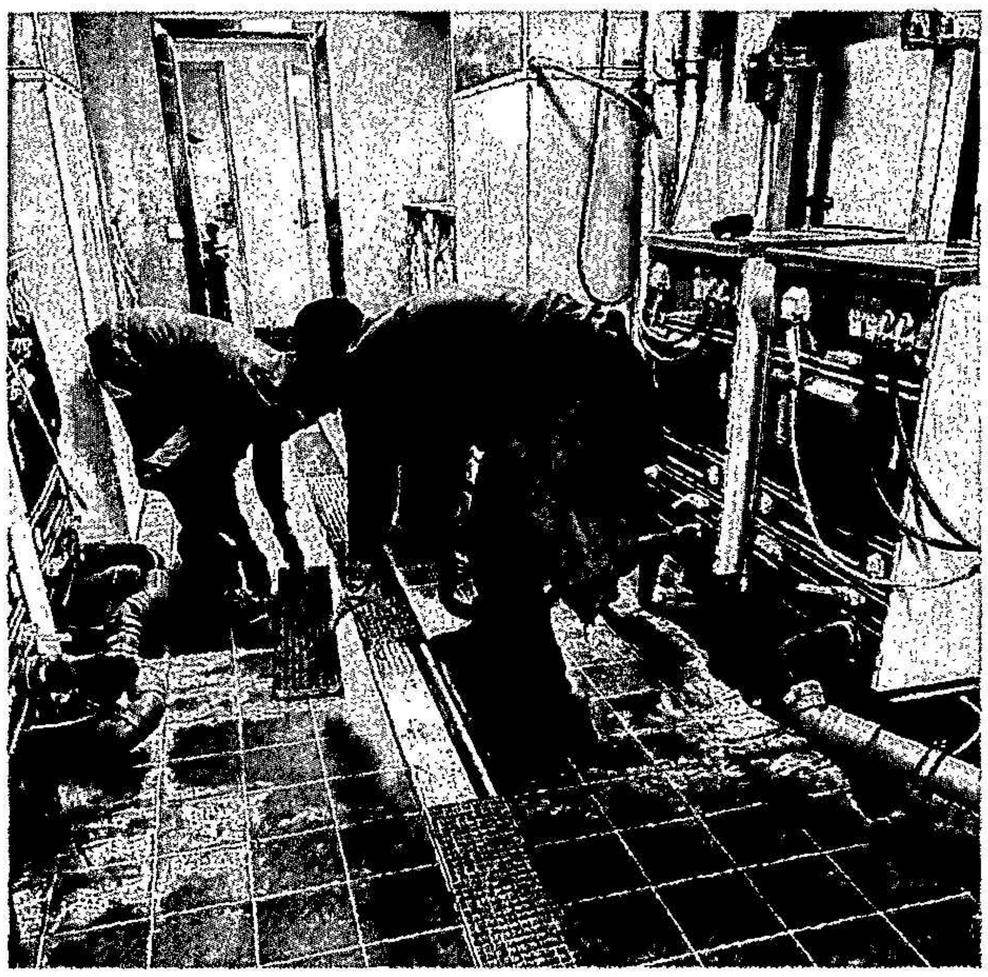
Under 2022 tog styrelsen beslut om en ny policy för sund konkurrens med legala villkor vilket är en del av vårt arbete mot arbetslivskriminalitet och brott mot mänskliga rättigheter. Inom området arbetar bolaget systematiskt med att ställa krav vid upphandlingar samt genomföra uppföljande kontroller inom riskbranscher som byggbranschen. Utöver detta arbetar vi med kontroller och uppföljning inom området uthyrning av lokaler.

Vi har även under 2022 ett nytt boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen. Boinflytandeavtalet syftar till att stärka trygghen, öka trivseln och höja kvaliteten och servicen. En viktig del i detta är att inkludera hyresgästerna, vilket vi gör på flera olika sätt. För oss är det viktigt att integrera tankar och åsikter när det kommer till planering av områden och utemiljöer eftersom våra hyresgäster är mycket viktiga för trivsel och gemenskap i våra hus och bostadsområden.

Under året har vi haft 1828 barn som deltog i Kul på lovet och vi har även startat en ny insats som handlar om att ge barnen större boinflytande. Boinflytande för barnen är ett strukturerat arbete vi startade under år 2022 där vi involverar barnen. Det innebär att våra unga hyresgäster får komma till tals genom att engagera sig och utveckla sitt bostadsområde och att vi samtidigt satsar på kompisstärkande insatser. Detta sker i enlighet med FN:s Barnkonvention artikel 12. Idag har vi ett 20-tal barn som bor i Fittja som kallar sig för Tigrarna. Tigrarna träffas regelbundet med Botkyrkabyggens medarbetare Alvaro, bosocial strateg. Under år 2023 etableras två nya grupper med boinflytande för barnen, en i Norsborg och en i Alby, i syfte att ge dem inflytande i platsutvecklingen.

Ökad upplevd trygghet i flera av våra bostadsområden är en komplex samhällsutmaning som kräver stor samverkan. Därför arbetar vi inom EST, effektiv samordning för trygghet, tillsammans med kommunen, polisen och Södertörns brandförsvarsförbund. Utöver detta arbetar vi inom platssamverkan, som omfattar privat och offentlig samverkan för platsens utveckling.

Qvinna i Botkyrka är en jämställdhetssatsning som påbörjades 2017 där långtidsarbetslösa kvinnor med utländsk härkomst anställs av Botkyrkabyggen. Qvinna i Botkyrka erbjuder jobb med kollektivavtalsenlig lön, språkstudier och utbildning i bland annat jämställdhet och friskvård, till kvinnor som bor i Botkyrkabyggens hus och som står långt från arbetsmarknaden. Kvinnorna städar trapphus och tvättstugor samt utemiljön. Eftersom de bor i Botkyrkabyggens områden har de en lokal förankring och kan på så sätt även verka som ambassadörer. Med sin närvaro skapar de trygghet och trivsel i området. Antalet kvinnor som arbetar inom ramen för Qvinna i Botkyrka ökar stadigt och under 2022 har kvinnorna även fått fler arbetsuppgifter och arbetar i fler stadsdelar. Under mars utökades arbetet till Storvreten, där de nu städar utomhus. Visionen är att det ska vara 100 kvinnor inom ramen för Qvinna i Botkyrka år 2025 och idag är det 60 kvinnor som är anställda.



Tvättstugan får en storstädning genom Qvinna i Botkyrka.

I Fittja arrangerades Agenda Botkyrka – en fullspäckad dag i hållbarhetens tecken. Här växer ett nytt konstverk fram med hjälp av unga konstnärer.

FAKTA OM FÖRETAGET

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

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

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

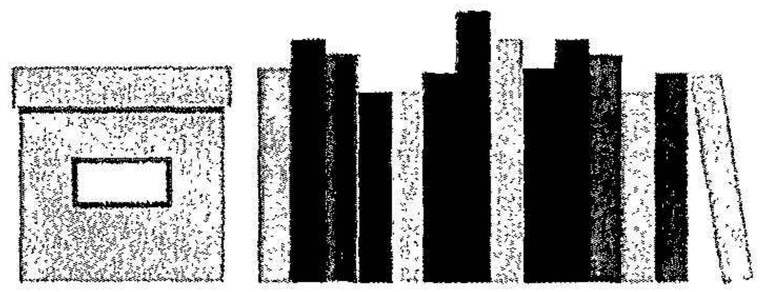
Vi är certifierade enligt ISO 14001:2015.

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.

20230508 10579

ÄGARDIREKTIV

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

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

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

Övriga riktlinjer är:

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

De mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit, liksom andra regler och riktlinjer inom kommunkoncernen, 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".

ETT HÅLLBART BOTKYRKA

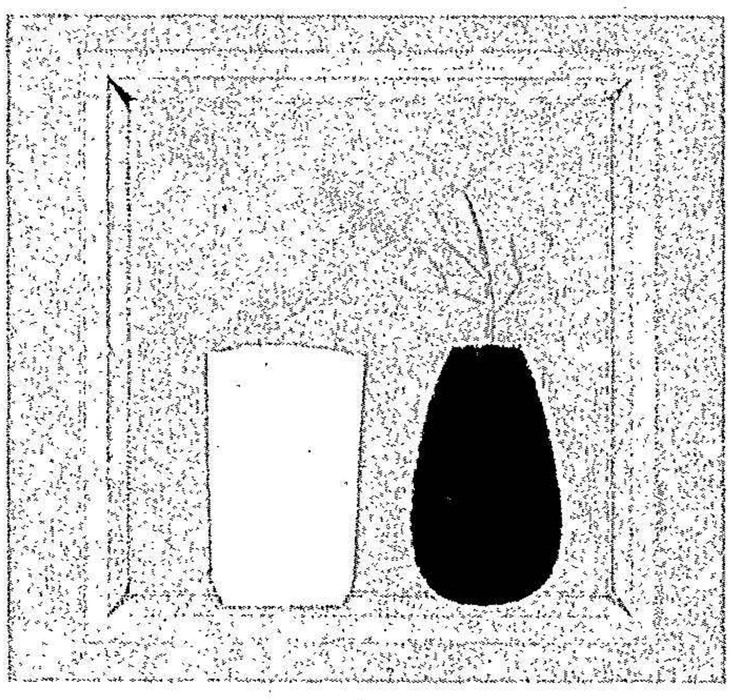
"Framtidens Botkyrka är en inspirerande plats full av möjligheter. Genom kontraster, kreativitet och nyfikenhet skapar vi de bästa förutsättningarna för en hållbar framtid."
Botkyrka kommuns vision

Generationsdokumentet *Ett Hållbart Botkyrka*
Utgångspunkten för Ett Hållbart Botkyrka är FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, Botkyrka kommun arbetar målmedvetet med hållbarhetsutmaningar, med positiv utveckling på platsen Botkyrka och för att fler Botkyrkabor ska få det bättre över tid. Samtidigt återstår stora samhällsutmaningar och skillnader mellan grupper.

Kommunens sex hållbarhetsutmaningar
Den politiska majoriteten i Botkyrka har identifierat sex prioriterade hållbarhetsutmaningar för att skapa de bästa förutsättningarna för en hållbar framtid för Botkyrkaborna och för Botkyrka som plats. Botkyrkas utmaningar för hållbar utveckling har fokus både på kort och lång sikt.

Ingen utmaning kan lösas oberoende av de andra, de är sammanlänkade. Botkyrkas hållbarhetsutmaningar är:

1. Botkyrkaborna har egenmakt genom arbete
2. Botkyrka, vår plats
3. Utbildning är grunden i Botkyrka
4. Klimat-och miljösmart Botkyrka
5. Botkyrkaborna är friska och mår bra
6. Tillsammans för sammanhållning och demokrati i Botkyrka



EN HÅLLBAR AFFÄR

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

Vår affär bygger på affärsmässiga principer med ett samhällsansvar. Vi är en långsiktig, affärsmässig och konkurrenskraftig aktör som äger, förvaltar, förädlar och bygger hyresrätter. Därigenom bidrar vi till tillväxt i Botkyrka kommun. Vi erbjuder hyresrätter med valmöjligheter för alla och bereder hyresgäster möjligheter till boendeinflytande.

Vår grund vilar på en hållbar affär som för oss betyder att vi är ett starkt företag som bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med stort förtroende från våra intressenter. Vi strävar efter hållbarhet genom hela värdekedjan med tillväxt och utveckling.

VÅR DEFINITION AV HÅLLBAR UTVECKLING ÄR FN:S DEFINITION

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

Hållbar utveckling är inte ett statiskt tillstånd utan en förändringsprocess som går i en hållbar riktning. De tre hållbarhetsdimensionerna – ekonomisk, klimat- och miljömässig samt social hållbarhet – vävs ihop till en helhet i ett långsiktigt perspektiv.

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, den årliga hyresöverenskommelsen med Hyresgästföreningen samt ansvarar för och godkänner hållbarhetsrapporten.

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

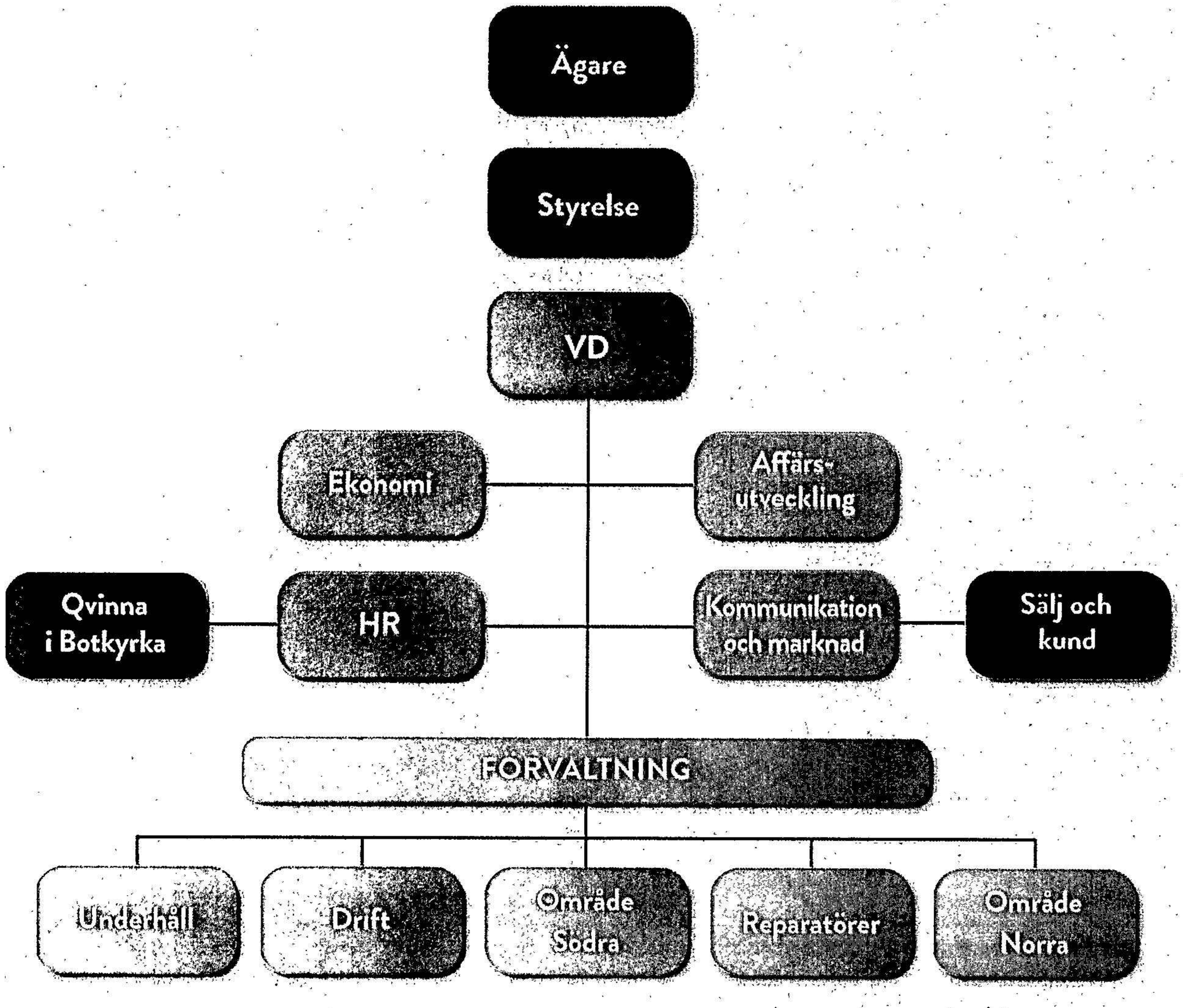
Verkställande direktören handhar Botkyrkabyggens löpande förvaltning, med vilket avses att i alla operativa avseenden leda bolagets verksamhet i enlighet med de riktlinjer och anvisningar som meddelats av styrelsen. Inom de ramar styrelsen uppställt för bolagets organisation ska verkställande direktören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

Verkställande direktör sköter även hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen inom överenskomna ramar.

ORGANISATION

- En förvaltning med två områden, norra och södra, underhåll, reparatörer och en driftavdelning. Förvaltningen har yttersta affärsansvar för fastigheterna och boende med drift och förvaltning, underhåll och utveckling.
- Kommunikation och marknad ansvarar för Sälj- och kundavdelningen, marknadsfrågor samt intern och extern kommunikation. (Från januari 2023 flyttas Sälj- och kundavdelningen till egen enhet under VD. Avdelningen kommer att heta Kundservice.)
- Ekonomi och finans ansvarar för företagets ekonomiska och finansiella arbete inklusive rapporteringar och nyproduktion.
- HR ansvarar för personalfrågor, kompetensförsörjning, kompetensutveckling och Qvinna i Botkyrka.
- Affärsutveckling ansvarar för strukturell och systematisk hållbar utveckling, trygghet och IT.

20230508103831



HÅLLBARHETSUTVECKLINGSFORUM

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

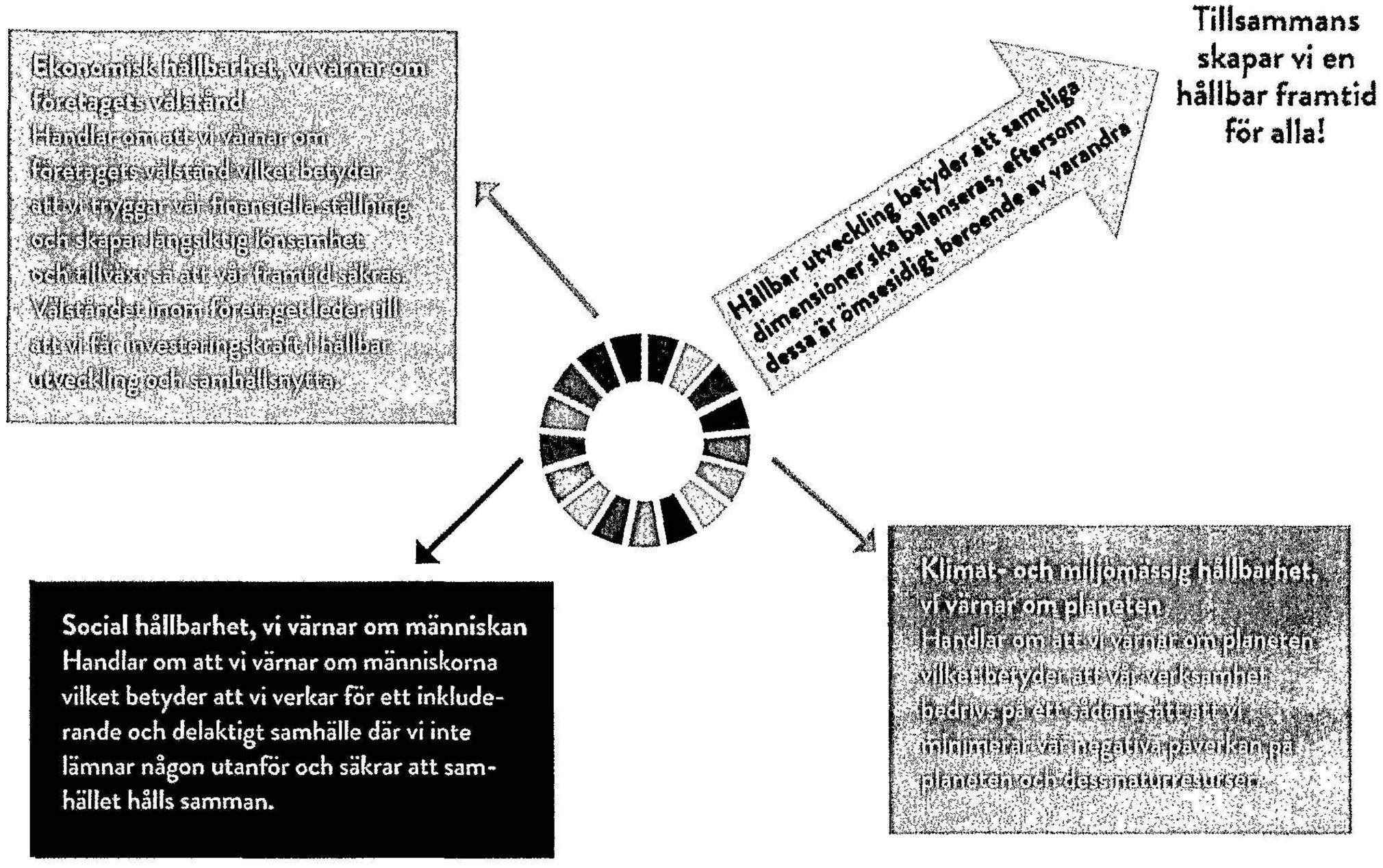
"Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov."

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

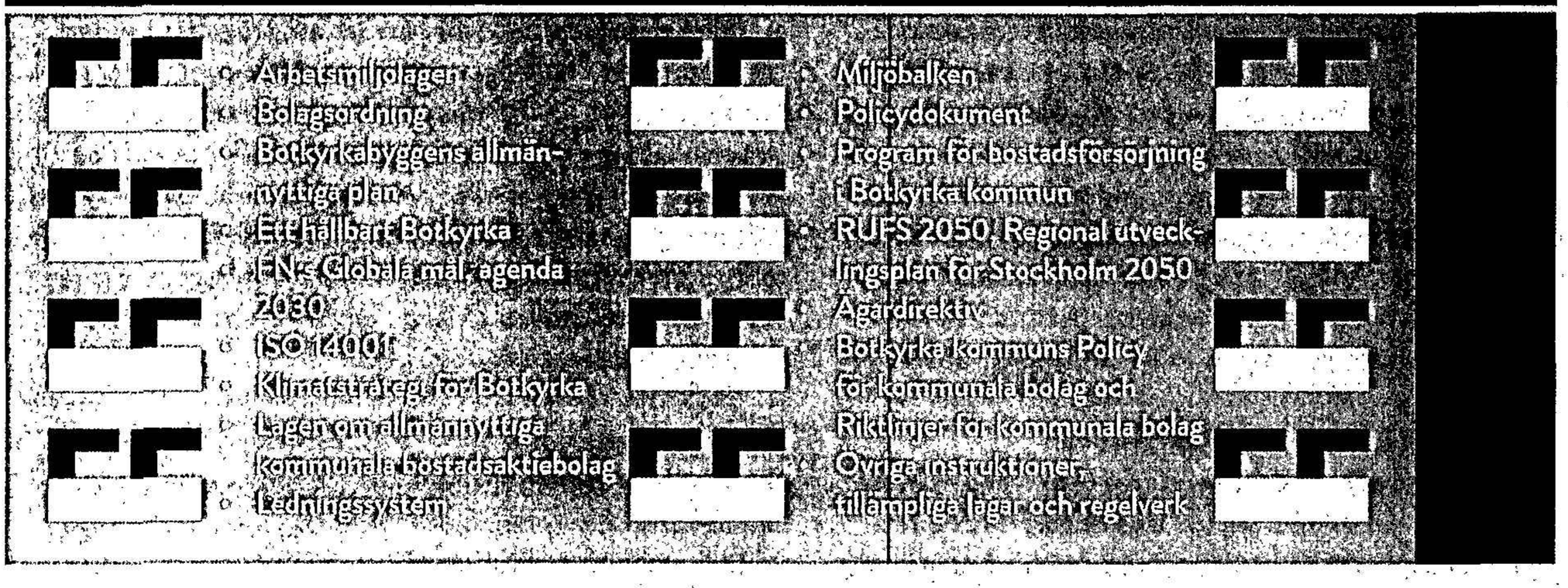


För att uppnå det behöver vi

- Aktivt verka för att våra medarbetare är engagerade och kompetenta samt motivera till delaktighet i vårt hållbarhetsarbete
- Samverka med våra intressenter och utveckla ett samarbete och partnerskap som leder till hållbara och kvalitativa tjänster och produkter som stärker Botkyrkabyggens allmännyttiga åtagande
- I dialog med våra hyresgäster skapa hållbara bostadsområden och sunda miljöer både inomhus och utomhus
- Hushålla med resurser samt sträva efter att använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder i vår nybyggnation/ombyggnation och förvaltning
- Kontinuerligt arbeta för att uppfylla våra mål samt följa gällande lagar och övriga bindande krav som berör vår verksamhet
- Ständigt förbättra ledningssystemet för att Botkyrkabyggen kontinuerligt ska uppnå en bättre miljöprestanda och hållbarhet

20230508810382

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET



ARBETSMILJÖPOLICY, PERSONALPOLICY OCH LIKABEHANDLINGSPLAN

Arbetsmiljö är ett högt prioriterat område för Botkyrkabyggen och är en viktig strategisk fråga. Företagets övergripande mål för arbetsmiljöarbetet är att åstadkomma en långsiktigt effektiv verksamhet som bidrar till en positiv utveckling för såväl den enskilda som företaget, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs, genom förebyggande åtgärder. Arbetsmiljöarbetet och personalfrågor på Botkyrkabyggen styrs genom bland annat vår arbetsmiljöpolicy och personalpolicy.

I vår personalpolicy beskriver vi att Botkyrkabyggens verksamhet utgår från vår gemensamma värdegrund att alla människor har lika värde oavsett kön, könsidentitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättningar och variationer, sexuell läggning eller ålder. Botkyrkabyggen ska vara en attraktiv arbetsgivare som präglas av ömsesidig respekt och en inkluderande arbetsmiljö. Målsättningen är att alla medarbetare ska känna sig trygga i vår miljö och bli behandlade utifrån lika villkor. Medarbetare ska känna att deras arbetsinsatser är betydelsefulla och att de har ett ansvar för att medverka till att skapa goda arbetsförhållanden och en inkluderande arbetsmiljö.

Botkyrkabyggen har även en likabehandlingsplan som ska främja lika rättigheter och möjligheter samt motverka förekomsten av diskriminering. Detta gäller alla situationer som kan uppstå på en arbetsplats i relationen mellan arbetsgivaren och arbetstagaren. Likabehandlingsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all verksamhet inom Botkyrkabyggen där cheferna har ett särskilt ansvar för genomförandet. En förutsättning för detta är att såväl chefer som medarbetare har kunskaper inom området. Information om likabehandlingsplanen ska lämnas till alla anställda och ska finnas i personalhandboken.

I vår arbetsmiljöpolicy beskrivs de riktlinjer som finns för Botkyrkabyggens arbetsmiljö:

- Ingen anställd ska utsättas för kränkande särbehandling som t.ex. mobbning, psykiskt våld, social utstötning eller trakasserier.
- Ingen får vara alkohol- eller drogpåverkad under arbetstid. Alla anställda är skyldiga att, om någon är påverkad av alkohol eller andra droger, omedelbart anmäla det till sin närmaste chef som ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas.
- Arbetsanpassnings- och rehabiliteringsfrågor ska ingå som en viktig del i arbetsmiljöarbetet. Målet är att den anställde så snart som möjligt ska kunna komma tillbaka till sin arbetsplats. Vid behov ska extern expertkunskap anlitas som företagshälsovården.
- Alla anställda ska ges de kunskaper, färdigheter och praktiska möjligheter som krävs för att aktivt medverka i arbetets utformning.
- Den enskilde erhåller, så långt möjligt, utvecklande och stimulerande arbete där tillfälle till omväxling och variation tas tillvara samt ges ansvar efter sina förutsättningar.
- Det finns goda möjligheter för alla medarbetare att vara delaktiga och ha inflytande över hur arbetet bedrivs, utvecklas och planeras. Goda idéer om utveckling, nytänkande och förbättringar på arbetsplatserna tas tillvara och stimuleras.
- Ansvarsfördelning och befogenheter är klart formulerade och kända.
- Såväl interna som externa resurser utnyttjas för att spåra och värdera risker samt för att ge förslag till åtgärder.
- Konkreta åtgärdsprogram och projekt för arbetsmiljöarbetet upprättas, genomförs och utvärderas.
- Signaler på arbetsrelaterad problematik fångas upp, åtgärdas och dokumenteras.

VISSELBLÅSARFUNKTION

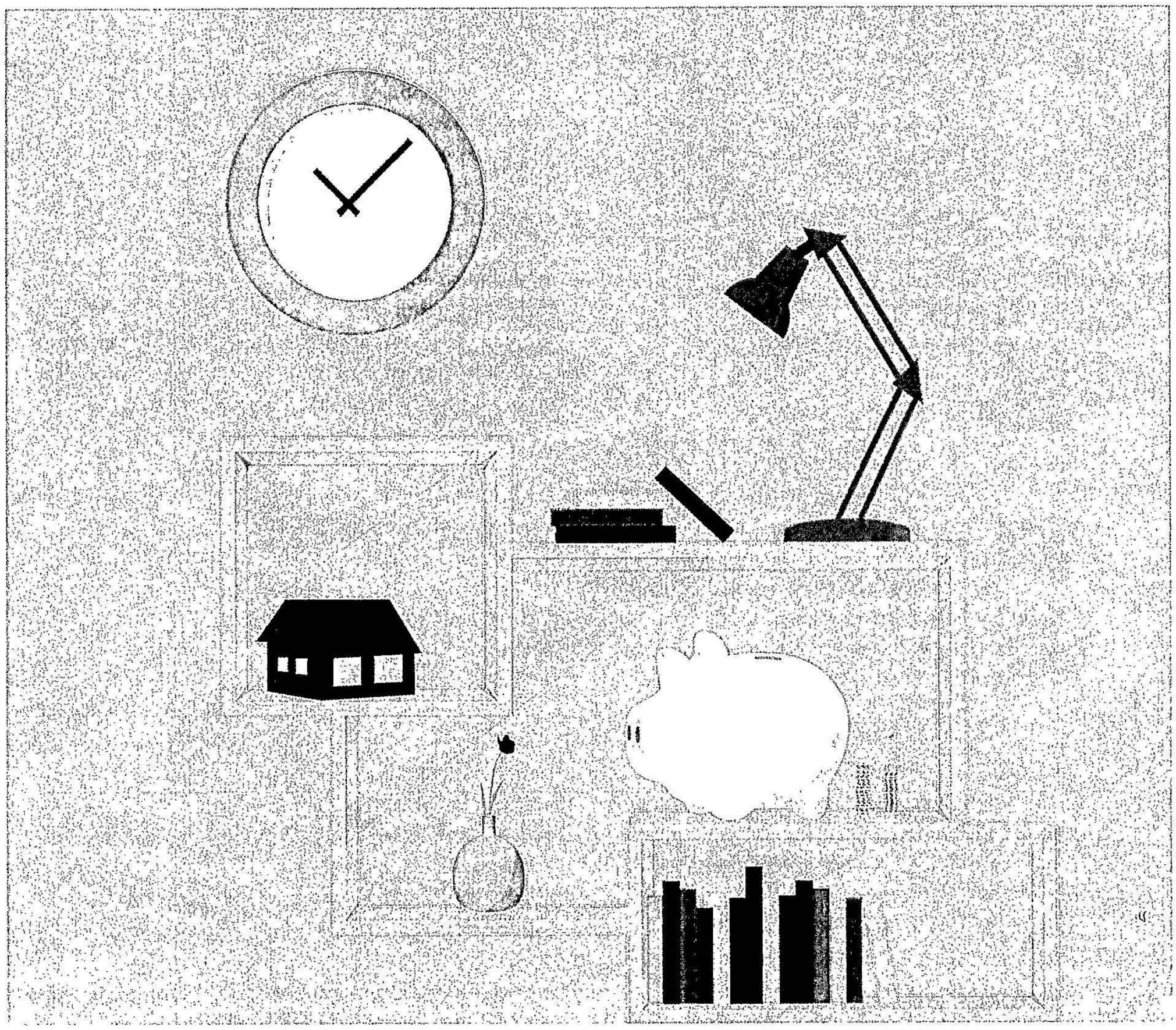
Botkyrkabyggen har riktlinjer för visselblåsarfunktion för att säkerställa att alla, både medarbetare och externa intressenter, kan larma om oegentligheter och samtidigt känner sig trygga i att göra det.

Internt skall detta naturligtvis endast komplettera en öppen dialog där man vågar påtala oegentligheter direkt inom företaget. Vi hoppas också att leverantörer, entreprenörer och hyresgäster känner att de alltid kan vända sig till Botkyrkabyggens personal och lämpliga ansvariga inom företaget i alla sammanhang eftersom vi alla har ett ansvar för att larma om missförhållanden.

Alla, både i och utanför företaget (t.ex. medarbetare, hyresgäster, kommuninvånare, leverantörer och entreprenörer) kan nyttja funktionen och den finns tillgänglig på Botkyrkabyggens hemsida samt intranät/ledningssystem.

Vårt visselblåsarsystem handlar om trygghet för den som anmäler. Handläggningen av anmälningar ligger hos en extern part, vår revisionsfirma. 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. Smutskastning tolereras däremot inte.

Det som kan anmälas via visselblåsarsystemet är exempelvis medveten allvarlig lagöverträdelse, allvarliga miljöbrister, bedrägerier eller ekonomisk brottslighet, olovlig andrahandsuthyrning, mutor eller korruption, allvarliga säkerhetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier samt läckande av känslig information.



20230508 10383

VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL

BOTKYRKABYGGENS AFFÄRSMODELL, VI GÖR HÅLLBART LÖNSAMT

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

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

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

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

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

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

- att byggnaderna hålls i gott skick
- att fastigheterna är trygga och säkra
- upprätthålla och öka värdet på fastigheterna
- ökat driftnetto
- optimering av fastigheterna.

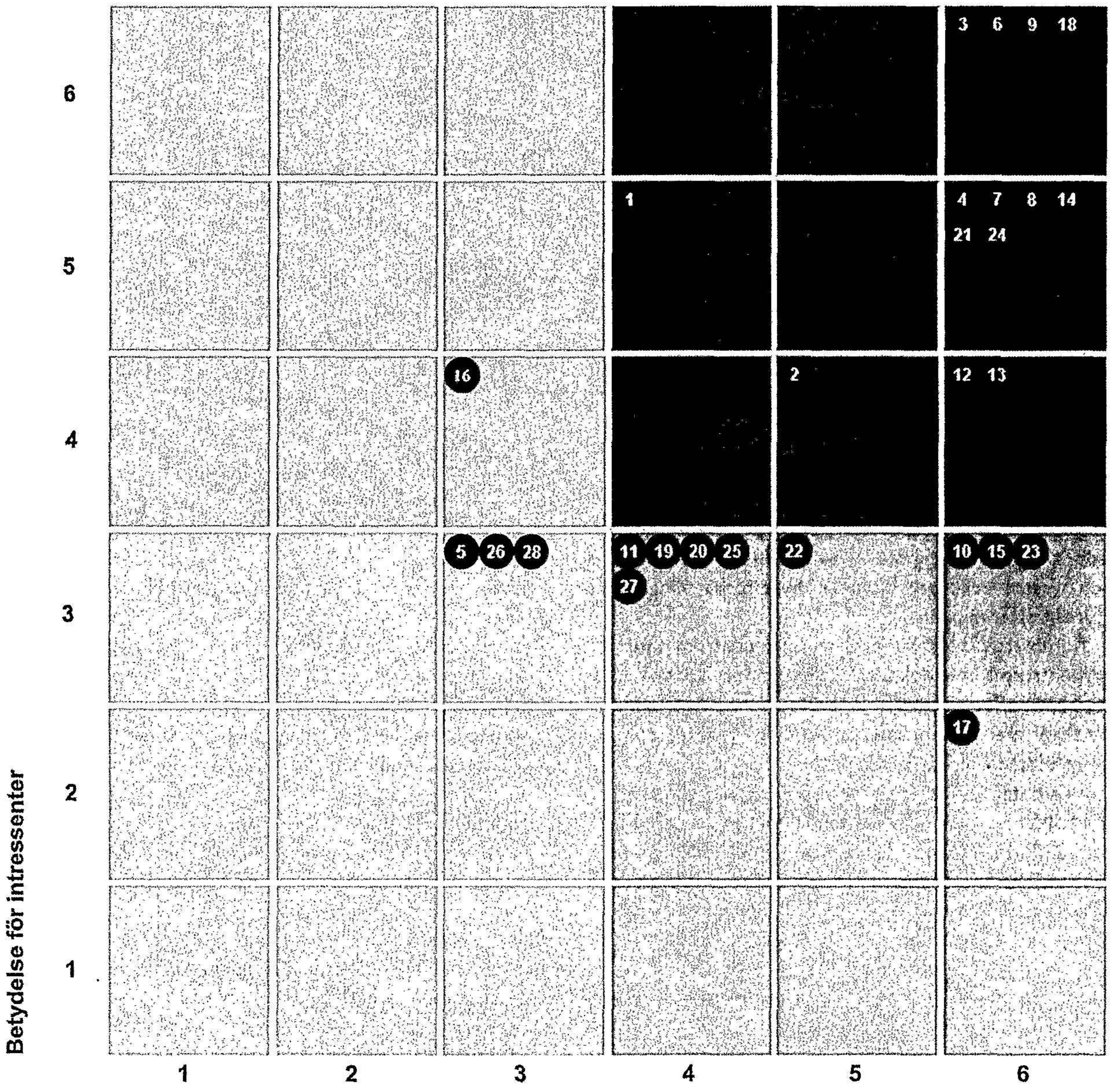
Hållbarhet och resurseffektivitet genom hela värdekedjan omfattas bland annat av:

- ansvarsfulla affärer, upphandling och uppföljning av lagkrav
- livscykelperspektiv vid bedömning av miljöpåverkan
- god tillgänglighet
- att 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
- stambytet minimeras och sker till rimliga kostnader
- social infrastruktur som samhällsstärkande insats.

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

- att hushålla med mark för nyproduktion genom bland annat tillbyggnad av bostäder i befintliga hus och på befintliga fastigheter
- att genomföra utredningar av biologisk mångfald och ekosystemtjänster vid markförvärv
- ansvarsfulla affärer, upphandling och uppföljning av exempelvis krav mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorruption
- nyproduktion till rimliga kostnader
- en byggnads klimatpåverkan är lika stor i själva byggskedet som under 50 års drift (källa IVL), därför behöver vi använda insatsmaterialet på ett resurseffektivt sätt, tänka igenom transporterna och säkerställa en låg energiförbrukning för det färdiga huset.

VÄSENTLIGHETSANALYS



14 Mål **1** Uppfylla **10** Nyckeltal **3** Under uppsikt | **Totalt: 28**

Mål
Uppfylla
Nyckeltal
Under uppsikt

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

20230508103844

Vi har genomfört en väsentlighetsanalys för att ta reda på vilka aspekter vi bör prioritera i vårt hållbarhetsarbete. I väsentlighetsanalysen rangordnas hållbarhetsaspekter utifrån betydelse för hållbarhet samt betydelse för våra intressenter.

Väsentlighetsanalysen genomfördes 2021 men har setts över under 2022 för att beakta förändringar i verksamheten och omvärlden. Här intill kan ni se resultatet av Botkyrkabyggens väsentlighetsanalys.

EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
1. Nöjda kunder	Medel/hög	Hög	20
2. Nöjda medarbetare (Bra ledarskap och medarbetarskap. Mångfald, jämställdhet och inkludering. Ingen diskriminering. En trygg och säker arbetsmiljö.	Hög	Medel/hög	20
3. Hållbara affärsprinciper (antikorruption, hållbara materialval, mänskliga rättigheter m.m.)	Mycket hög	Mycket hög	36
4. Tydliga riktlinjer	Mycket hög	Hög	30
5. Uppfylla ägardirektiven	Medel/låg	Medel/låg	9

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
6. Fossilfritt och förnybara energikällor	Mycket hög	Mycket hög	36
7. Energiförbrukning	Mycket hög	Hög	30
8. Hållbar förvaltning inklusive nyproduktion, till- och ombyggnad	Mycket hög	Hög	30
9. Ekosystemtjänster och biologisk mångfald	Mycket hög	Mycket hög	36
10. Ledningssystem	Mycket hög	Medel/låg	18
11. Laguppfyllnad	Medel/hög	Medel/låg	12
12. Bostadsbyggande	Mycket hög	Medel/hög	24
13. Vattenförbrukning och vattenkvalitet	Mycket hög	Medel/hög	24

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

Agendaområden

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

RISKER OCH RISKHANTERING

Vi hanterar olika typer av risker, exempelvis affärsrisker, finansiella risker, projektrisker med mera.

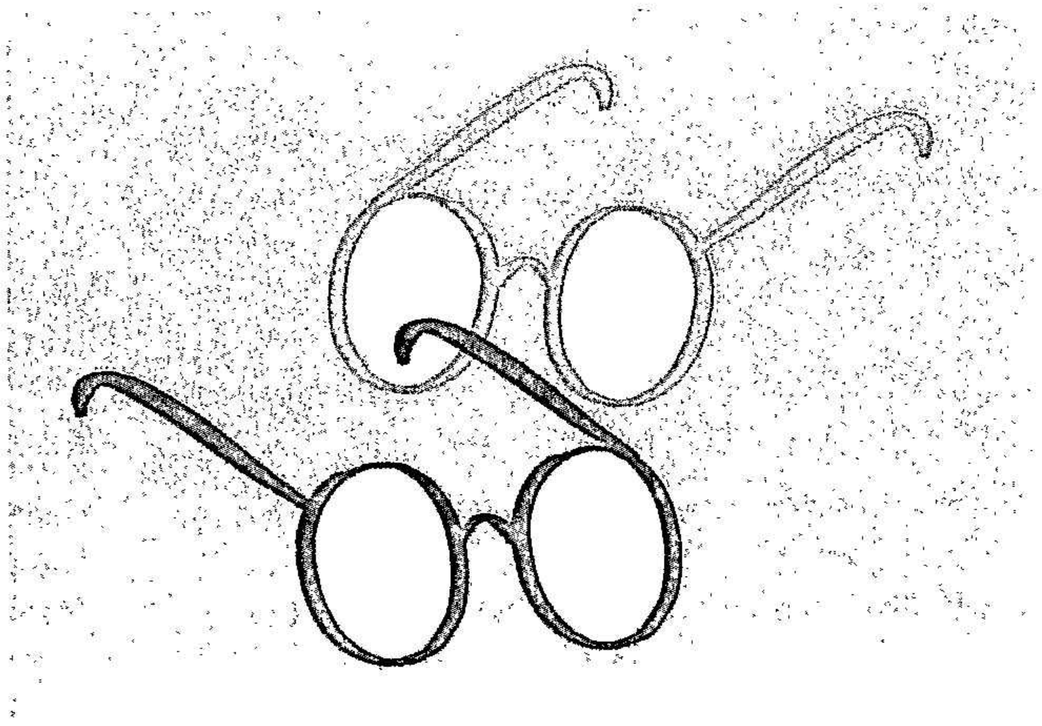
Vi arbetar med riskminimering genom:

- att identifiera och förstå risken
- att diskuterar hur vi ska hantera/avtala/förhandla bort risken
- uppföljning av risk för riskminimering.

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

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken, möjlighet
Pandemi	Påverkar hela samhället: Isolering av människor. Skolor kan stängas. Människor kan förlora sina jobb. Rekommendationer om att endast samhällsviktiga funktioner skall använda kollektivtrafiken vilket kan öka biläkandet.	Hyresgäster kan komma efter med hyran. Ökad oro och skadegörelse. Risk för att barn far illa. Risk för våld i nära relationer. Svårt att genomföra vårt arbete.	Följa rekommendationer från Folkhälsomyndigheten och regeringen. Följa rutinerna för "Arbetssätt under krisläge" i ledningssystemet. Ökad information på hemsidan och intranätet. Kontakta de hyresgäster som kan komma efter med hyran. Samverkan med kommunen och i EST.
Krig och konflikter i närmiljön	Företagets roll i totalförsvaret förstärkt samt omställning för att tillhandahålla flyktingbostäder.	Hyresgäster och medborgarna kan få ökad orolighet för den egna säkerheten. Företagets investeringar och underhållsåtgärder försenas. Företagets inköp kan försenas pga. materielbrist, resursbrist med mera.	Ökad kunskap och förståelse för företagets roll i totalförsvaret. Intern repetition och uppföljning av fastighetsägarnas ansvar för skyddsrum. Vikt att gå ut med information till hyresgäster och medborgare gällande t.ex. skyddsrum med mera. Hantera försening av inköpen för underhåll, reservdelar samt fordon.
Hög inflation	Inflationen har fortsatt att stiga snabbt och prisökningarna sprider sig allt mer i ekonomin. Ökade kostnader för bygg, materiel, el, värme, vatten och räntor.	Ökade kostnader för företagets drift, underhåll, förvaltning och nyproduktion. Hyresgäster kan få svårt att betala hyran och lokalhyresgäster inom kommersiell handel kan gå i konkurs. Svårigheter med uthyrning av kommersiella lokaler.	Stärkt kostnadskontroll vid inköp, underhåll samt nyproduktion när det är ekonomiskt möjligt. Begränsa upplåningen och säkerställa ett stabilt kassaflöde.
IT-säkerhetshot	Cyberhot eller cybersäkerhetshot är en skadlig handling som syftar till att skada data, stjäla data eller störa det digitala livet i allmänhet. Cyberhot inkluderar till exempel virus, överbelastningsattacker, utpressningsprogram (skadlig programvara som krypterar filer eller hela hårddiskar och därefter kräver en lösensumma för att låsa upp krypteringen) och andra typer av cyberattacker. Under de senaste åren har antalet cyberattacker och hot mot företags informationssystem ökat mycket kraftigt.	Företaget kan bli utsatt för attack där data kan skadas, stjälas, bli låst eller korrupt. Allmänhetens tillit till att använda digitala tjänster kan hotas.	Risk- och sårbarhetsanalys med åtgärder för att stärka försvaret samt ta fram handlingsplaner om företaget blir utsatt för cyberattack.
Elförsörjning	Ökad risk för att vissa hushåll och områden tillfälligt kan komma att kopplas bort under toppar när elförbrukningen är som störst.	Hyresgästernas liv i bostaden påverkas gällande hissar, belysning, matlagning, TV – Tele – Internet kommer ej fungera med mera. Fastighetsdriften i husen samt bolagets tillgång till system och infrastruktur.	Plan och beredskap för att minska elförbrukningen. Information till hyresgäster, minska sin elförbrukning samt beredskap vid elavbrott. Plan och beredskap vid elavbrott.
Arbetsförhållanden, inom bolaget	Diskriminering och segregation av medarbetare. Brott mot nationell och internationell arbetslagstiftning.	Försämrad hälsa, säkerhet, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Likabehandlingsplan, kompetensutveckling och ökad medvetenhet inom ledarskap, värdegrund och nolltolerans av diskriminering. Lönekartläggning och jämställdhetsarbete. Visselblåsarfunktion.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken, möjlighet
Leverantörers och entreprenörers beteende	Leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer som inte respekterar bolagets uppförandekod.	Sämre arbetsmiljöstandard för leverantörernas anställda. Försämrat rykte och svagare finansiell ställning.	Reviderad plan för leverantörshantering. Granskning av leverantörer och entreprenörer. Visselblåsarfunktion.
Upphandling av varor och entreprenader inom bygg och fastighet	Produktion av byggmaterial, rätten till skälig lön, rättvisa och gynnsamma arbetsvillkor, rätten att organisera sig, inte bli diskriminerad. Bristande hälso- och säkerhetsrutiner, extrema arbetstider, bristande fackliga rättigheter och ingen anställningstrygghet.	Försämrad hälsa, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Policy en sund konkurrens med legala villkor. Tydlighet vid upphandlingar med rutinmässiga uppföljningar inom arbetsvillkor, korruption, miljö och miljörisker, arbetsmiljö, lagkrav med mera. Arbetsplatskontroller.
Ökat antal projekt i projektportföljen samt skenande projektkostnader	Antalet projekt kommer att öka i portföljen med risker som förseningar, resursbrister inom verksamheten, ökade byggkostnader och verksamhetens krav att hantera flera projekt.	Ökade kostnader, negativa effekter med försämrat rykte/anseende. Risk för sämre resultat än väntat och negativ påverkan på verksamhetens övriga leveranser.	Samtliga projekt följer projektmetod med kontrollpunkter TG0, TG2 och TG5. Projektportföljstyrning med styrning, ledning och uppföljning av hela portföljen och respektive projekt med fokus på tid, kostnad, kvalitet samt resursförsörjningen för samtliga projekt.
Brott mot mänskliga rättigheter	Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs hållbart enligt god affärssed hos entreprenörer, leverantörer, samarbetspartners, lokalhyresgäster eller annan del i vår värdekedja.	Antalet entreprenörer, leverantörer och samarbetspartners är många och omfattar även flera led. Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende hos någon av av dessa kan leda till minskat förtroende från intressenter och därmed till ekonomisk skada och skadat varumärke.	Policy en sund konkurrens med legala villkor. Städa i egen regi genom Qvinna i Botkyrka. Genomföra riskanalys med fokus på mänskliga rättigheter för att identifiera och analysera vår påverkan på rättigheterna i företaget och affärsprocesserna. Ta fram ett övergripande ramverk som innefattar policy samt riktlinjer för företaget och mänskliga rättigheter. Riktlinjer som omfattar interna verktyg för att identifiera, bedöma och hantera risker relaterade till mänskliga rättigheter. Visselblåsarfunktion.



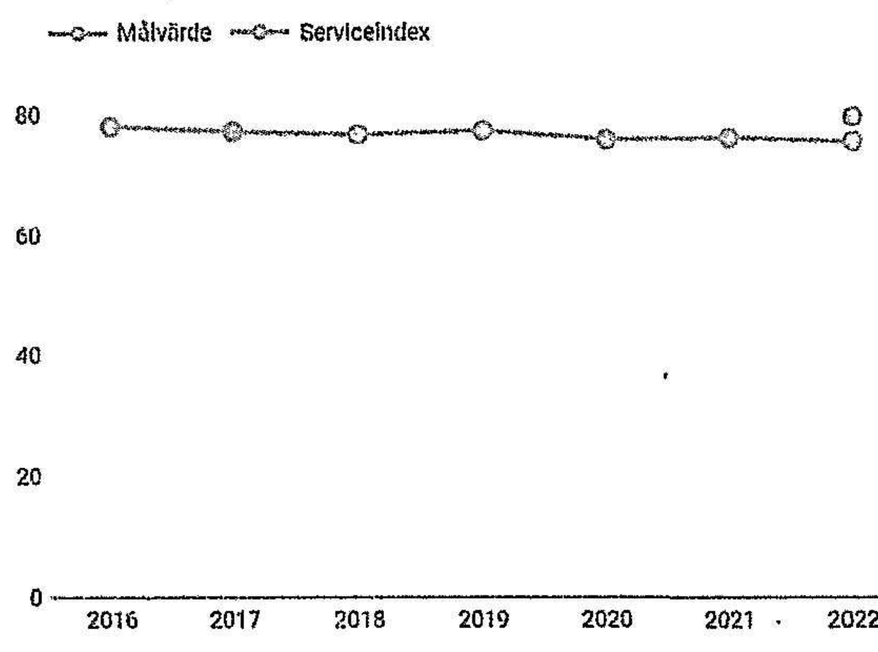
UPPFÖLJNING AV MÅL

EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

ÖKAT SERVICEINDEX

Vi ska senast 31 dec 2025 uppnå serviceindex på 88 %

År 2022 skall vi, senast 31 december, ha gått från 75,7 % till 79,7 % i serviceindex (ackumulerat medelvärde)



Målsättningen var att öka serviceindex från 75,7% kundnöjdhet till 79,7%. Resultat för 2022 visar på 75,4% kundnöjdhet, vilket innebär att vi inte nått vårt mål för hela beståndet. Under pandemin tog vi ett beslut att stänga vårt fysiska kundcenter i Tumba och enbart ta emot kundärenden via telefon. Under 2022 har hyresgäster även kunnat besöka oss fysiskt för att få hjälp, men då har en bokning krävts. Kundtjänst har haft en hög belastning under 2022 vilket resulterat i en lägre svarsfrekvens i telefon. Vi har tagit ett beslut att öppna vårt kundcenter igen i Tumba under 2023, vilket förhoppningsvis påverkar vårt serviceindex positivt då hyresgästerna upplever att det blir lättare att nå oss.

Hyresgästerna har varit missnöjda med att de inte kan komma fram till oss på telefon, därför har Botkyrkabyggen fattat beslut om extern telefoni för kundservice- och felanmälan. Hyresgästerna är också missnöjda med dålig återkoppling från oss. För att förbättra återkopplingen arbetar vi för att skapa en ny aviseringsstruktur.

Vi har under året arbetat med att införa bättre kommunikation med hyresgäster vid stambyten samt påbörjat en underhålls- och ombyggnationsprocess i ledningssystemet där rutiner och processer ses över. Tydligare ansvar, överlämning med mera bedöms kunna förbättra serviceindex. Inom förvaltningen har tiden för felanmälan minskat, vilket gör att våra hyresgäster får hjälp snabbare. Omorganisationen som genomfördes under 2021 syftade bland annat till att renodla rollerna och kunna arbeta mer kundfokuserat. Organisationen är dock fortfarande ny och fastighetsvärdarna är nya i sin roll, vilket kan påverka serviceindex. Kompetenen hos alla fastighetsvärdar ska nu inventeras, därefter kommer en handlingsplan tas fram för att öka kompetensen inom förvaltningen.

20230508810388

PLATSUTVECKLA ALBY TILL HANDELSSTADEN MED BRANSCHLEDANDE FÖRVALTNING

Alby: År 2022 skall vi, senast 31 december, ha gått från 78% till 80% i serviceindex (ackumulerat medelvärde)

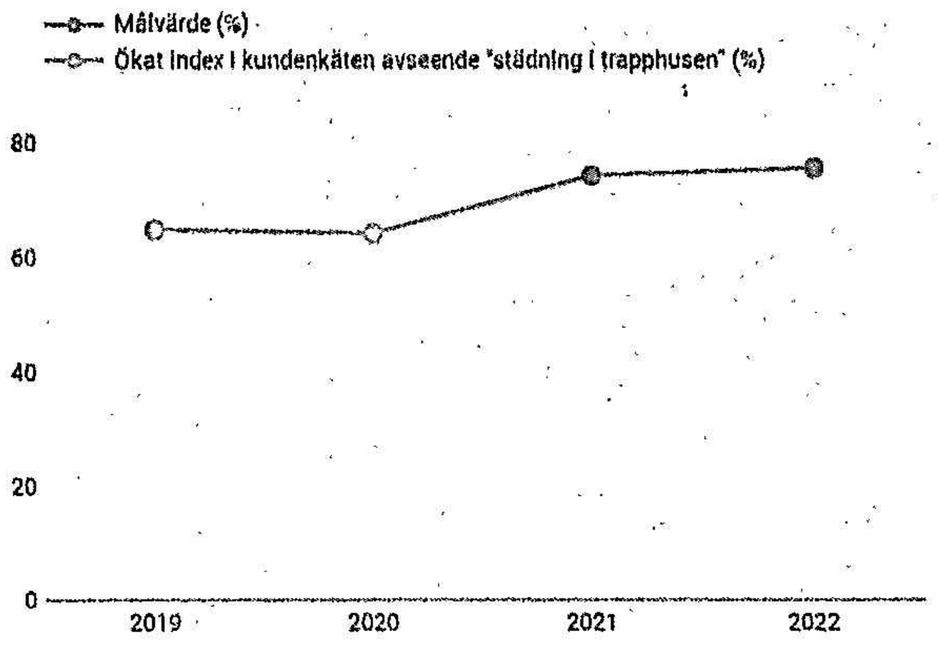
Målsättningen var att öka serviceindex från 78% kundnöjdhet till 80%. Resultatet för 2022 visar på 78,3% kundnöjdhet, vilket innebär att vi inte nått vårt mål i Alby. Tryggheten har dock ökat sedan 2021 och gått från 68% till 71% när det gäller hyresgästernas upplevda trygghet i trapphuset och i bostadsområdet.
Systematiskt trygghetsarbete har genomförts under året som består bland annat av:

- EST, effektiv samordning för trygghet som är samverkan mellan flera parter och vårt systematiska arbete består av lägesbilder med åtgärder och fördjupat arbete.
- 27 stycken Trygga Hus kontroller genomförda i Alby, 6 godkända och 21 ej godkända.
- Kompetensutveckling fastighetspersonal inom situationell prevention.
- Samhällsbyggande insatser med lokala föreningar.
- Trygghetsfältare lokalt i området m.m.

Inom förvaltningen har man arbetat mycket med belysning under året i Alby för att öka tryggheten utomhus. Har fortsatt arbeta med trygga hus (ett certifikat där man behöver uppnå en del kriterier för att bli certifierad) det ska ge en trygghetskänsla. Fortsatt rapportera misstänkt olovlig andrahandsuthyrning inom området.

Alby: Ökat index i kundenkäten avseende "städning i trapphusen"

Vi ser en fantastisk ökning av kundnöjdheten avseende trapphusstädningen i Alby. Den har ökat mer än tio procentenheter från starten 2019 och vi ser en även en ökning för respektive år.



PLATSUTVECKLA FITTJA TILL BARNENS STAD MED BRANSCHLEDANDE FÖRVALTNING

Fittja: År 2022 skall vi, senast 31 december, ha gått från 75 % till 77 % i serviceindex (ackumulerat medelvärde)

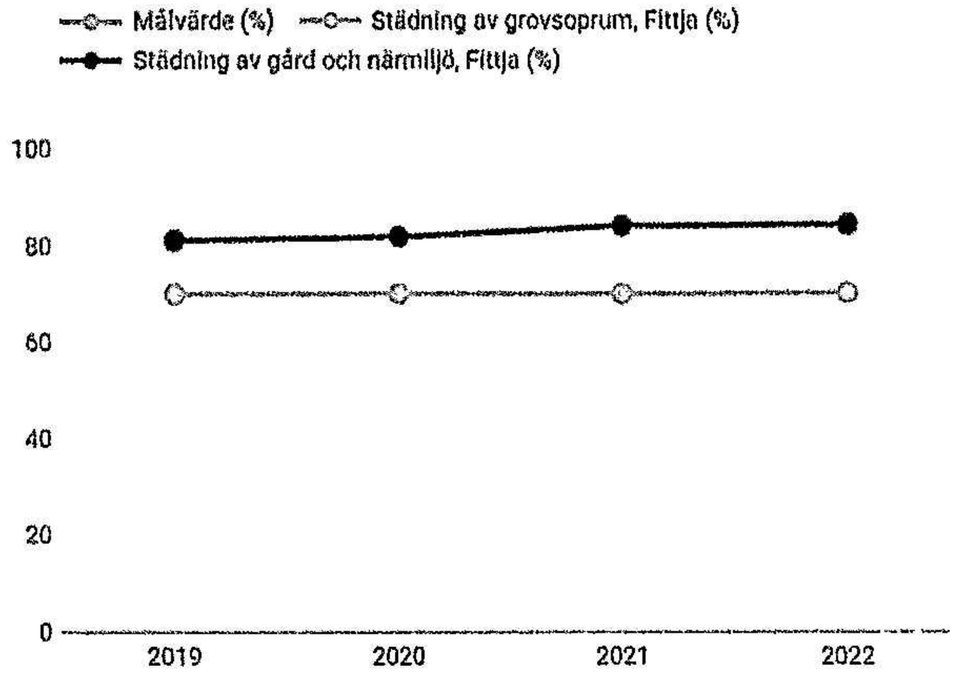
Målsättningen var att öka serviceindex från 75% kundnöjdhet till 77%. Resultat för 2022 visar på 74% kundnöjdhet vilket innebär att vi inte nått vårt mål i Fittja. Tryggheten har ökat i jämförelse med 2021 både utomhus och i trapphus och gått från 64% till 67% när det gäller hyresgästernas upplevda trygghet.
Systematiskt trygghetsarbete har genomförts under året som består bland annat av:

- EST, effektiv samordning för trygghet, som är samverkan mellan flera parter och vårt systematiska arbete består av lägesbilder med åtgärder och fördjupat arbete.
- Åtta Trygga Hus-kontroller genomförda i Fittja, åtta ej godkända.
- Kompetensutveckling fastighetspersonal inom situationell prevention.
- Samhällsbyggande insatser med lokala föreningar.
- Trygghetsfältare lokalt i området m.m.
- Fittja hubb, en mötesplats med ledarledd verksamhet med fokus på barn och unga.
- Boinflytande för barnen i Fittja etablerad. Barnen utvecklar bostadsområdet och kompisstärkande aktiviteter genomförs.

Inom förvaltningen har en stor del av arbetet handlat om att förstärka belysningen inom området för att öka tryggheten utomhus.
Vi arbetar också med kraftsamling i de områden som EST sätter som prioriterade utifrån lägesbild. Vårt arbete ska leda till ökad trygghet samt en mer positiv identitet för platsen. Kraftsamling innebär att fler aktörer, som exempelvis Polisen, Botkyrka kommun, andra fastighetsbolag och centrumägaren, gått ihop för att skapa en gemensam lägesbild och utifrån den sätta in olika åtgärder att genomföra tillsammans för att öka tryggheten.
Tryggheten i området mäts nu en gång i månaden vilket är nytt för i år. Tidigare har det mätts en gång per år för alla hyresgäster, nu görs mätningen på ett urval av hyresgästerna månatligen. En mer frekvent mätning har införts för att vi vill veta vartefter hur tryggheten upplevs under året.

Fittja: Ökat index i kundenkäten avseende städning

För städning av gård och närmiljö har nöjdheten ökat med över tre procentenheter från 2019. Det ligger på en mycket hög nivå på 84,2% för 2022.
När det gäller städning av grovsoprummen har en viss ökning skett, dock inte lika stor.



20230508 10389

PLATSUTVECKLA NORSBORG TILL TRÄDGÅRDSSTADEN MED BRANSCHLEDANDE FÖRVALTNING

Norsborg: År 2022 skall vi, senast 31 december, ha gått från 77 % till 79 % i serviceindex (ackumulerat medelvärde)

Målsättningen var att öka serviceindex från 77 % kundnöjdhet till 79 %. Resultat för 2022 visar på 77 % kundnöjdhet, vilket innebär att vi inte nått vårt mål i Norsborg.

När det gäller tryggheten har vi gått från 72,5 % till 75,3 % när det gäller hyresgästernas upplevda trygghet i trapphuset och i bostadsområdet. Systematiskt trygghetsarbete har genomförts under året som består bland annat av:

- EST, effektiv samordning för trygghet, som är samverkan mellan flera parter och vårt systematiska arbete består av lägesbilder med åtgärder och fördjupat arbete.
- Fyra Trygga Hus-kontroller genomförda i Norsborg, fyra ej godkända.
- Kompetensutveckling av fastighetspersonal inom situationell prevention.
- Samhällsbyggande insatser med lokala föreningar.
- Trygghetsfältare lokalt i området m.m.

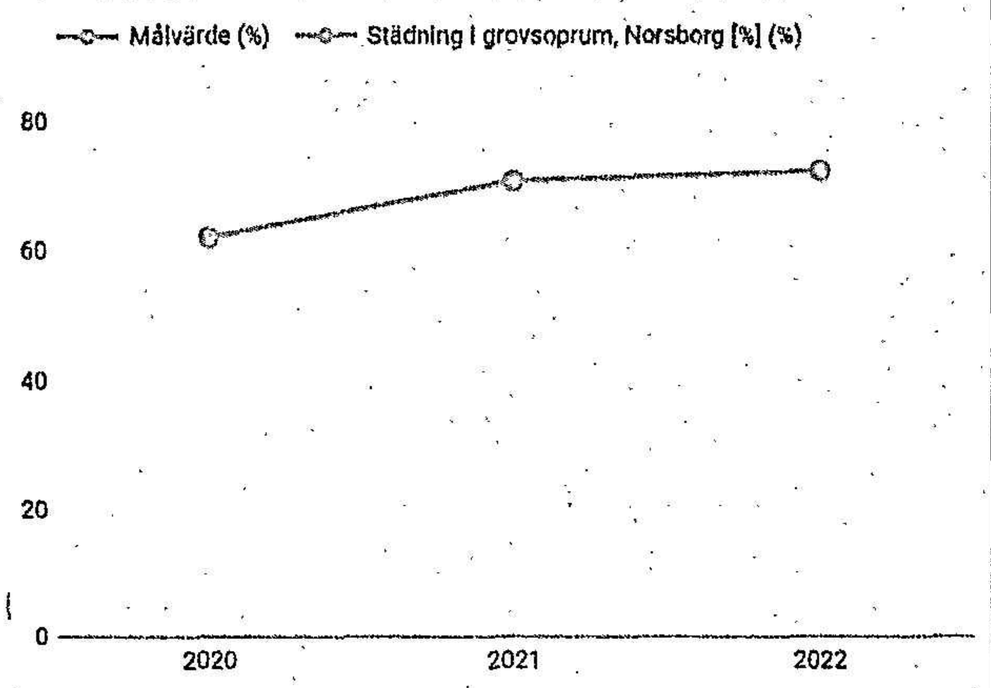
Under året har förvaltningen även genomfört insatser som ökat andelen som upplever trygghet i både trapphusen och utomhus i Norsborg. Vi har bland annat:

- Förstärkt belysningen i området.
- Infört råttsäkringar för att minska antalet råttor.
- Genomfört gårdsrenoveringar.
- Kontroller har genomförts enligt metoden Trygga Hus. Med Trygga Hus gör vi en 360-gradig bedömning av både sociala och tekniska aspekter i våra hus.

Tryggheten i området mäts nu en gång i månaden vilket är nytt för i år. Tidigare har det mätts en gång per år för alla hyresgäster, nu görs mätningen på ett urval av hyresgästerna månatligen. En mer frekvent mätning har införts för att vi vill veta vartefter hur tryggheten upplevs under året.

Norsborg: Ökat index i kundenkäten avseende städning

Vi har ökat andelen hyresgäster som är nöjda med städningen av grovsoprummen i Norsborg med över 10 procentenheter sedan 2020.



PLATSUTVECKLA STORVRETEN TILL DEN LJUSA STADEN MED BRANSCHLEDANDE FÖRVALTNING

Storvreten: År 2022 skall vi, senast 31 december, ha gått från 72% till 74% i serviceindex (ackumulerat medelvärde)

Målsättningen var att öka serviceindex från 72% kundnöjdhet till 74%. Resultat för 2022 visar på 71% kundnöjdhet vilket innebär att vi inte nått vårt mål i Storvreten. Vi har gått från 74% till 72% när det gäller hyresgästernas upplevda trygghet i trapphuset och i bostadsområdet i Storvreten.

Systematiskt trygghetsarbete har genomförts under året som består bland annat av:

- EST, effektiv samordning för trygghet som är samverkan mellan flera parter och vårt systematiska arbete består av lägesbilder med åtgärder och fördjupat arbete.
- 13 Trygga Hus-kontroller genomförda i Storvreten, 13 ej godkända.
- Kompetensutveckling av fastighetspersonal inom situationell prevention.
- Samhällsbyggande insatser med lokala föreningar.
- Trygghetsfältare lokalt i området m.m.

PLATSUTVECKLA TUMBA, TULLINGE OCH VÅRSTA/BREMORA MED BRANSCHLEDANDE FÖRVALTNING

Tumba: År 2022 skall vi, senast 31 december, ha gått från 78% till 80% i serviceindex (ackumulerat medelvärde)

Målsättningen var att öka serviceindex från 78% kundnöjdhet till 80%. Resultatet för 2022 visar på 76% kundnöjdhet vilket innebär att vi inte nått vårt mål i Tumba.

Vi har arbetat mycket med förebyggande trygghet i Tumba vilket har resulterat i att trygghet utomhus i området har ökat. Tryggheten i trapphusen har minskat sedan mätningen som genomfördes 2021. Vi har bland annat arbetat med att förstärka belysningen i området. Viktigt att fortsätta arbeta med tryggheten under kommande år för att behålla ett bra index.

Systematiskt trygghetsarbete har genomförts under året som består bland annat av:

- EST, effektiv samordning för trygghet som är samverkan mellan flera parter och vårt systematiska arbete består av lägesbilder med åtgärder och fördjupat arbete.
- 11 Trygga Hus-kontroller genomförda, 11 godkända.
- Kompetensutveckling av fastighetspersonal inom situationell prevention.
- Samhällsbyggande insatser med lokala föreningar.
- Trygghetsfältare lokalt i området m.m.

20230508103390

DIGITAL TRANSFORMATION

Uppstart Digital transformation 2022, ledarskap – målbild – plan

Botkyrkabyggen har under år 2022 påbörjat Botkyrkabyggens digitala transformationsresa som syftade till att stärka chefer och ledare att leda digital transformation i verksamheten.
Vår digitala transformation handlar om att vi nyttjar digitaliseringen i syfte att utveckla vår verksamhet och vårt företag så att vi fortsätter vara attraktiva, konkurrenskraftiga och relevanta i en digitaliserad värld.
Målet med år 2022 års digitaliseringsarbete har varit:

- att få ett gemensamt språk
- en tydlig gemensam målbild
- att få med alla på resan.

Under året har vi;

- tagit fram ett nuläge för var verksamheten befinner sig i den digitala mognaden
- tagit fram en målbild som svarar på frågan varför Botkyrkabyggen ska digitaliseras
- tagit fram en digital transformationsplan som visar på vilka resor och vilka initiativ som Botkyrkabyggen behöver genomföra för att nå visionen och målen.

NOMINERADES TILL ÅRETS FASTIGHETSBOLAG BOSTAD

DEN EXCEPTIONELLA ÖKNINGEN av Botkyrkabyggens fastighetsvärden, samtidigt som bolaget satsat på underhåll och varsamma renoveringar, gör att Botkyrkabyggen i slutet av 2022 nominerades till det rikstäckande priset Årets Fastighetsbolag Bostad.

– Jag är otroligt glad och hedrad att vi nominerats och i sådant fint sällskap, det är också extra roligt att vi som allmännyttigt bolag valts ut till detta. Nomineringen är ett erkännande av Botkyrkabyggens idoga arbete för att vända ett svårt läge till en position där vi med stärkt ekonomi bidrar till bättre hem och områden i Botkyrka kommun, säger Chris Österlund, VD för Botkyrkabyggen.

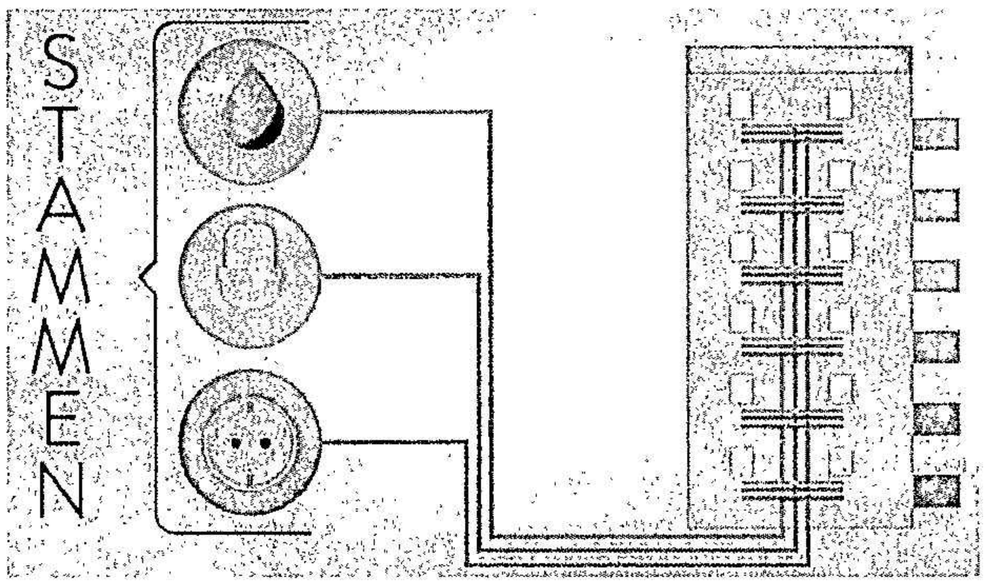
Tävlingen arrangeras av World in Property AB och Lokalguiden Sverige AB. Den har flera priskategorier och Botkyrkabyggen är det enda nominerade bolaget som är allmännyttigt.

Botkyrkabyggens arbete med att kombinera affärsmässiga principer med att ta samhällsansvar har lett till en exceptionell ökning av bolagets fastighetsvärden. Från januari 2017 till och med december 2021 var värdeökningen närmare 93 procent. Parallellt med detta har Botkyrkabyggen gjort rekordstora satsningar på till exempel utemiljöer och nu blir cirka 600 lägenheter stambytta per år, samtidigt som bolaget inte sålt några fastigheter och har en låg belåningsgrad.

Under 2022 lade Botkyrkabyggen cirka 788 miljoner kronor på investeringar och underhåll. En ansenlig summa då bolaget omsätter 900 miljoner kronor om året.

VD Chris Österlund provar en av de nya sittplatserna under solsegel i Fittja.

– Jag är stolt över medarbetarnas engagemang och de förbättringar som vi gjort för våra hyresgäster, säger Chris Österlund.



YTTERLIGARE 592 LÄGENHETER i Fittja, Alby och Storvreten genomgick ett stambyte under 2022. Totalt har nu 3 781 av bolagets lägenheter stamrenoverats och planen är att fortsätta den höga renoveringstakten i flera år framöver.

BRANDSKYDDSUTBILDNING för personalen är en viktig del av Botkyrkabyggens förebyggande arbete mot bränder. Under 2022 utbildades 116 anställda som både fick uppdatera sina kunskaper och prova på praktiska moment som att släcka bränder och öva på utrymning.

20230508 10391

BOTKYRKABYGGEN ÖKAR SATSNINGEN PÅ KVINNOR

QVINNA I BOTKYRKA, en jämställdhetssatsning där långtidsarbetslösa kvinnor med utländsk härkomst anställs av Botkyrkabyggen, ökar. Kvinnorna har blivit fler, de har fått fler arbetsuppgifter och arbetar i fler stadsdelar.

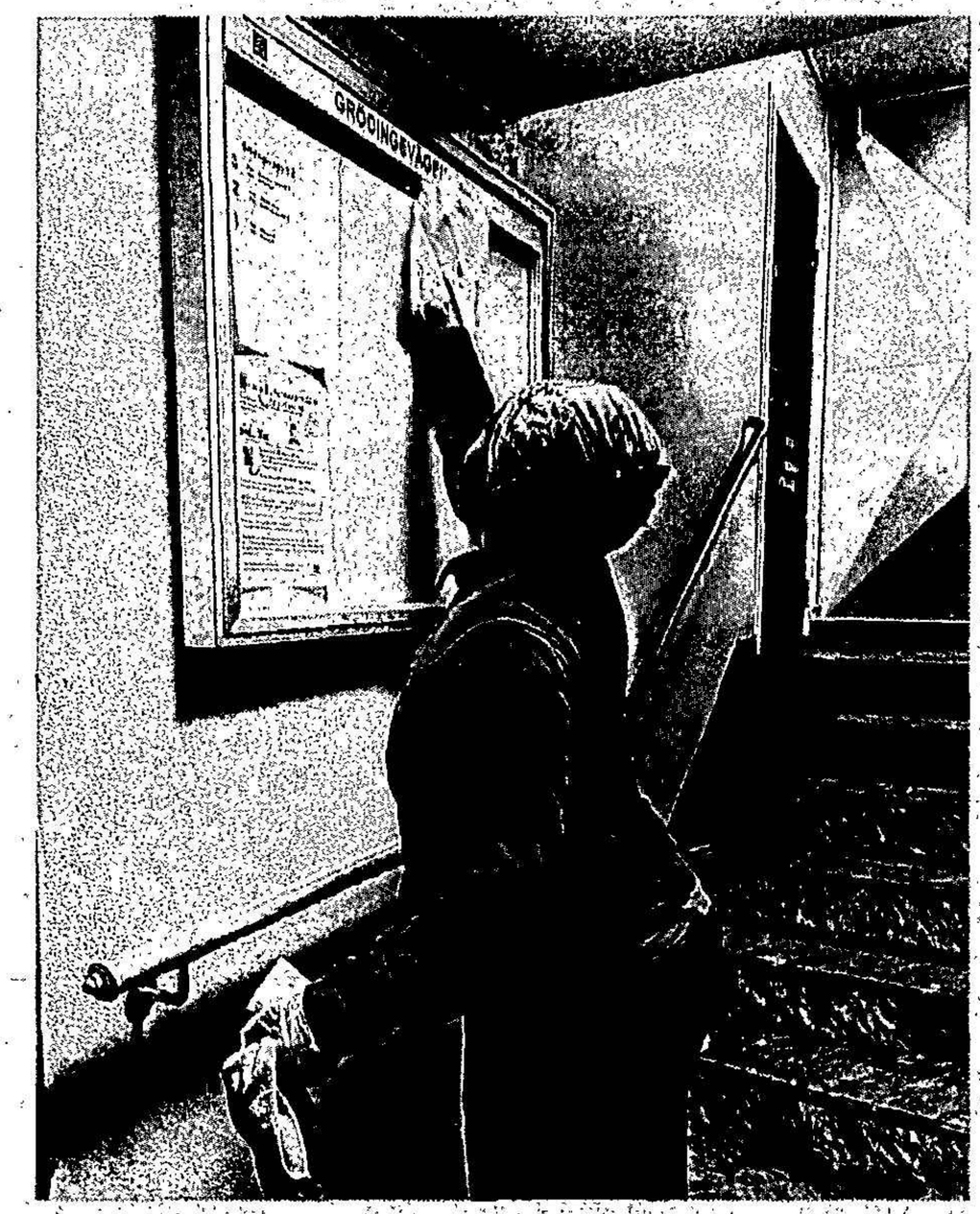
Antalet kvinnor som arbetar inom ramen för Qvinna i Botkyrka ökar stadigt sedan starten 2017. I slutet av 2022 arbetade cirka 60 kvinnor i Qvinna i Botkyrka. Platserna som de arbetar på har också utökats. Kvinnorna sköter nu all städning i hela Botyrkabyggens bestånd både inomhus och utomhus.

– Kvinnorna är en stor tillgång för Botkyrkabyggen. Det är otroligt roligt att se hur deras självförtroende och kunskap växer. Egen lön, utbildning, gemenskap och träning i det svenska språket är mycket viktigt för jämställdheten och integrationen, säger Susanne Axelsson Heldring, HR-chef på Botkyrkabyggen.

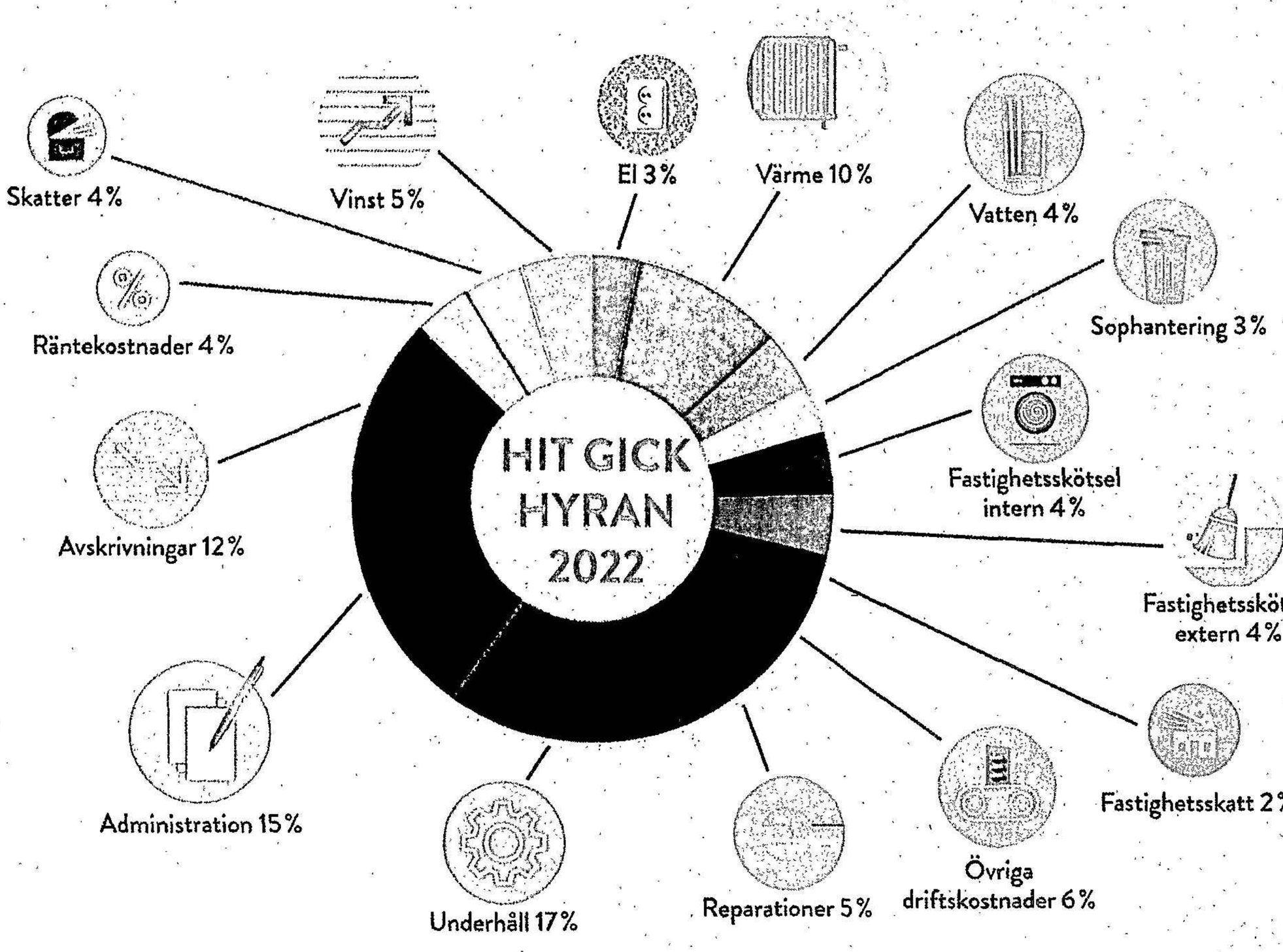
Qvinna i Botkyrka erbjuder jobb med kollektivavtalsenlig lön, språkstudier och utbildning i bland annat jämställdhet och friskvård, till kvinnor som bor i Botkyrkabyggens områden och som står långt från arbetsmarknaden. Genom sin lokala förankring kan de även verka som ambassadörer och med sin närvaro skapar de trygghet och trivsel i området.

Efterhand som Qvinna i Botkyrka tagit över städningen har hyresgästerna blivit mer nöjda än tidigare.

– Kvinnorna gör ett fantastiskt arbete och en viktig insats för hyresgästerna och för Botkyrkabyggen som bolag. De bidrar till både högre kvalitet och lägre städkostnader, säger Susanne Axelsson Heldring.



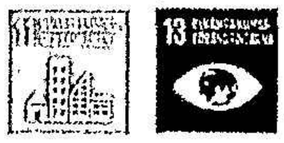
2022 tog Qvinna i Botkyrka över trapphusstädningen i Tumba.



20230508 10392

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

KLIMATSÄKRA VÅRA FASTIGHETER



Utreda vilka fastigheter som behöver vilka åtgärder utifrån kommunens klimat- och sårbarhetsanalys

Botkyrka kommun har genomfört en klimat- och sårbarhetsanalys. Utifrån kartläggningen har Botkyrkabyggen tagit fram sårbarhetsanalysen av egna beståndet. Vernissage och genomgång genomfördes under 2022 där vi gick igenom vilka av våra områden som är riskområden utifrån kommunens klimat- och sårbarhetsanalys.
Arbetet med att planera för riskminimering utifrån klimat- och sårbarhetsanalysen påbörjas under 2023.

INKÖP, UPPHANDLING OCH UPPFÖLJNING

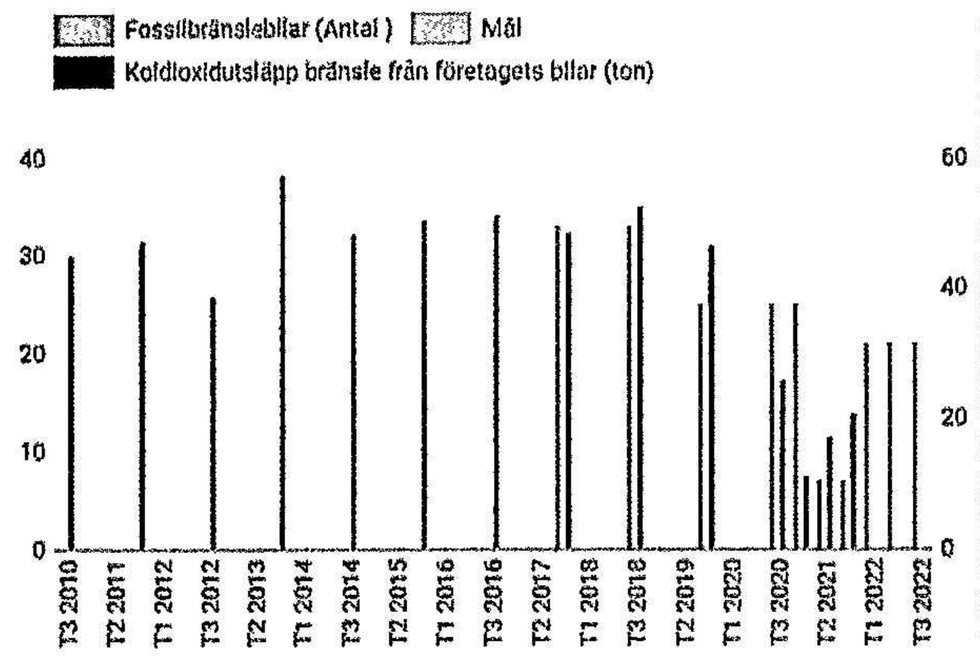
Vi skall ställa miljö- och klimatkrav vid upphandlingar som rör förvaltning, nyproduktion, till- och ombyggnad

Vi arbetar systematiskt med att förstärka kraven inom inköp utifrån den påverkan produkten och tjänsten har på miljön och klimatet. Styrande dokument är bland annat hållbarhetspolicy, policy och riktlinjer för inköp och upphandlingar samt policy för en sund konkurrens med legala villkor. Vi har även beslutat om att minst kräva miljöbyggnad silver vid nyproduktion och vi premierar entreprenörer med fossilfria transporter. I kvalitetsarbetet ingår även uppföljning av avtalskrav.

FOSSILFRIA OCH MINSKADE TRANSPORTER SENAST ÅR 2030

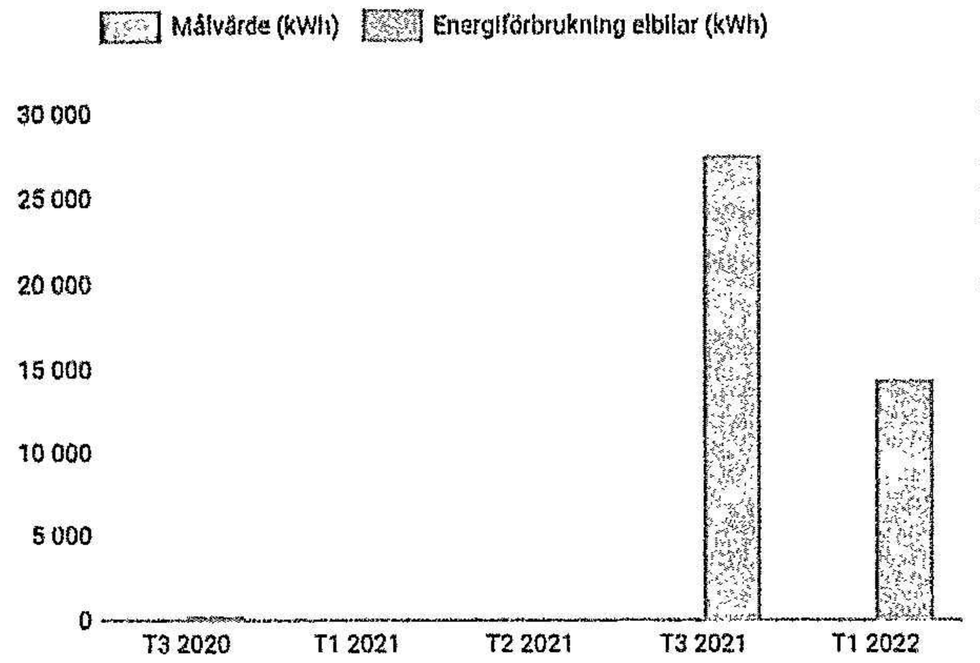
Utfasning av fossilbilar inom förvaltningen till år 2022, mäts i antal fossilbränsledrivna bilar inom företaget

Vi har totalt 41 bilar inom företaget. 21 av dessa är fossilfria. Vi har även en ny grovsopbil som kör på biogas. Långa leveranstider har försenat utfasningen av de kvarvarande fossilbilarna.
Data för koldioxidutsläpp 2022 är inte tillgängligt ännu.



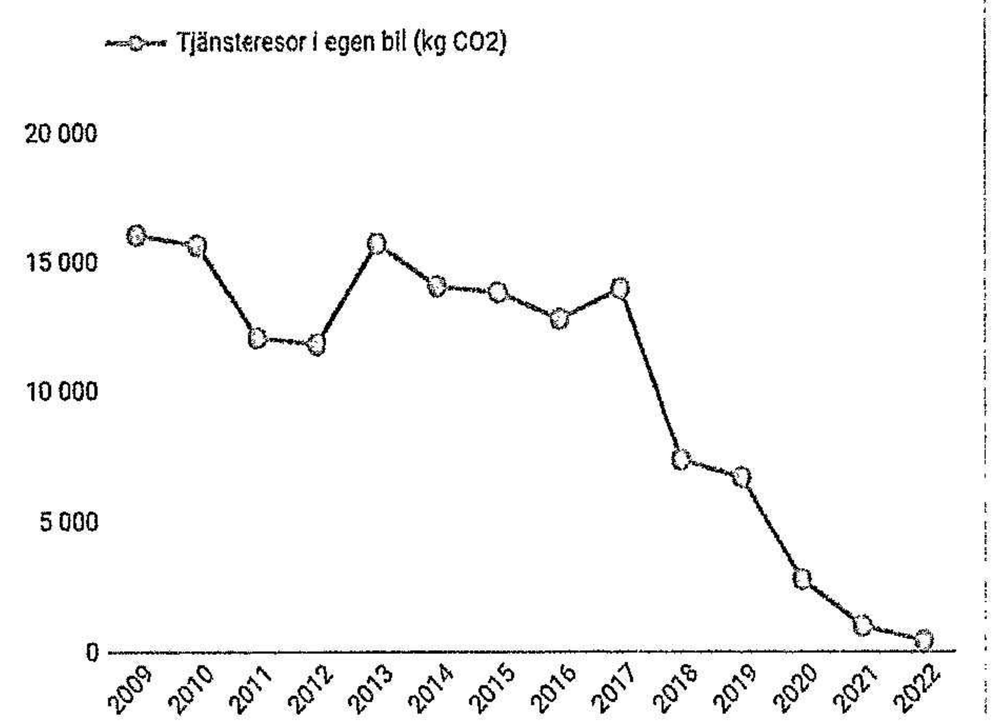
Minska det interna biläkandet inom förvaltningen och sälj- och kundavdelningen

Inom sälj- och kundavdelningen åker vi enbart bil vid besiktningar, vilket gör att biläkandet är svårt att minska. Vi har under 2022 inte haft några elbilar inom sälj- och kund. Biläkandet har på sätt och vis minskat inom förvaltningen genom fler Teamsmöten. Omorganisationen har dock gjort att det är längre att åka mellan områden. Den stora skillnaden i utsläpp är att förvaltningen har och kommer att fortsätta minska de fossilfria transporterna.



Minskat tjänsteresande med egen bil, mätt i kg CO_2

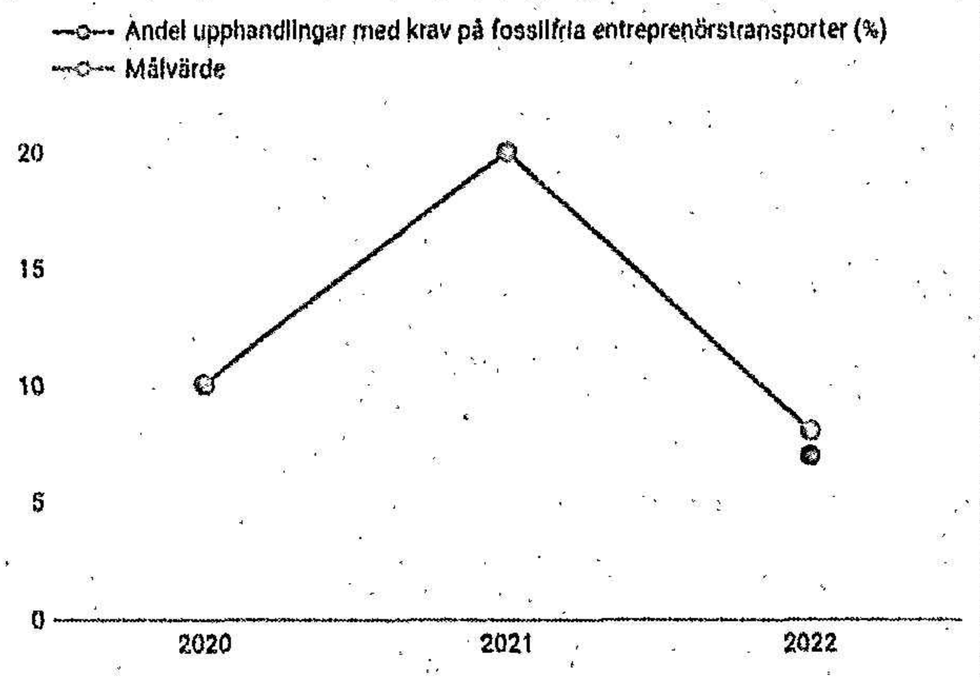
Vi har under året arbetat med att minska våra koldioxidutsläpp ännu mer och hålla i minskningen som skett under pandemiåren. För resor i tjänsten ska anställda och uppdragstagare välja alternativ som minimerar företagets miljöpåverkan. Enligt vår fordons- och transportpolicy innebär detta att vi i första hand ska välja kollektiva färdmedel (i de fall där det är möjligt och inte allt för tidskrävande). I de fall detta inte är möjligt ska företagets poolbilar användas och endast i undantagsfall ska resa ske med eget fordon. Vi har även under pandemiåren vant oss vid att ha digitala möten i större utsträckning, vilket medför färre tjänsteresor.



20230508810393

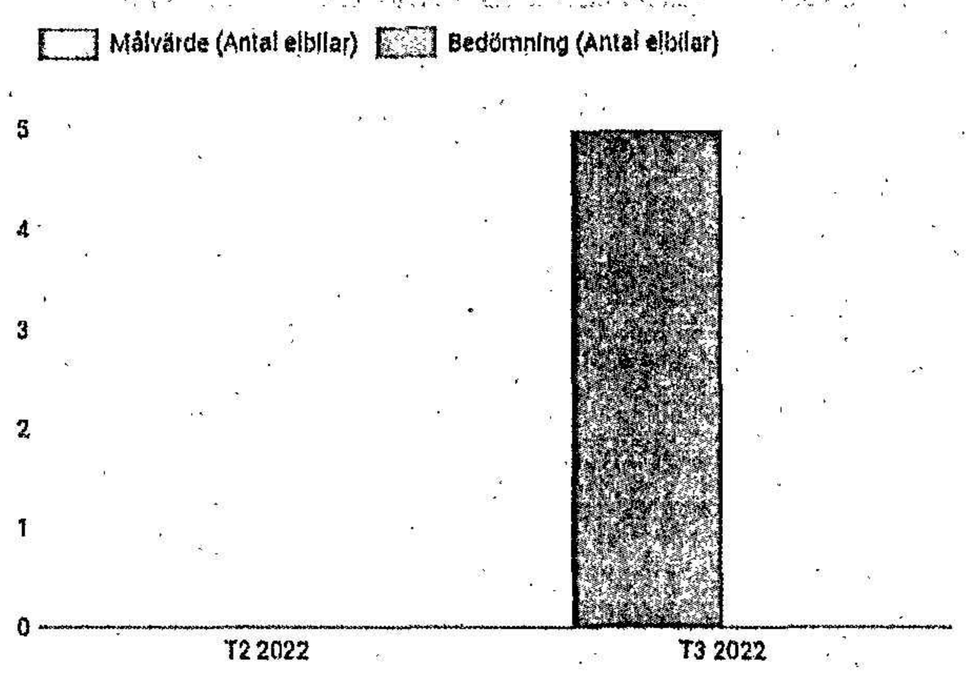
Fossilfria entreprenörstransporter till år 2025

Vi premierar fossilfria transporter i alla upphandlingar inom förvaltningen, på så sätt blir det fördelaktigt för leverantörer med fossilfria transporter vid en upphandling. Av de nya upphandlingar som genomfördes i år (8 stycken) är det en upphandling, inom underhåll, där krav på fossilfria entreprenörstransporter inte inkluderats.
Vid andel upphandlingar med krav på fossilfria entreprenörstransporter har vi i år räknat med de nya upphandlingar som genomförts under 2022 och exkluderat förlängda befintliga avtal.



Sälj- och kundavdelningens bilar blir fossilfria

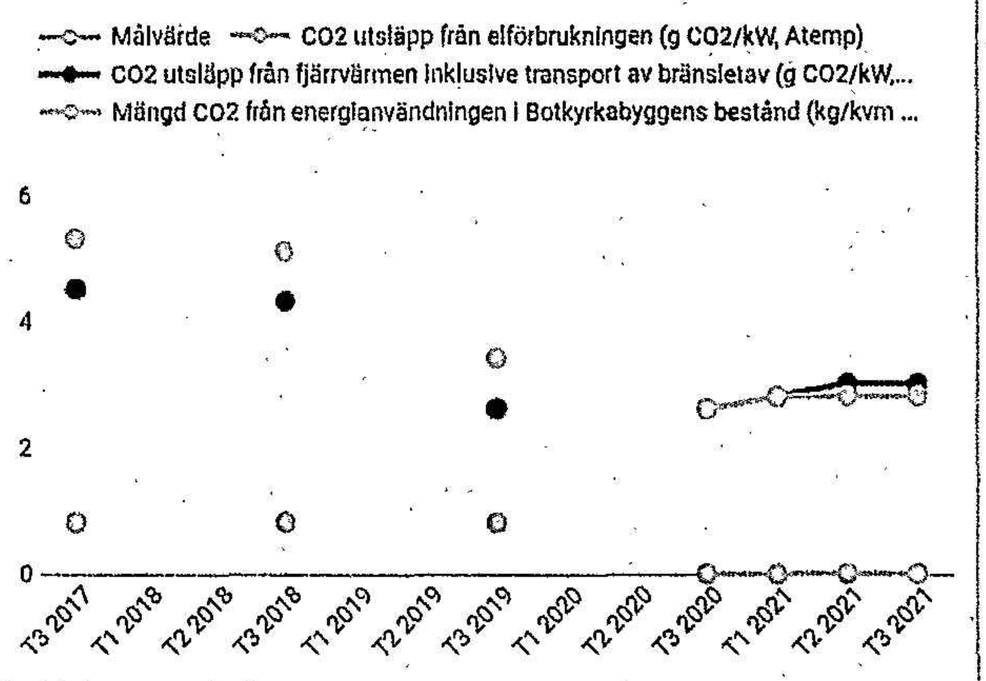
Vi har inte uppnått målet då vi fortfarande inte har några fossilfria bilar inom Sälj- och kundavdelningen. Det har varit långa leveranstider på bilar vilket gjort att vi inte kunnat fasa ut fossilbränslebilarna som planerat. Det har inte heller funnits tillräckligt med möjligheter för laddning av elfordon i Alby. Två elbilar är nu beställda som förväntas levereras under Q2 och Q3 2023.



FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR, INNOVATION, SAMVERKAN FÖR FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR

Minska koldioxidutsläppen från energiförbrukningen

Vi har fortsatt att byta ut de defekta värmepumparna mot nya moderna och mer effektiva samt utökar med värmepumpar i områdena Tumba och Storvreten. Detta för att vårt inköp av el är 100% fossilfritt.
Vi är beroende av SFABs miljöredovisning för få fram mängd CO_2-utläpp och har ännu inte fått data för 2022. Detta redovisas i nästa hållbarhetsrapport.



HÅLLBAR NYPRODUKTION, TILL- OCH OMBYGGNAD

Nybyggnation med låg miljö- och klimatpåverkan

Vi har inte genomfört någon nybyggnation under 2022 och därav kan ingen data fyllas i än för hur insatserna under året påverkat miljön och klimatet. De insatser vi genomfört under året för att minska miljö- och klimatpåverkan vid nybyggnation är:

- Vid de upphandlingar för nybyggnation som genomförts under 2022 har det införts ett nytt krav om att nybyggnationen ska följa miljöbyggnad silver. Det är två upphandlingar som genomförts under året.
- Vi har förtydligat i upphandlingen vilka krav som ställs kring sophantering, mer tydligt än generella regler enligt ABT.
- Kommunen ställer ett nytt krav att vi projekterar för två cyklar för varje lägenhet, vilket vi uppfyller i vår projektering. Tidigare har kravet vid nybyggnation varit en cykelplats per lägenhet.
- Vi har genomfört en miljöinventering av tomterna för nybyggnation i samband med projekteringen kopplat till biologisk mångfald.
- Vi projekterar för solceller på taket i nya huvudkontoret, ligger som option i upphandlingen.
- För de planerade nybyggnationerna har vi projekterat för miljörum, en terrass där det kan odlas, sopsortering både i husets bottenplan och förberett under köksbänkar för sopsorteringskärl.

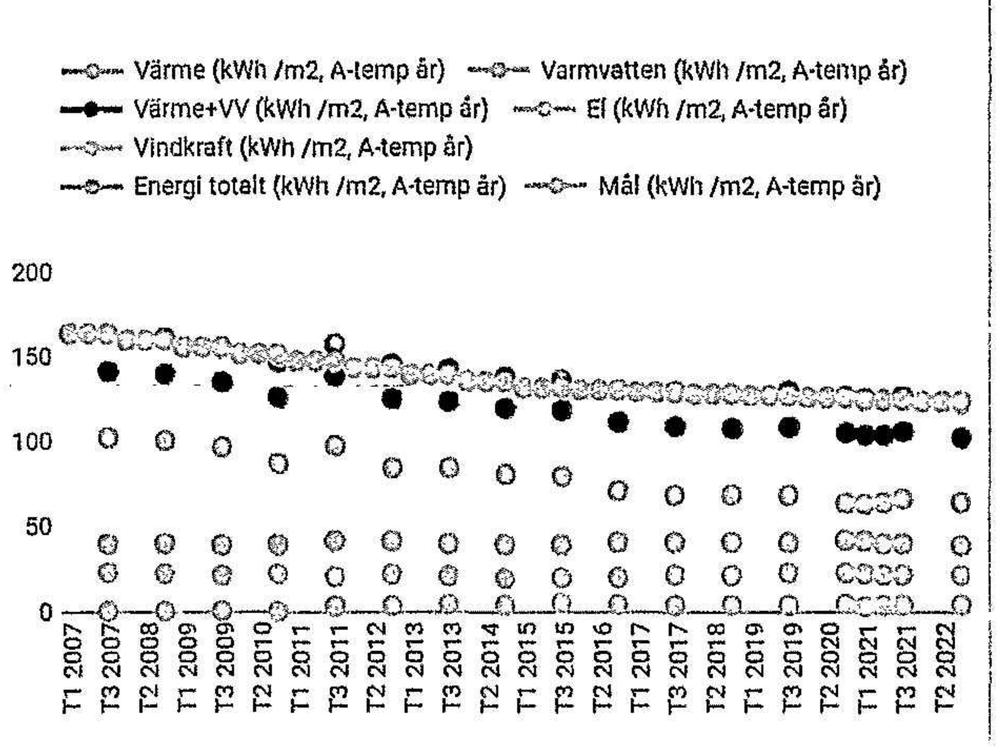
Minskad miljö- och klimatpåverkan i samband med stambyte

Under 2022 har vi genomfört insatser för att minska miljö- och klimatpåverkan i samband med stambyten och de handlingsplaner som togs fram i början av året är genomförda. Under året har vi infört att enbart hyresgäster som haft badkar tidigare kan välja detta vid stambyte och hyresgästen behöver i så fall göra ett aktivt val. Om inget aktivt val görs byter vi alltid till dusch. Färre badkar i våra lägenheter resulterar i minskad klimatpåverkan från material som används samt lägre vattenförbrukning vid användning.
Vi har under 2022 förberett upphandling Tumba och att göra ett test om det är framgångsrikt att vikta återbruk vid anbudsutvärdering.
Vi har infört att våra medarbetare i första hand ska välja våra poolbilar, som är fossilfria, vid transport till fastigheterna.
För att välja material med låg klimatpåverkan använder vi oss av byggvarubedömningen vid materialval i stambyten.

HÅLLBAR FÖRVALTNING

Vi energieffektiviserar våra fastigheter

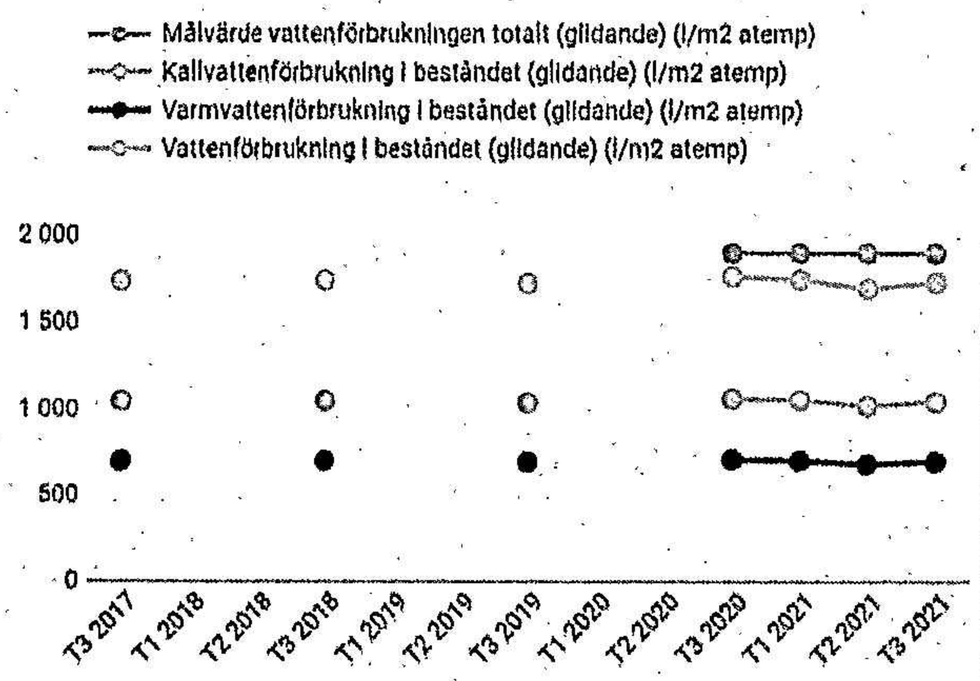
2022 slutade väl för Botkyrkabyggens totala energiförbrukning som slutade på ca 121 kWh/m² a-temp. Detta är en sänkning med ca 25 % från referensår 2007 (163 kWh/m² a-temp). Vårt slutmål på denna resa som sträcker sig till 2030 är en minskning med 30 %.
Vi har systematiskt haft interna uppföljningar och utvärderat de fastigheter som avviker i sin förbrukning på något sätt vilket gör att vi kunnat hitta och åtgärda brister som annars är svåra att se. Det kan till exempel handla om mindre läckage eller ett behov av optimering av ventilationsflödet och uppvärmningskurvan.
Vi har fortsatt arbetet med installationer av FTX som är ett effektivt sätt att via ventilationen återvinna värmen som annars hade skickats ut ur huset.



20230508 10394

Minskad vattenförbrukning och god vattenkvalitet

Under 2022 har vi installerat vattenbesparande munstycken i kök/bad/WC hos hyresgästerna. Vi har även åtgärdat läckande kranar och toaletter.
Vi har genomfört aktiva åtgärder i de byggnader som vi analyserat där vi haft höga förbrukningsvärden på kallvatten. Genom att installera effektivare munstycken på blandare har vi kunnat minska vattenförbrukningen. Detta gör också att vi inte behöver värma upp lika mycket varmvatten.



Hjälpa hyresgästerna att leva mer klimatsmart

För att hjälpa våra hyresgäster att leva mer klimatsmart arbetar vi både med kommunikation för att uppnå en beteendeförändring hos hyresgästerna samt energieffektiviserande och vattenbesparande åtgärder i fastigheterna som bidrar till lägre energi och vattenförbrukning.
Via informationsblad informerar vi hyresgästerna hur de kan agera hemma för att leva mer klimatsmart. Bland annat har vi under året kommunicerat ut:

- *5 enkla tips som sparar energi.* Här tipsar vi om fem enkla saker som hyresgästerna själva kan göra för att spara el och energi.
- *5 vattentips som sparar energi.* Här tipsar vi våra hyresgäster hur de kan använda vatten smart för att spara både pengar och miljö.

Vi har även bytt ut gamla ljuskällor till nya LED-lampor som har lägre energiförbrukning. I fyra av våra byggnader har vi i år genomfört aktiva vattenbesparingsprogram hos hyresgästerna genom att byta ut alla munstycken på blandarna i lägenheterna till dynamiska med tryckbalansering och på så sätt effektiviserat vattenflödet. Vid besöket lagade vi också läckande utrustning som exempelvis duschar, blandare och toaletter.

VI STÄLLER OM TILL CIRKULÄRT TÄNKANDE OCH LÄGRE KOLDIOXID-UTSLÄPP

Cirkularitet i samband med nybyggnation

Vi har inte genomfört någon nybyggnation under 2022 och kan därför inte fylla i en bedömning av kg CO2/ kvm atemp (vårt mätetal för cirkularitet i samband med nybyggnation). Det nya huvudkontoret har projekterats för att få plats med befintliga skrivbord i rummen, så att vi kan återanvända våra möbler. Det nya kontoret i Alby är ett återbruk av ett tidigare garage där det nu byggs ett kontor. I det nya kontoret i Alby återbrukar vi även det tidigare taket i parkeringsgaraget till ett tak för vårt kontor.

Cirkularitet i samband med stambyte

Vi har under 2022 förberett upphandling Tumba samt att genomföra ett test ifall det är framgångsrikt att vikta återbruk vid anbudsutvärdering. Vi har inget mätetal för att mäta cirkularitet i samband med stambyte ännu.

Cirkularitet i samband med underhåll och ombyggnation

Vi har öppnat upp en dialog internt med förvaltningen ifall material som byts ut kan tas omhand och om det går att lagerhålla materialet. Underhållschefen och hållbarhetsansvarig har även undersökt ifall det finns företag som kan anlitas för att bidra till återbruk av material.

STÄNDIG JAKT PÅ ENERGITJUVAR

SEDAN ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV startade för 15 år sedan har Botkyrkabyggen jagat energitjuvar i hela verksamheten. Och jakten har varit lyckosam. År 2022 var den totala energianvändningen hela 25,3 procent lägre jämfört med år 2007, då startskottet gick för jättesatsningen. Målet, som är gemensamt med hundratals allmännyttiga bostadsbolag, är 30 procent lägre energianvändning i fastighetsbestånden till år 2030.

Botkyrkabyggen ligger väl i linje med målet. År 2022 var den totala energianvändningen nere i 121,7 kWh/m2 Atemp, ett nyckeltal som mäter energianvändningen i förhållande till den uppvärmda ytan i byggnaderna. Därmed ligger bolaget just nu ett år före i sin energibesparing, om man tänker sig att minskningen ska ske i samma takt varje år fram till 2030, då målet är att vara nere på 114 kWh/m2 Atemp.

– Arbetet blir faktiskt svårare för varje år. Vi måste jaga hela tiden, säger Patrik Lindqvist, driftchef på Botkyrkabyggen, och förklarar:

– Vi har ju redan gjort alla stora investeringar för att spara energi, och plockat de lägst hängande frukterna. Nu gäller det att hitta andra typer av lösningar för att komma vidare.

Jakten pågår i bland annat undercentraler och källare. Det handlar om att hitta de sista lamporna och lysrören av äldre modell, som ännu inte bytts mot LED-lampor. Ventilationskanaler isoleras och fläktar justeras.

Under 2022 har Botkyrkabyggen bland annat moderniserat tolv undercentraler, så att inte värmen läcker ut i onödan. Åtta gamla värmepumpar har ersatts av nya och i nio byggnader har FTX-system för ventilationen installerats, som återvinner värmen istället för att skicka ut den varma luften ur byggnaderna.

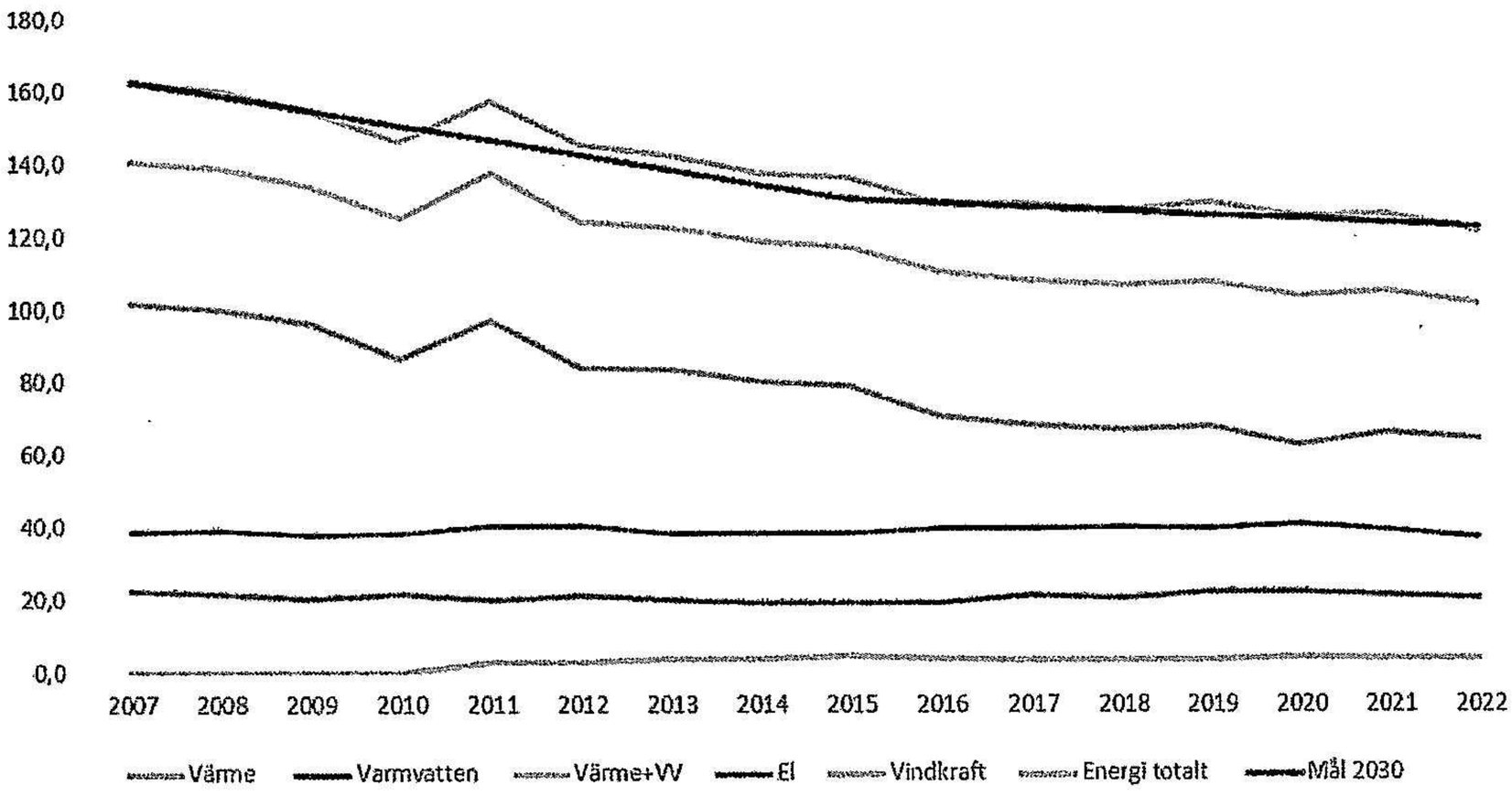
I arbetet med att spara energi behöver även hyresgästerna inkluderas. Fokus i informationen har legat på enkla tips för att spara el och vatten.

Driftsamordnaren Madeleine Tulldahl optimerar driften i undercentralen i jakten på möjliga energitjuvar.

Men också mer handfasta åtgärder har prövats. I Norsborg besöktes under året 100 hyresgäster som fick nya vattenbesparande kranmunstycken installerade. Samtidigt gick Botkyrkabyggens personal igenom lägenheterna och åtgärdade ett antal små vattenläckor, som inte synts till i bolagets felanmälningar.

Inte ens en droppande kran eller rinnande toalettstol går säker i jakten på energitjuvarna.

AB Botkyrkabyggens energianvändning



Den totala energianvändningen har hittills minskat med 25,3% mellan åren 2007 och 2022.

20230508810395

SMÅ SOMMARJOBBARE SKAPADE 170 KILO GULD

UNDER SOMMAREN producerade Botkyrkabyggens bin 170 kilo honung. Förutom välfyllda burkar och trevligt surr bidrar de till viktig pollinering och biologisk mångfald.

På Tors väg i Norsborg och på Branta backen och Hålvägen i Storvreten har Botkyrkabyggen placerat ut bikupor för att bidra till FN:s globala mål nummer 15 om biologisk mångfald och ekosystem. I slutet av sommaren slungades honungen från de sju bisamhällena.

– Vi fick 105 kilo av det gula guldet från Norsborg och 65 kilo från Storvreten. Våra små vänner har jobbat på bra och får nu en välförtjänt semester fram till nästa vår, säger Dennis Cronlund, fastighetsvärd.

Bin har under flera år minskat i antal och flera biarter är hotade. Bina pollinerar blommor, buskar och träd så att dessa kan sprida sig, leva vidare och ge oss mat. Utan pollinering blir skördarna mindre och sämre utvecklade.

200 000 NYA LÖKAR BLOMMADE I FITTJA

VÅREN 2022 BJÖD Botkyrkabyggen bin, humlor och fjärilar på en extra stor buffé i Fittja. 200 000 nya krokusar, pärlhyacinter och andra nyttigheter ger områdets minsta invånare extra näring.

– Humledrottningar, honungsbin och övervintrade citronfjärilar vaknar tidigt och behöver mat. Därför planterade vi rekordmånga lökar i höstas. De är en del av vårt arbete för biologisk mångfald och ökad trivsel. Rabatterna är både vackra, doftar ljuvligt och bjuder på ett härligt surr, säger Chris Österlund, VD för Botkyrkabyggen.

Botkyrkabyggen har gjort pollineringsplaner för alla sina bostadsområden. På så sätt arbetar bolaget systematiskt för att blommor, buskar och träd ska täcka upp med mat till pollinerare stora delar av året.

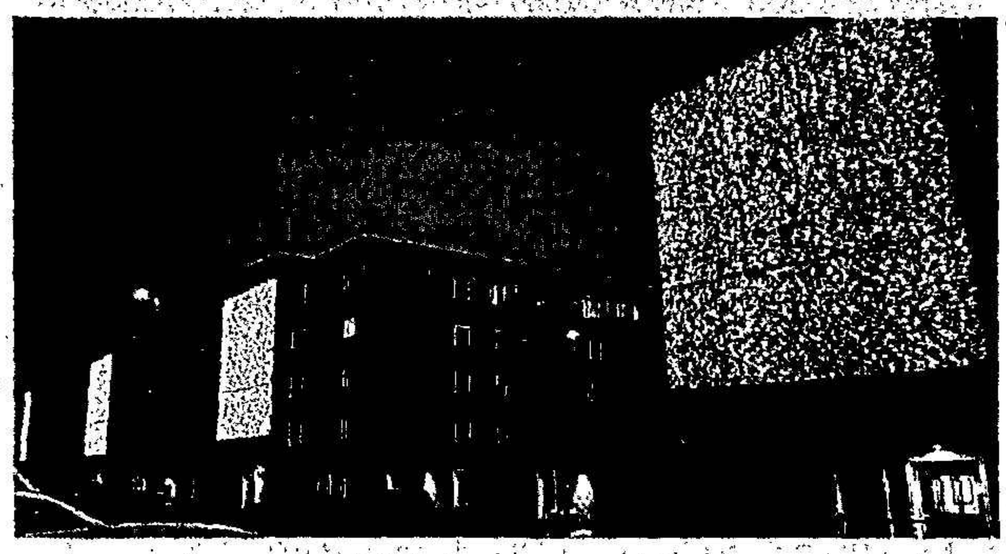
– Botkyrkabyggen arbetar för FN:s Agenda 2030, i det här fallet Mål 15 om Ekosystem och biologisk mångfald. Framför allt vill vi gynna vilda bin eftersom de pollinerar bättre än de tama, säger Chris Österlund.

ELSMART JULBELYSNING GER TRYGGHET

NÄR BOTKYRKABYGGEN TÄNDER sin julbelysning används ljusslingor och figurer med LED-lampor som drar minimalt med el.

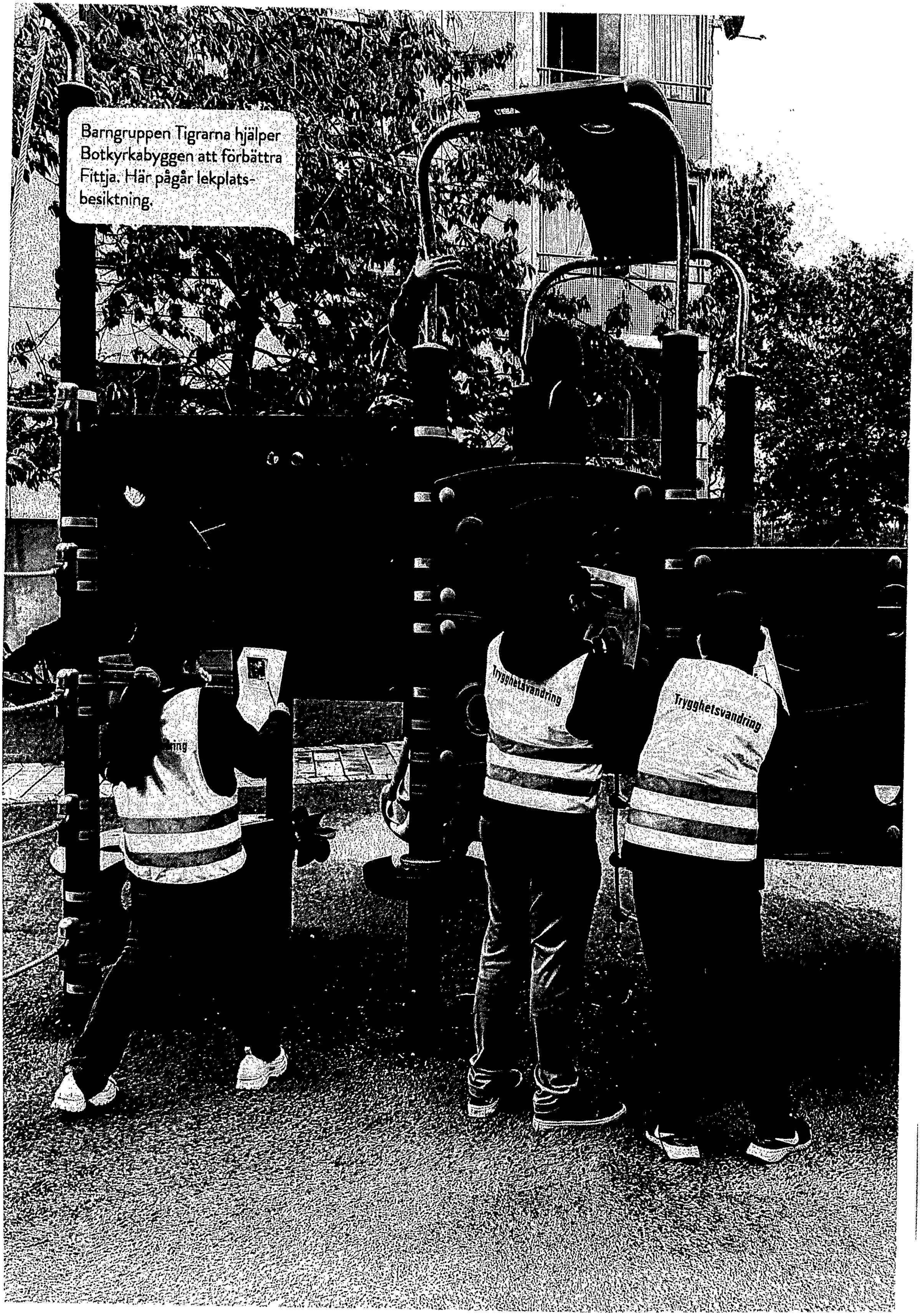
– Ljus i vintermörkret skapar trygghet, glädje och säkerhet. Botkyrkabyggens ljusslingor och ljusfigurer är efterlängtade och mycket uppskattade av hyresgäster och besökare. Samtidigt är vi förstås medvetna om behovet av att spara el. Därför har vi julbelysning med LED-lampor som drar väldigt lite el, säger Lotta Dannefalk, förvaltningschef på Botkyrkabyggen.

Ett exempel på bolagets elsmarta, trivselhöjande belysning är ljusslingorna på fyra fasader på Hundhamravägen i Norsborg. De förbrukar sammanlagt cirka 1,68



kilowatt per timme. Belysningen är tänd under dygnets mörka timmar och slås automatiskt av när det blir ljust ute.

– Vår glädjespridande julbelysning är en knappt märkbar del av bolagets elkonsumtion. Botkyrkabyggen har stadigt minskat vår el- och energianvändning och jagar kontinuerligt ”eltjuvar” i våra hus, säger Lotta Dannefalk.

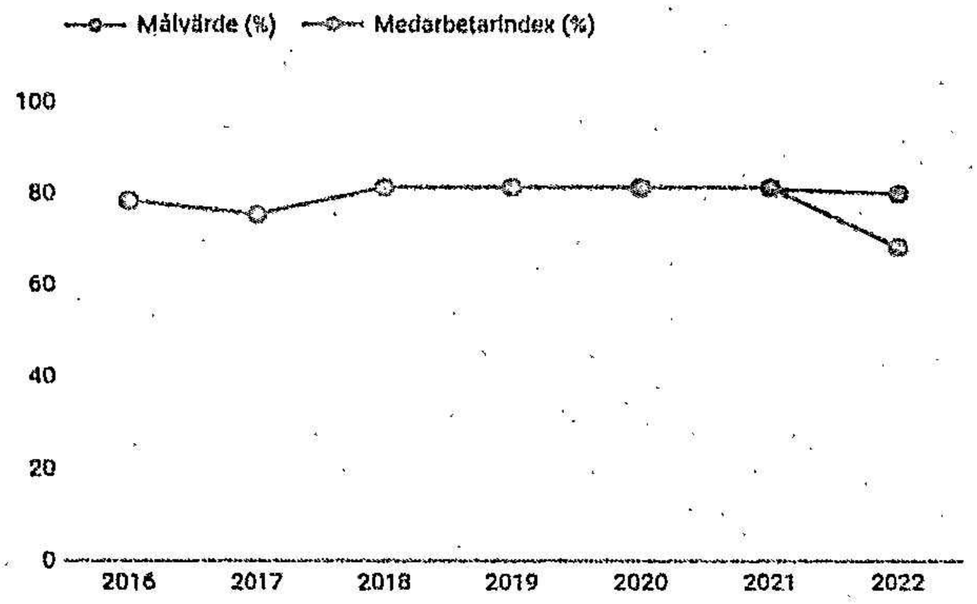

Barngruppen Tigrarna hjälper Botkyrkabyggen att förbättra Fittja. Här pågår lekplats-besiktning.
Trygghetsvandring
Trygghetsvandring

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

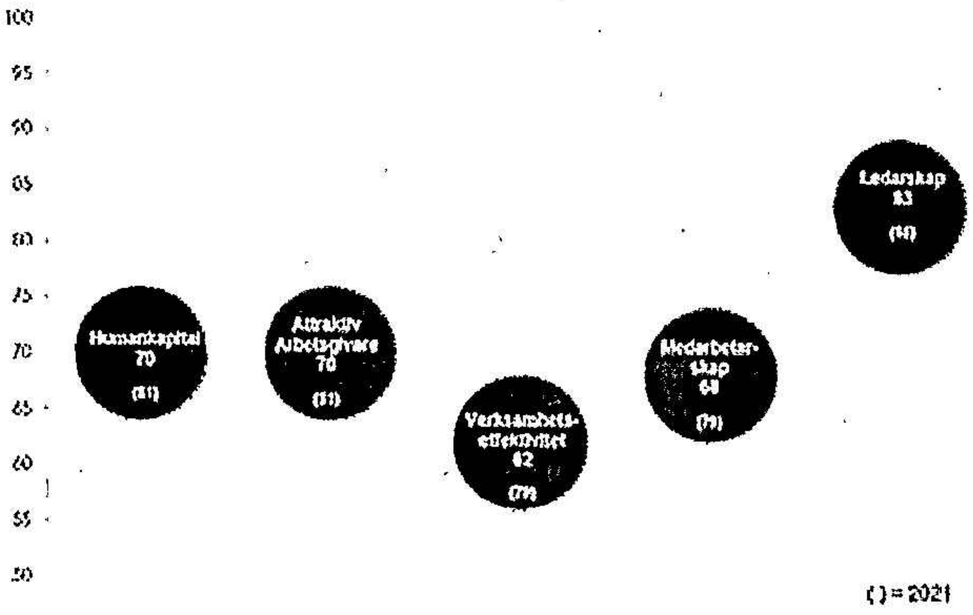
SOCIALT HÅLLBART FÖRETAG

Ökat medarbetarindex

Vi har i december genomfört en medarbetarundersökning för all personal. Nöjda medarbetare är viktigt för oss på Botkyrkabyggen och genom medarbetarundersökningen som genomförs årligen mäter vi och följer upp hur nöjda våra medarbetare är. Enkäten innehöll 45 frågor med en svarsskala på 1-5 från "instämmer inte alls" till "instämmer helt". Positiva svar är 4-5, neutrala 3 och negativa svar 1-2. En ny fråga om omorganisationen var också tillagd. Vi hade en fantastisk svarsfrekvens på 99%. Fem index redovisades; Humankapitalindex, Attraktiv arbetsgivare, Verksamhetseffektivitet, Medarbetarskap och Ledarskap.



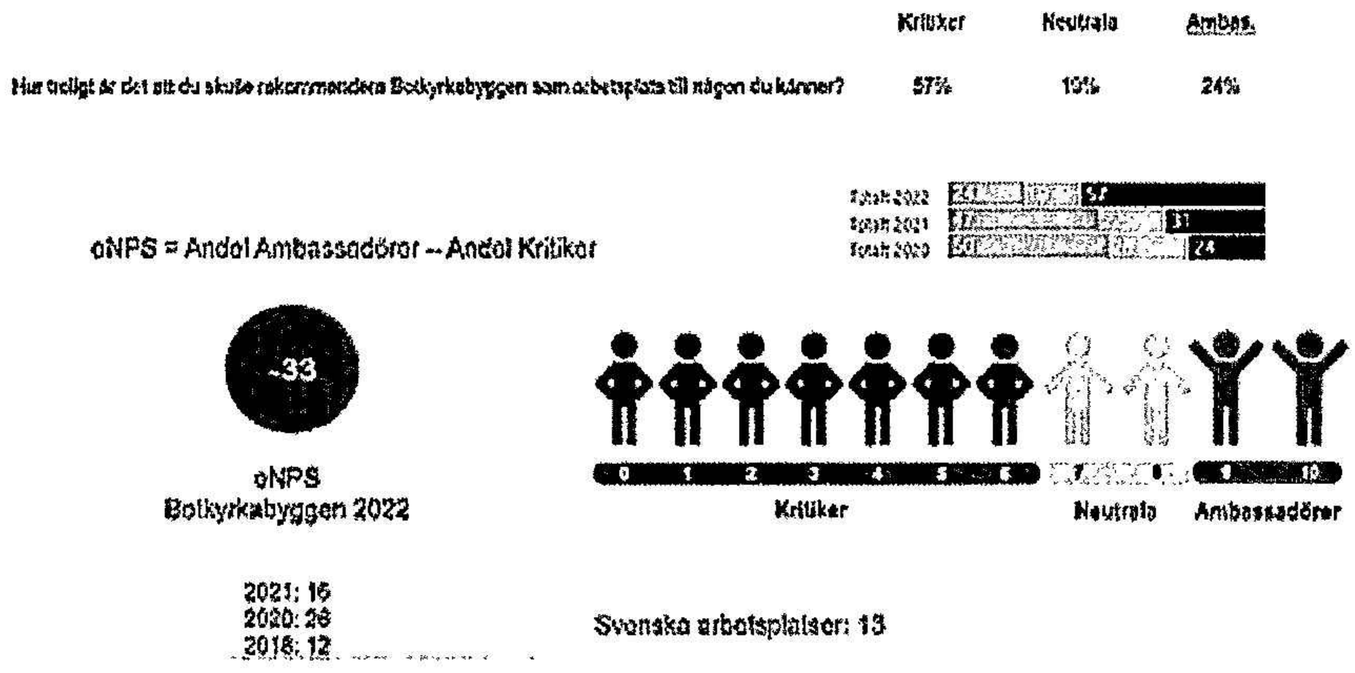
Index översikt:



Humankapitalindex (HI) är ett sammanfattande resultat på enkäten där andelen positiva svar på alla frågor ingår. Dessa är sedan viktade mot två nyckelfrågor; "mitt arbete engagerar mig" och "totalt sett är jag nöjd med min arbetssituation". Om alla deltagare hade svarat positivt (4 och 5) på samtliga frågor skulle HI bli 100. Om ingen deltagare svarat positivt på någon fråga blir HI 0. Resultat för HI blev 70 att jämföra med förra årets mätning på 81.

20230508 10396

Attraktiv arbetsgivare har också gått ner från 81 till 70 i år.
Inom Attraktiv arbetsgivare finns ytterligare ett mått vi mäter; Employee Net Promoter Score (eNPS). Här får personalen svara på frågan "hur troligt är det att du skulle rekommendera Botkyrkabyggen som arbetsplats till någon du känner". Vårt eNPS blev i år -33, en stor nedgång från förra året där vi hade 16. Kritiker är 57, neutrala 19 och ambassadörer 24.



Verksamhetseffektivitetindex blev 62 i förhållande till förra årets resultat på 79.

Medarbetarskap
Även här har resultatet gått ner till 68 mot förra årets resultat på 79.

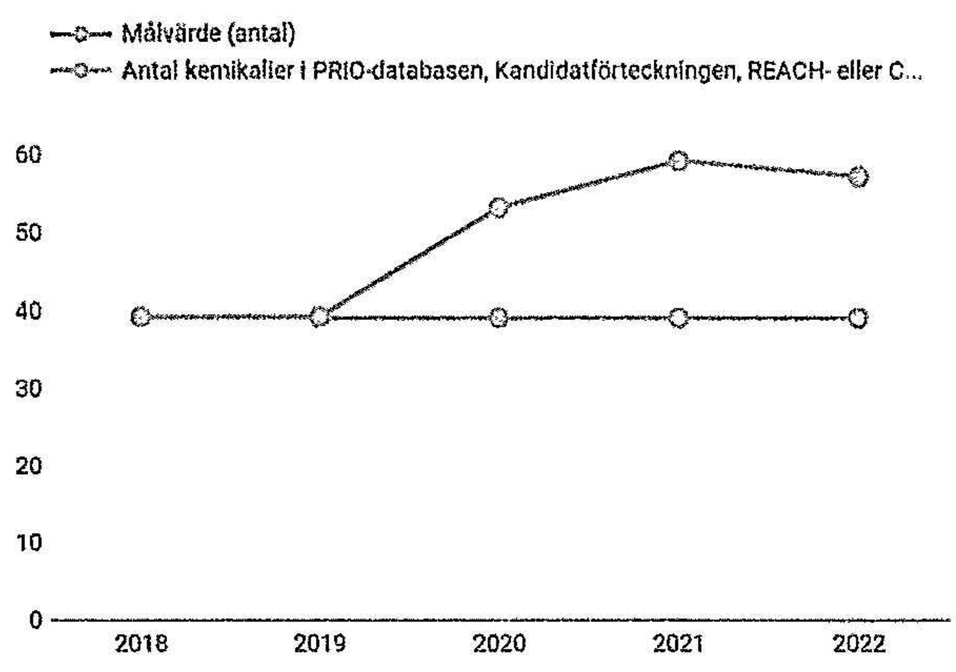
Ledarskapsindex ligger högt
Ledarskapsindex ligger fortsatt mycket högt på 83 att jämföra med extern jämförelse som är 73.

Sammanfattning
Sammanfattningsvis har alla index totalt sett gått ner från förra årets mätning.

SOCIALT HÅLLBARA AFFÄRER, INKLUSIVE INKÖP, UPPHANDLING OCH UPPFÖLJNING

Systematiskt minska hälso- och miljöfarliga produkter i förvaltningen

Antalet hälso- och miljöfarliga kemikalier i förvaltningen har minskat från 59 till 57 stycken sedan förra året.
Vi vill minska antalet hälso- och miljöfarliga kemikalier i förvaltningen ytterligare. Under Q1 2022 gjorde vi om arbetssättet i kemikaliegruppen då omorganisationen för förvaltningen slagit igenom på alla områden.



Påbörja implementering av policy, sund konkurrens med legala villkor

Policyn handlar om att systematiskt arbeta med att motverka arbetslivskriminalitet. Arbetslivskriminalitet handlar om brottslighet och regelöverträdelser som kan leda till att arbetstagare utnyttjas eller riskerar att skadas i arbetet. Det medför också att seriösa verksamhetsutövare konkurreras ut av dem som utnyttjar arbetstagare med orimliga arbetsvillkor, som fuskar med skatter och avgifter, och på annat sätt bryter mot lagar och regler. Arbetslivskriminalitet förekommer i många branscher även om risken för arbetslivskriminalitet bedöms som störst inom byggbranschen, restaurangbranschen, transportbranschen, städbranschen samt inom vård, omsorg och sociala tjänster. I vårt arbete sätter vi fokus på byggbranschen.

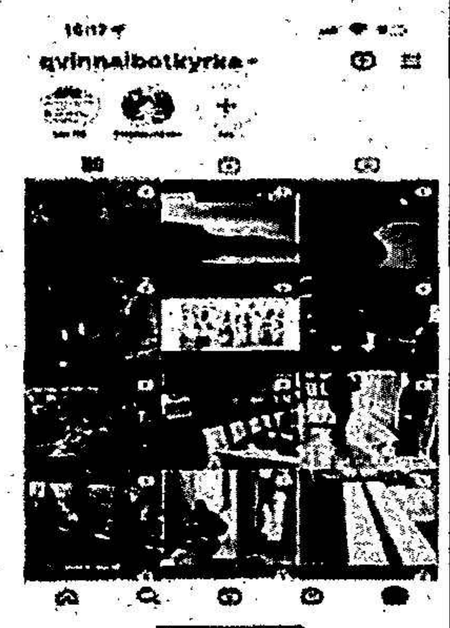
20230508103937

SOCIALT HÅLLBARA SAMHÄLLEN

Ökad sysselsättning och jämställdhet genom att använda vår egen verksamhet som hävstång

Qvinna i Botkyrka är en jämställdhetssatsning som hjälper arbetslösa kvinnor med utländsk härkomst som bor i våra hus att komma ut i arbetslivet och få egen försörjning och bli självständiga. Detta är en mycket viktig jämställdhetsfråga. Enligt statistiken är det här den grupp på arbetsmarknaden som har allra svårast att få jobb idag. Vi vill även öka kvaliteten på städningen och få nöjdare hyresgäster samt jobba med social hållbarhet och integration i våra områden.

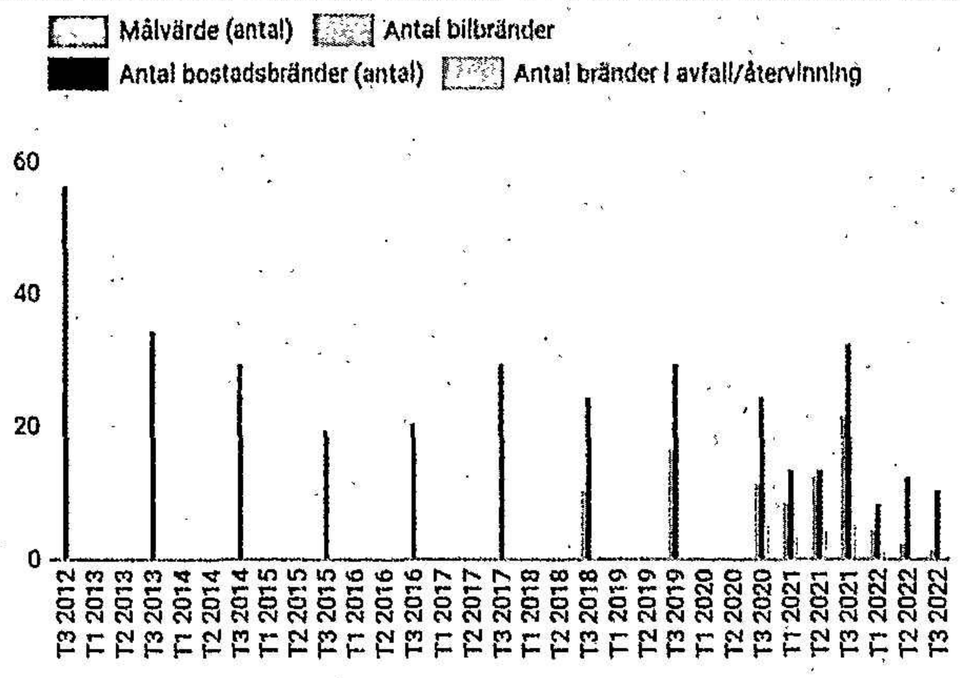
Qvinna i Botkyrka sköter nu all städning i hela Botyrkabyggens bestånd både inomhus och utomhus. Under 2022 började vi med att ta över skräpplockningen på Norra och sedan Södra. Från november tog vi även över trapphusstädningen i hela Södra; Tumba, Tullinge, Storvreten, Vårsta/Bremora, Tuna och Segersjö. Vi har nu ca 60 kvinnor anställda i Qvinna i Botkyrka. Hyresgästerna har redan sett resultat och kundnöjdheten har ökat. Vi ser bättre kvalitet både gällande trapphusstädningen och städningen av utemiljön sedan Qvinna tagit över. Framför allt ser vi att hyresgästerna är mycket nöjda med utemiljön på norra sidan, här ligger vi på ca 85% nöjdhet. Vi har också startat instagram-kontot @qvinnaibotkyrka för att våra kvinnors fantastiska arbete ska få synas även i sociala medier.



Inga bränder i våra områden

Botkyrkabyggen har nu en egen grovsopsbil som åker direkt och tömmer det som står i trapphusen, vilket leder till att vi snabbt får undan material som kan vara en brandrisk. Vi håller även på att se över hela vår SBA-rondering där det kommer bli ett nytt koncept gällande att få bort saker från trapphusen. Det nya konceptet beräknas att påbörjas i april 2023.

Under året har vi sett över den nuvarande SBA-ronderingen för att hitta förbättringar. Vi har också påmint våra hyresgäster om att testa sina brandvarnare regelbundet i vårt nyhetsbrev och på Mina sidor. Botkyrkabyggen har tagit på sig ansvaret att installera brandvarnare i alla våra bostäder för att väsentligt öka säkerheten vid en eventuell brand.



Säkerställa att vi i våra processer verkar mot hedersrelaterat våld, våld i nära relationer och barn som far illa samt att barn får komma till tals

Botkyrkabyggen deltar i kommunens arbete mot hedersrelaterat våld och förtryck. Handlingsplaner är framtagna. I januari 2023 genomförs kompetensutveckling inom området för Botkyrkabyggens personal.

FLER BARN SKA FÖRBÄTTRA NORRA BOTKYRKA

UNDER 2022 HAR BARNGRUPPEN TIGRARNA påverkat hur Fittja ska bli en ännu bättre plats att växa upp på.

År 2022 tog bostadsbolaget Botkyrkabyggen arbetet med boinflytande och Barnkonventionen till ytterligare en nivå då barngruppen Tigrarna startades. Tigrarna står för styrka, vilja och skönhet, och består av 18 barn i åldrarna 8 till 16 år. Deras uppdrag är att samlas varje månad för att planera olika aktiviteter som både är roliga och skapar bättre förutsättningar för alla barn som bor och vistas i Fittja.

– Tanken med Tigrarna är att de ska vara med och påverka sin gård, sin omgivning och där de bor. Barnens åsikter är värdefulla för oss, de ser och hör saker som vi som bostadsbolag inte alltid tänker på. Det är ett privilegium att arbeta med dem, säger Alvaro Fuentes, bosocial strateg på Botkyrkabyggen.

Gruppen arbetar utifrån ett årshjul där aktiviteterna är kopplade till olika mål i FN:s Agenda 2030. De lär sig också om Barnkonventionen och barns rättigheter och möjligheter. Tigrarnas arbete har till exempel lett till att belysningen i Fittja ändrats eftersom barnen gav synpunkter som vuxna inte tänkt på och de har inspekterat Botkyrkabyggens lekplatser för att ge förslag på hur de kan bli bättre och Botkyrkabyggen har fått och genomfört förslag på hur uteplatser kan bli bättre.

– Barnkonventionen betyder att alla barn får komma till tals och säga sina åsikter. Det är inte i alla länder som barn får göra det. Men här får man säga sina åsikter och jag är jätteglad över det, säger Sara som är med i Tigrarna.

Sara och hennes kompisar i Tigrarna är med och påverkar sin boendemiljö i Fittja.

– Jag är med i Tigrarna för att jag får säga min egen åsikt och att vi alla får vara med och förändra Fittja, säger Siam som också är medlem i Tigrarna.

Nu pågår ett förberedande arbete för att starta liknande barngrupper i Norsborg och Alby.

– Det här är framtiden och vi gör det både för alla som växer upp i våra områden och för oss som bolag. Tillsammans blir vi klokare och kan skapa ännu mer trivsamma och trygga områden för barn och vuxna, säger Alvaro Fuentes.

HUNDÄGARE UTBILDAS I SPANING MOT INBROTT

GRANNSTÖD OCH GRANNSAMVERKAN i Botkyrka arrangerade 2022 i samarbete med Kerstin Malm, pensionerad brottsförebyggare och polis, en skräddarsydd utbildning för hundägare.

Utbildningen utgår från samarbetsmetoden nos- och spaningspatrullen och syftar till att minska bostadsinbrotten. Den riktar sig till hundägare eftersom de med sina hundpromenader rör sig mycket utomhus och kan observera sådant som är betydelsefullt för att minska till exempel bostadsinbrott.

– I Botkyrkabyggens hus bor många engagerade hundägare. Jag är glad över det intresse som flera av dem har att på sina hundpromenader öka tryggheten i kommunen, säger Charlotte Ekfeldt, affärsutvecklingschef på Botkyrkabyggen.

På kursen utbildas hundägarna i vad som är viktigt att observera då man misstänker brott, hur man tipsar polisen och hur man kan upptäcka förberedelser till bostadsinbrott eller andra brott. Kursdeltagarna får en hundväst att ta med sig hem som kan användas vid kommande ”spaningsuppdrag”.

En blivande spanare i hundpatrullen.

20230508810398

DJURISK MIX NÄR NY KONST TAR PLATS I FITTJA

LIANER OCH GRANAR, ÄLGAR och kameleonter. Botkyrkabyggen utökar "konstrundan" i Fittja med en mix av djur och växter. De nya målningarna av Graffitisthlm ansluter till en tradition där bostadsbolaget med färg och form stärker identitet, trivsel och glädje i området.

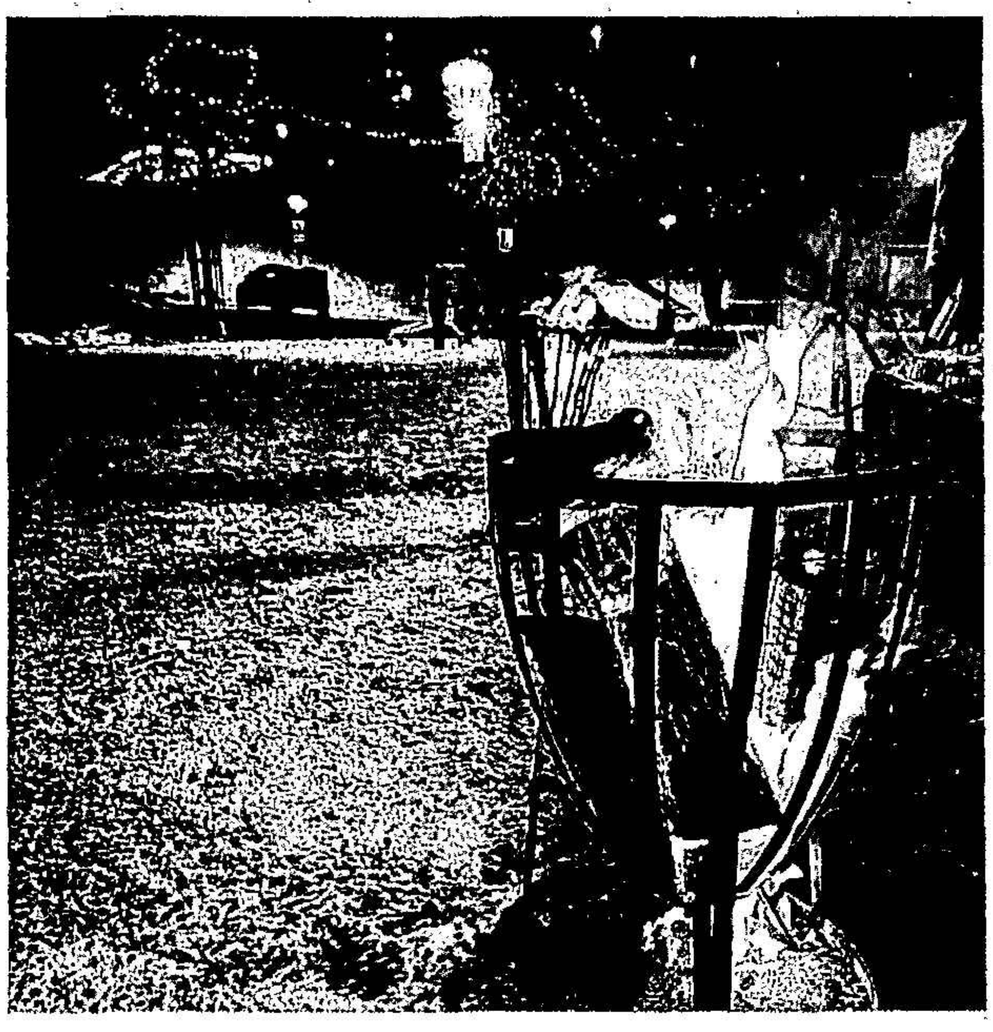
– Vi har i flera år satsat på konst i Fittja, med olika konstnärer och i olika samarbetsformer. De nya fasadmålningarna av Graffitisthlm är ett härligt tillskott och en extra påminnelse om att vår värld är fantastisk. Den är någonting som vi ska värna om, säger Lotta Dannefalk, förvaltningschef på Botkyrkabyggen.

Bostadsbolaget har även tidigare samarbetat med konstnärerna Klive och Kaos på Graffitisthlm i bolagets bostadsområden i Storvreten och Norsborg. Under våren 2022 skapade konstnärerna flera nya verk på olika husfasader på Värdshusvägen i Fittja.

– Projektet är otroligt roligt, det är som att gå genom en konstrunda när man är i Fittja. Vi har skapat ett tema med djur och natur, men med en spännvidd: Från svensk sommaräng till exotisk skog. Det är jätteroligt att vara en del i det här och att ge ännu ett lyft till Fittja, säger konstnären Calle "Klive" Winblad på Graffitisthlm, som på bilden målar ett av de senaste konstverken.

ALBY CENTRUM LYSTES UPP

BOTKYRKABYGGENS SATSNING på ett levande Alby centrum som lockar till sig goda krafter fortsätter. Några av årets mest välbesökta aktiviteter var Albydagen och julmarknaden. Vid lucia tändes marchaller och brasvedkorgar som lyste upp i mörkret. Två skolklasser från Kvarnhagsskolan genomförde ett fackeltåg som avslutades med körsång på stora scenen utanför Alby centrum.



PARKEN FYLLS AV AKTIVITETER

REGNBÅGSPARKEN I FITTJA fortsätter att utvecklas till en mötesplats för alla, i samverkan med hyresgästerna. I juni fylldes parken av aktiviteter under Agenda Botkyrka, en dag i hållbarhetens tecken tillsammans med kommunen och övriga aktörer i området. Festen pågick hela eftermiddagen runt om i Fittja.

Under sommarlovet var Botkyrkabyggens lokal på Värdshusvägen 10 bemannad under dagtid, och roliga aktiviteter för sommarlovslediga barn genomfördes.

I parken har även ett segeldukstak monterats upp, för att ge lite skugga under varma sommardagar.

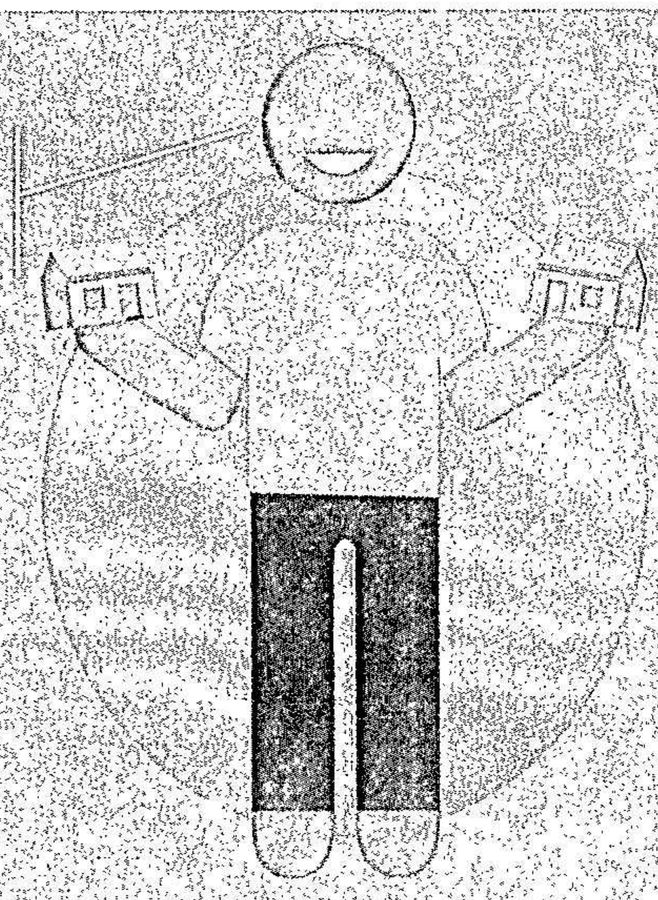
NYCKELTAL

- betyder att uppgift saknas, medan 0 betyder noll

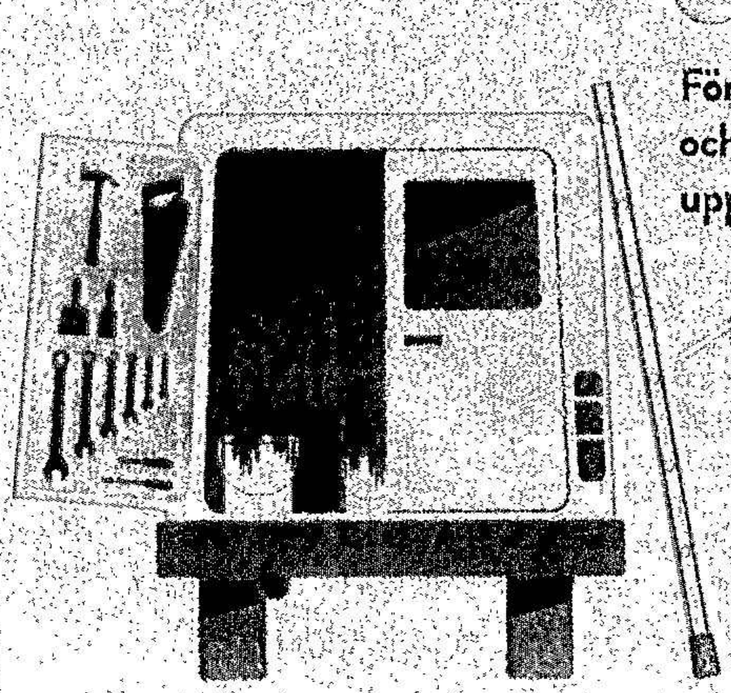
EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022
Nöjd kundindex	67	68	66	61
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, Serviceindex, %	77,2	75,7	76,0	75,4
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	461	613	707	788
Årliga investeringar och underhållskostnader, % av total omsättning	52	66	78	84
Driftkostnad, kr/kvm	572	536	553	559
Företagets investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, Mkr	9,5	8,5	34,4	20,3
Företagets investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, % av total omsättning	1,1	1,0	3,8	2,2
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en visselblåsarfunktion, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja

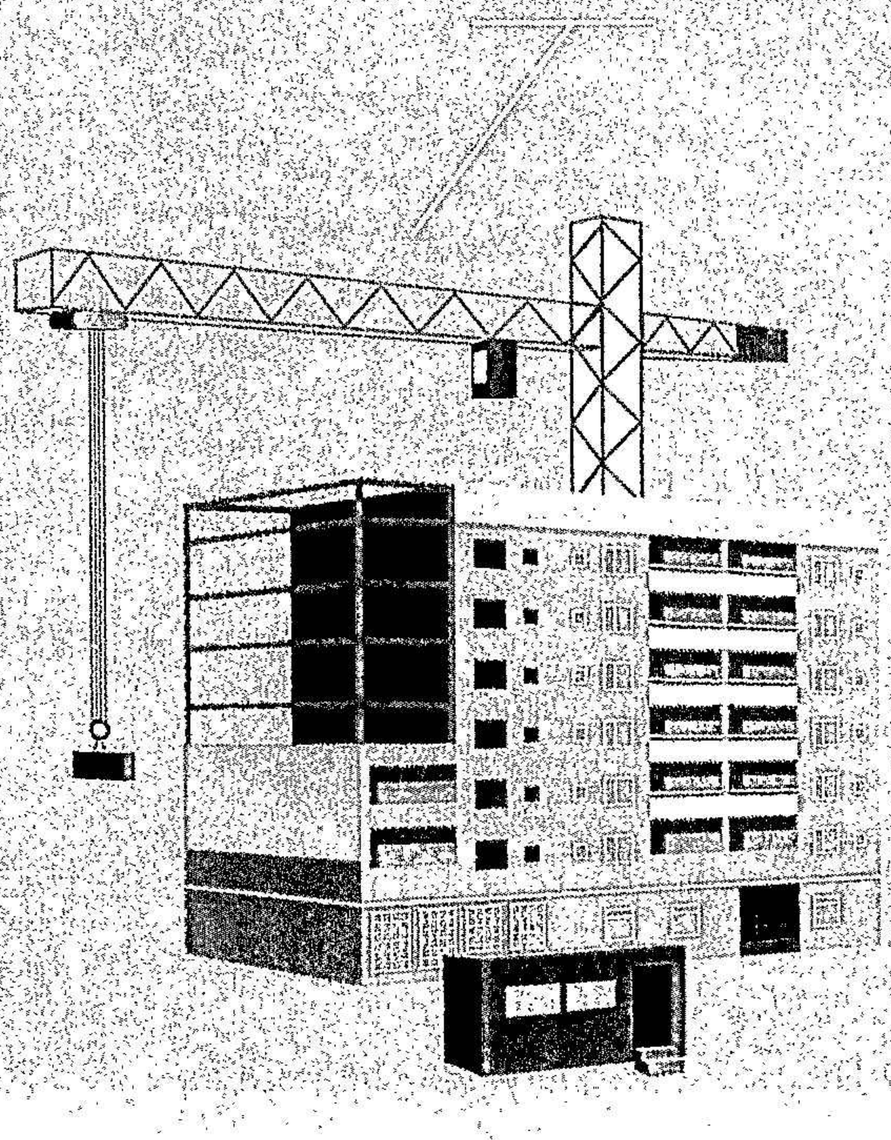
75,4 % av Botkyrkabyggens hyresgäster är nöjda med sitt boende



Företagets investeringar och underhållskostnader uppgick till 788 Mkr



Bolagets investeringar inför kommande nyproduktion var 20,3 Mkr

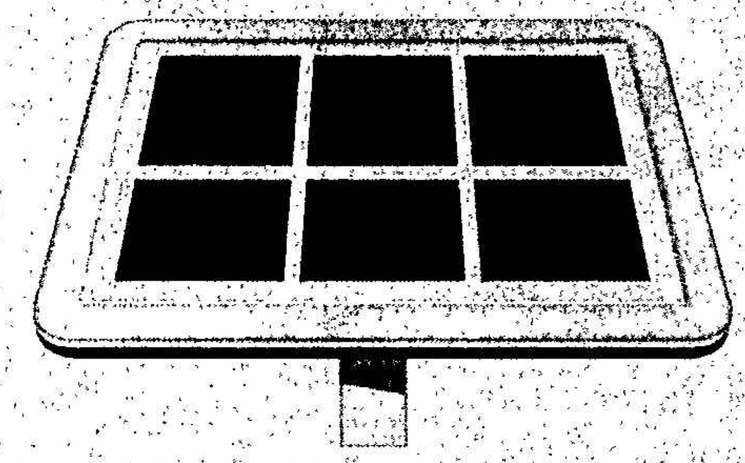


20230508 10369

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022
Total elförbrukning för fastighetsbeståndet, GWh/år	22,7	24,2	23,7	22,3
Total värmeförbrukning för fastighetsbeståndet, GWh/år	114,8	112,3	107,5	103
Energi producerad av Botkyrkabyggens eget vindkraftverk, GWh/år	5,9	7,2	6,1	6,2
De av Botkyrkabyggen ägda solpanelernas elproduktion, GWh/år	-	0,043	0,032	0,044
Andel fjärrvärme av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	81,3	79,8	80,7	80,0
Andel el av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	18,7	20,2	19,3	20,0
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, %	80	100	100	100
Andel CO_2 som släpps ut i beståndet från energianvändningen av el, %	20	0	0	0
Andel inköpt fossilfri energi som bolaget använder, %	82,97	99,12	99,11	-
Antal kemikalieprodukter	127	136	137	123
Antal laddplatser för hyresgästers bilar	0	56	92	148
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, matavfall kg/lgh	16,0	15,9	17,9	18,2
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, restavfall kg/lgh	640	639	439	-
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, återvinnings-material kg/lgh	283	280	258	-

Botkyrkabyggens solpaneler producerade 44 MWh el 2022



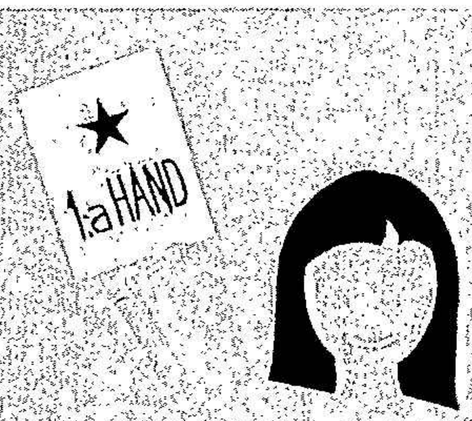
Botkyrkabyggen har ett vindkraftverk som bidrog till elproduktionen med 6,2 GWh under 2022

123 kemikalieprodukter användes i verksamheten

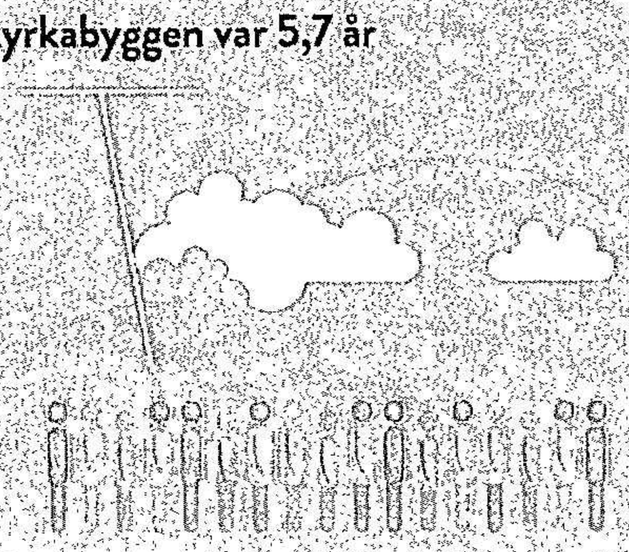
SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

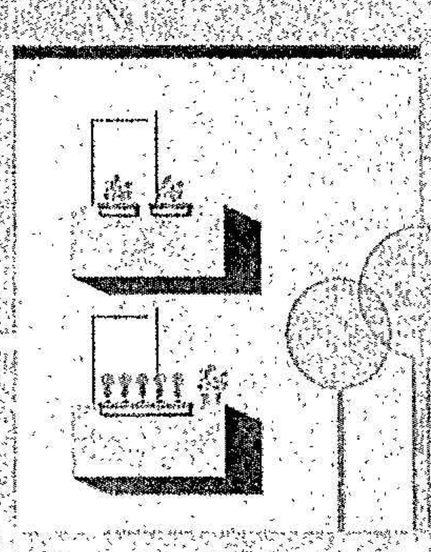
Nyckeltal	2019	2020	2021	2022
Företaget har en transparent hyrespolicy, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Hyresnivå, kr/kvm	1048	1085	1125	1190
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, tkr/lgh	43	57	65	73
Hyresutveckling, %	1,6	1,6	0,97	1,45
Kötid för förstahandskontrakt, antal år	8,16	6,52	6,58	5,65
Antal förmedlade lägenhetskontrakt	427	576	715	568
Omflyttningar i fastighetsbeståndet intern, %	2,0	1,46	1,24	1,48
Omflyttningar i fastighetsbeståndet extern, %	4,0	4,19	3,15	4,47
Avhysningar på grund av störningar, antal	0	0	0	0
Avhysningar av ekonomiska skäl, antal	18	10	20	10
Avhysningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, antal	2	5	5	9
Totalt antal uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning	105	90	115	163
Antal visselblåsningar gällande olovlig andrahandsuthyrning	1	4	8	5
Antal visselblåsningar övrigt	0	0	3	0
Nyproduktion av hyresrätter, antal	5	4	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	0	0	0	0
Antal SeniorBo-lägenheter	55	62	68	69
Antal KompisBo-lägenheter	50	50	31	18
Antal TrädgårdsBo-lägenheter	6	16	16	16
Antal kommunkontrakt	263	297	307	252
Företaget arbetar med boinflytande, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel som svarat på kundenkäten, %	62,1	45,4	48,1	43,7
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %	66,8	63,8	-	-
Disponibel inkomst per hushåll som bor hos Botkyrkabyggen, kr/år	371000	368000	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, Botkyrka kommun, %	83,5	82,7	83,4	81,4
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel kvinnor och män i ledande positioner, styrelse, kvinnor, %	14	14	14	14
Andel kvinnor och män i ledande positioner, ledningsgrupp, kvinnor, %	50	63	71	83

I genomsnitt 73 000 kr per lägenhet satsades på investeringar och underhåll under 2022



Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Botkyrkabyggen var 5,7 år





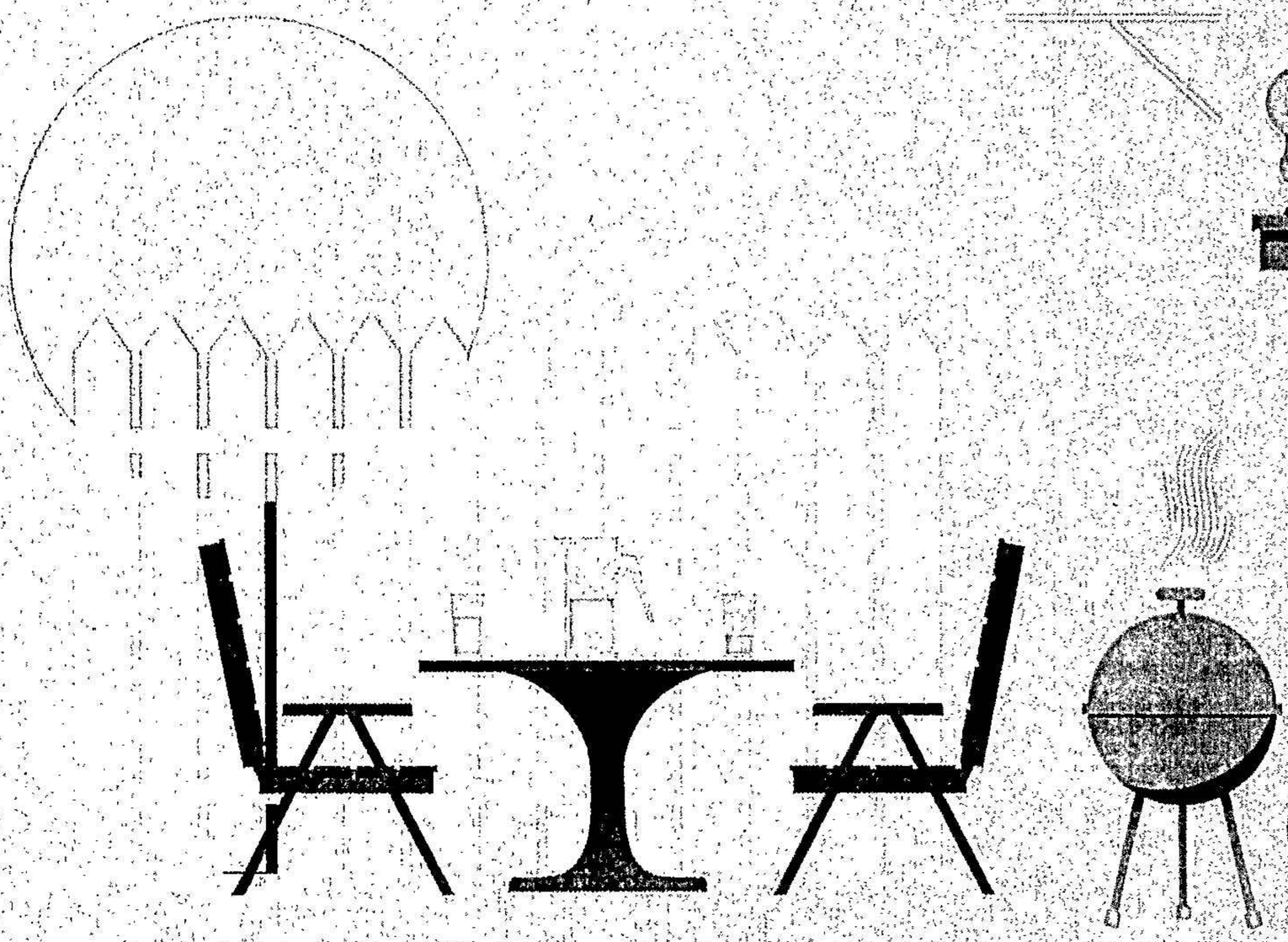
568 nya lägenhets-kontrakt förmedlades under 2022

20230508104000

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA (områdesvis)

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022
Alby				
Antal gårdsambassadörer, Alby	25	29	29	29
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Alby	64,1	61,2	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, %, Alby (samtliga skolor i området)	75	64	77	71
Andel som röstade i kommunvalet, Alby (samtliga boende i området), %	-	-	-	45,9
Fittja				
Antal gårdsambassadörer, Fittja	13	13	-	13
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Fittja	61,9	60,5	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, %, Fittja (samtliga skolor i området)	63,2	82,4	73,4	68,8
Andel som röstade i kommunvalet, Fittja, (samtliga boende i området), %	-	-	-	45,8
Norsborg				
Antal gårdsambassadörer, Norsborg	8	9	-	1
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Norsborg	64,2	59,7	-	-
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, %, Norsborg (samtliga skolor i området)	79	79	82	74
Andel som röstade i kommunvalet, Norsborg/Hallunda, (samtliga boende i området), %	-	-	-	54,3
Tumba och Storvreten				
Antal gårdsambassadörer, Tumba	161	161	161	161
Antal gårdsambassadörer, Storvreten	78	93	93	93

I Botkyrkabyggens områden finns 297 gårdsambassadörer som bland annat odlar och skapar trivsel i närmiljön



FÖRETAGSFAKTA

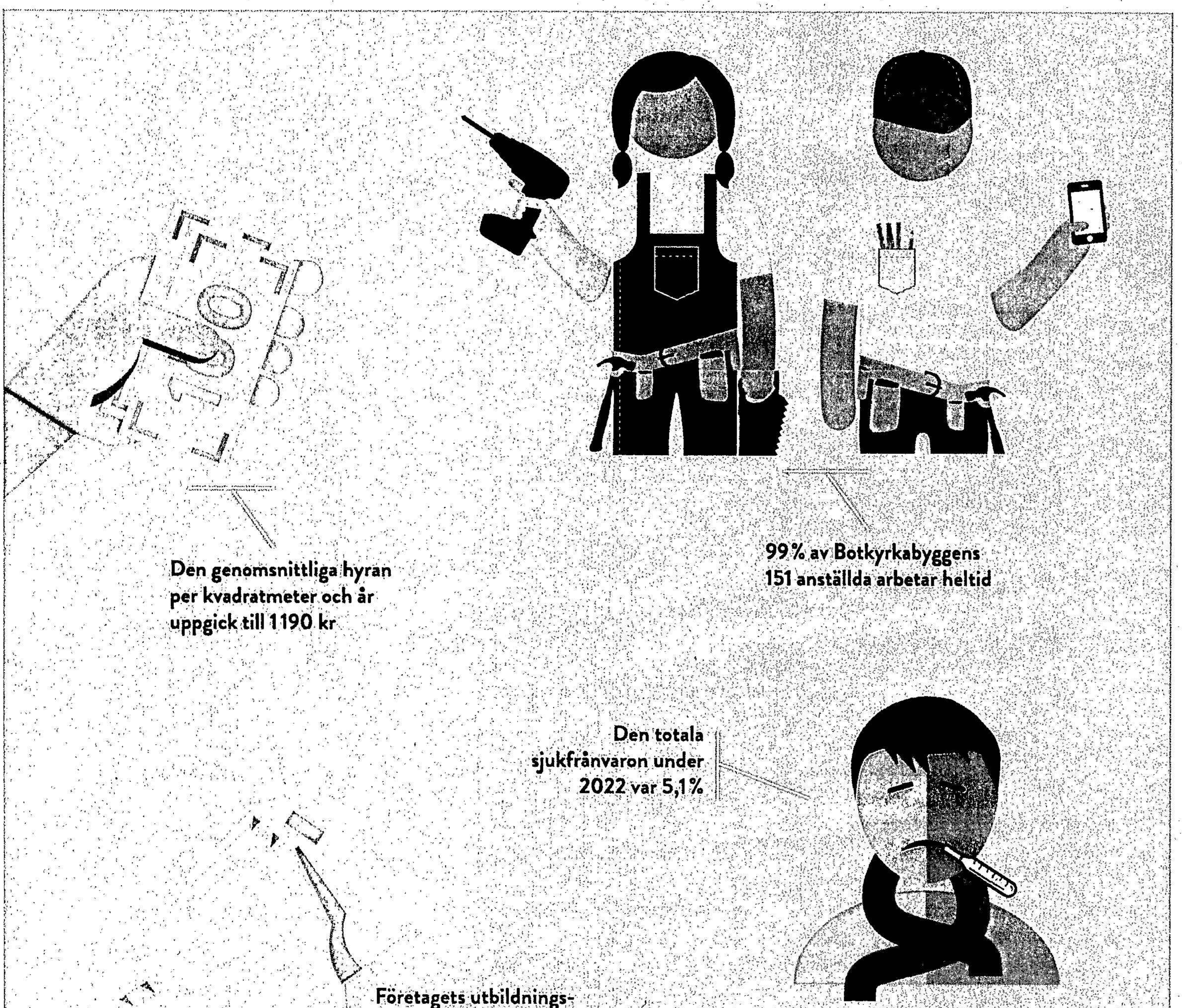
Nyckeltal	2019	2020	2021	2022
Fastighetsbestånd, antal lägenheter	10 744	10 774	10 774	10 780
Genomsnittlig hyra, kr/kvm	1048	1085	1125	1190
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≤ 1 rum och kök, antal	1169	1170	1170	1170
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 2 rum och kök, antal	3 216	3 219	3 219	3 222
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 3 rum och kök, antal	4 660	4 676	4 676	4 679
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 4 rum och kök, antal	1562	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	885	929	912	937
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	99,9	99,2	99,2	98,6
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Myndigheter (skatt), tkr	-2 366	5 661	-2 461	-60
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Aktieägare, tkr	0	0	0	0
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Bank (räntekostnader), tkr	29 009	30 708	27 683	36 572
Antal hyresgäster, antal	26 661	26 005	25 306	-
Antal hyresgäster över 65 år, antal	3 049	3 141	3 250	-
Företagets anställda, antal	138	143	143	151
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy? ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete, trivselindex, %	81	81	-	68
Anställningsform, heltid, %	96	99	99	99
Anställningsform, deltid, %	4	1	1	1
Anställningsform, tillsvidare, %	80	84	76	64
Anställningsform, visstid, %	20	16	24	36
Tillfällig anställning med ersättning, antal	0	0	0	0
Ålder på de anställda, kvinnor 18-29 år, antal	9	7	11	6
Ålder på de anställda, kvinnor 30-44 år, antal	31	41	44	47
Ålder på de anställda, kvinnor 45-54 år, antal	26	24	22	29
Ålder på de anställda, kvinnor 55-64 år, antal	13	16	20	22
Ålder på de anställda, kvinnor 65 år -, antal	0	0	0	0
Anställda kvinnor totalt, antal	79	88	97	104
Ålder på de anställda, män 18-29 år, antal	6	6	5	5
Ålder på de anställda, män 30-44 år, antal	11	9	8	13
Ålder på de anställda, män 45-54 år, antal	23	23	18	15
Ålder på de anställda, män 55-64 år, antal	16	14	13	14
Ålder på de anställda, män 65 år -, antal	3	3	2	0
Anställda män totalt, antal	59	55	46	47
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, män, kr/månad	47 591	49 785	46 641	47 479
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, kvinnor, kr/månad	43 777	46 406	46 126	48 608
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, män, kr/månad	29 422	29 082	29 735	30 203
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, kvinnor, kr/månad*	26 104	25 665	25 278	25 937

**Här ingår Qvinna i Botkyrka med ca 60 kvinnor. Snittlönen för övriga kvinnor inom kollektivet är istället 29 856 kronor/månad.*

20230508104401

FÖRETAGSFAKTA (fortsättning)

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgifter, kr/anställd	20 282	7068	7934	7936
Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar	35	8	10	17
Sjukfrånvaro, totalt, %	3,8	6,4	4,8	5,1
Sjukfrånvaro, korttid, %	3,0	3,9	3,0	2,7
Andel av sjukfrånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0	0	0



Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år uppgick till 1190 kr

99 % av Botkyrkabyggens 151 anställda arbetar heltid

Den totala sjukfrånvaron under 2022 var 5,1%

Företagets utbildnings-insatser under 2022 motsvarar 17 timmar per anställd

NYCKELTAL BOTKYRKA KOMMUN

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022
Mål 1, Ingen fattigdom, Vuxna biståndstagare med långvarigt ekonomiskt bistånd i Botkyrka kommun, andel (%) av befolkningen	1,4	1,63	1,55	-
Mål 1, Ingen fattigdom, Invånare 0-19 år i ekonomiskt utsatta hushåll i Botkyrka kommun, andel (%)	10,3	10,8	9,1	-
Mål 2, Ingen hunger, Invånare med fetma i Botkyrka kommun, andel (%)	-	21	20	-
Mål 3, Hälsa och välbefinnande, Medellivslängd kvinnor i Botkyrka kommun, år	83,9	84,1	84,2	-
Mål 3, Hälsa och välbefinnande, Medellivslängd män i Botkyrka kommun, år	80,1	79,8	79,9	-
Mål 3, Antibiotikaförsäljning i Botkyrka kommun, recept/1000 invånare	284,4	228,7	219,0	-
Mål 3, Hälsa och välbefinnande, Invånare 16-84 år med gott psykiskt välbefinnande, i Botkyrka kommun, andel (%)	-	84	84	
Mål 4, God utbildning till alla, Barn 1-5 år inskrivna i förskola, andel (%)	78	78,0	78,8	-
Mål 4, Elever i åk 9 som är behöriga till yrkesprogram, hemkommun, andel (%)	84,7	85,7	85,4	83,8
Mål 4, God utbildning för alla, Gymnasielever i Botkyrka kommun med examen inom fyra år, hemkommun, andel (%)	59,7	60,5	65,7	-
Mål 4, Ungdomar som är etablerade på arbetsmarknaden eller studerar 2 år efter fullföljd gymnasieutbildning, hemkommun, andel (%)	85,7	84,7	-	-
Mål 4, God utbildning till alla, Elever i åk 9 i Botkyrka kommun: Jag känner mig trygg i skolan, positiva svar, andel (%)	-	-	81,0	-
Mål 5, Jämställdhet, Föräldrapenningsdagar som tas ut av män i Botkyrka kommun, andel av antal dagar (%)	29,6	29,4	30,1	-
Mål 5, Jämställdhet, Tillfälliga föräldrapenningdagar (VAB) som tas ut av män i Botkyrka kommun, andel av antal dagar (%)	39,7	40,9	40,0	-
Mål 5, Jämställdhet, Heltidsarbetande månadsavlönade, kommun, andel (%)	83	83	84	-
Mål 5, Jämställdhet, Kvinnors medianinkomst som andel av mäns medianinkomst i Botkyrka kommun, andel (%)	83,6	84,5	83,6	-
Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, Bruttoregionprodukt (BRP) i Botkyrka kommun, tkr/invånare	235,6	238,9	-	-
Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, Långtidsarbetslöshet 25-64 år i Botkyrka kommun, årsmedelvärde, andel (%) av befolkningen	5,9	6,9	8,2	-
Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, Tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s i Botkyrka kommun, andel (%)	92,9	93,1	93,7	-
Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, Företagsklimat enligt ÖJ (Insikt) i Botkyrka kommun, Totalt, NKI	73	75	77	-
Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, Befolkning i kollektivtrafiknära läge i Botkyrka kommun, andel (%)	94,0	94,1	-	-
Mål 10, Minskad ojämlikhet, Förvärvsarbetande skyddsbehövande och anhöriga (flyktingar) 20-64 år, vistelsetid 4-6 år i Botkyrka kommun, andel (%)	60,0	54,9	59,3	-
Mål 10, Minskad ojämlikhet, Invånare 16-84 år i Botkyrka kommun med avsaknad av tillit till andra, andel (%)	-	29	31	-
Mål 11, Hållbara städer och samhällen, Demografisk försörjningskvot i Botkyrka kommun	0,68	0,68	0,68	-
Mål 11, Hållbara städer och samhällen, Trångboddhet i flerbostadshus i Botkyrka kommun, enligt norm 2, andel (%)	30,3	29,5	28,6	-
Mål 11, Hållbara städer och samhällen, Utsläpp till luft av kväveoxider (NOx) i Botkyrka kommun, totalt, kg/invånare	3,8	3,3	-	-
Mål 11, Hållbara städer och samhällen, Utsläpp till luft av PM2.5 (partiklar <2.5 mikrom) i Botkyrka kommun, kg/invånare	0,66	0,63	-	-
Mål 12, Hållbar konsumtion och produktion, Hushållsavfall som samlats in för materialåtervinning, inklusive biologisk behandling i Botkyrka kommun, andel (%)	27	29	28	-

20230508104402

NYCKELTAL BOTKYRKA KOMMUN (fortsättning)

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022
Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna, Utsläpp till luft av växthusgaser totalt i Botkyrka kommun, ton CO_2-ekv/invånare	1,26	1,16	-	-
Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna, Miljöbilar, andel av totalt antal bilar i Botkyrka kommun, (%)	16,2	16,8	-	-
Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna, Genomsnittlig körsträcka med personbil i Botkyrka kommun, mil/invånare	468,9	430,4	445,3	-
Mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen, Invånare 16-84 år i Botkyrka kommun som avstår från att gå ut ensam, andel (%)	-	29	30	-
Mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen, Anmälda våldsbrott i Botkyrka kommun, antal/100 000 invånare	1 346	1490	1282	-

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 2022 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 27 februari 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

STYRELSENS UTTALANDE GÄLLANDE HÅLLBARHETSRAPPORT VERKSAMHETSÅR 2022

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 2022 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 2023-02-27
För AB Botkyrkabyggens styrelse
Bo Johansson
Styrelsens ordförande

ÅRSREDOVISNING

2003

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE . . . . . sid 60

KONCERNENS RESULTATRÄKNING . . . . . sid 63

KONCERNENS BALANSRÄKNING . . . . . sid 64

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL . . . . . sid 66

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN . . . . . sid 67

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING . . . . . sid 68

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING . . . . . sid 69

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL . . . . . sid 71

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET . . . . . sid 72

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN . . . . . sid 73

REVISIONSBERÄTTELSE . . . . . sid 84

GRANSKNINGSRAPPORT . . . . . sid 86

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2022.

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 99 % (99). Bostadshyror samt samtliga hyressatta parkerings- och garageplatser ökade med 1,45 % från den första januari 2022.

Fastighetsbestånd
Vid årets utgång uppgick förvaltad yta till 804 903 m² varav bostäder utgör 95 % av ytan. I beståndet ingår 10 780 bostäder, 771 lokaler samt 8135 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 15 178 mnkr, vilket innebär ett bedömt övervärde motsvarande 10 246 mnkr i förhållande till det bokförda värdet på 4 932 mnkr. Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

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

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

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

Ekonomi avseende moderbolaget

Årets resultat
Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 43,7 mnkr (48,6).

Intäkter
De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 889,0 mnkr (878,2).

Kostnader
De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 646,0 mnkr (641,6). Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 163,5 mnkr (172,2).

Investeringar
Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 623,2 mnkr (533,4). 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 inte några finansiella instrument. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 2 900 mnkr (2 500). Under året uppgick räntekostnaderna till 36,5 mnkr (27,7).

Bolagets totala egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 926,2 mnkr (1 882,5.

Väsentliga händelser
Bolaget fortsatte under året sina omfattande ROT-renoveringar där samtliga miljonprogram förväntas vara stambytta fram till utgången av år 2031. Det i sin tur motsvarar i slutändan cirka 8 500 lägenheter av bolagets bestånd. Under året slutfördes 592 lägenheter och därmed är 3 781 lägenheter fullbordade. Utöver det sker även, mer eller mindre, löpande en omfattande upprutsning av bolagets samtliga fastigheter.

20230508104044

Framtidsutsikter
Efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är, trots rådande tider, fortsatt mycket hög och den fortsatta trenden med en högre omflyttning består. Under 2022 har ingen nyproduktion genomförts, men bolaget står nu i startgroparna för att uppföra motsvarande cirka 160 lägenheter de två kommande åren.

Cirka 600 bostäder kommer under 2023 vara föremål för stambyte och ombyggnad.

Ränteläget har under året vänt och för den kapitalintensiva verksamhet som Botkyrkabyggen bedrivit behöver bolaget nu ställa om sin verksamhet något, från omfattande investeringar till en mer förvaltande inriktning. Detta på grund av att framför allt räntorna och mediakostnaderna stigit relativt kraftfullt.

Bolaget har i förhandling med Hyresgästföreningen kommit överens om en hyreshöjning motsvarande 4,0 % från 1 januari 2023. De 151 lägenheter som byggts från år 2016 har i förhandlingarna hanterats i en särskild ordning.

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Den ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

Moderbolaget	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Hyresintäkter tkr	899 001	878 167	867 210	848 443	825 969
Resultat efter finansiella poster tkr	81 121	81 406	114 574	90 232	110 270
Balansomslutning tkr	5 222 348	4 720 327	4 409 672	3 922 903	3 727 562
Antal anställda st	151	143	143	138	130
Soliditet synlig %	36,9	39,9	41,6	44,4	30,9
Soliditet justerad %	78,7	82,5	81,7	83,0	78,8
Avkastning på eget kapital %	4,2	4,3	6,2	5,2	9,6
Direktavkastning %	5,7	5,9	6,0	6,7	8,1
Överskottsgrad %	31,4	29,8	32,5	29,1	33,9
Räntetäckningsgrad %	319	392	471	391	506
Belåningsgrad %	19,1	15,8	16,8	15,1	15,4
Koncernen	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Hyresintäkter tkr	907 200	886 685	877 037	857 074	839 844
Resultat efter finansiella poster tkr	81 609	83 040	115 742	90 061	109 481
Balansomslutning tkr	5 238 004	4 734 848	4 420 458	3 932 278	3 745 548
Antal anställda st	151	143	143	138	130
Soliditet synlig %	37,0	40,0	41,7	44,5	44,7
Soliditet justerad %	78,8	82,5	81,7	83,1	83,1
Avkastning på eget kapital %	4,2	4,4	6,3	5,2	6,5
Direktavkastning %	5,7	6,0	6,1	6,7	8,0
Överskottsgrad %	31,4	29,8	32,4	28,8	33,8
Räntetäckningsgrad %	320	398	475	407	510
Belåningsgrad %	19,0	15,7	16,7	15,0	15,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel		1 576 558 500
Överkursfond		12 500 000
Årets vinst		43 689 091
	kronor	**1 632 747 591**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs:		
Balanserade vinstmedel		1 620 247 591
Överkursfond		12 500 000
	kronor	**1 632 747 591**

20230508104405

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Hyresintäkter	2	898 887	878 239
Övriga förvaltningsintäkter		8 313	8 446
Summa hyresintäkter		**907 200**	**886 685**
Övriga rörelseintäkter	3	29 422	25 195
Summa intäkter		**936 622**	**911 880**
Driftskostnader	4, 5, 6	-462 694	-449 675
Underhållskostnader		-164 883	-173 539
Fastighetsskatt		-20 301	-19 721
Övriga externa kostnader		-1 656	-3 491
Övriga rörelsekostnader		-2 400	-797
Summa fastighetskostnader		**-651 934**	**-647 223**
Driftsnetto		**284 688**	**264 657**
Central administration	6, 16	-56 206	-55 005
Förvaltningsnetto		**228 482**	**209 652**
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-111 077	-98 880
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-239	-359
Förlust inventarier			-290
Rörelseresultat		**117 166**	**110 123**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag			108
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 015	493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 572	-27 684
Resultat efter finansiella poster		**81 609**	**83 040**
Uppskjuten skatt	9	-37 748	-35 581
Skatt på årets resultat	9	60	2 461
ÅRETS RESULTAT		**43 921**	**49 920**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 964 273	4 431 272
Inventarier		1 261	284
Pågående projekt		166 284	189 725
		5 131 818	**4 621 281**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	10	40	40
Andra långfristiga fordringar		11 370	1 842
Uppskjuten skatt pensioner	11	2 074	-
		13 484	**1 882**
Summa anläggningstillgångar		**5 145 302**	**4 623 163**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 192	3 477
Aktuella skattefordringar		15 279	15 727
Övriga kortfristiga fordringar		5 277	4 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 431	7 807
		29 179	**31 779**
Kassa och bank			
Kassa och bank	19	63 523	79 906
Summa omsättningstillgångar		**92 702**	**111 685**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 238 004**	**4 734 848**

20230508 10406

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		164 139	164 139
		299 639	**299 639**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 579 580	1 529 660
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		43 921	49 920
		1 636 001	**1 592 080**
Summa eget kapital		**1 935 640**	**1 891 719**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	116 924	77 104
Avsättningar pensioner	12	10 068	-
Summa avsättningar		**126 992**	**77 104**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 900 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		**2 900 000**	**2 500 000**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 386	2 812
Leverantörsskulder		161 934	115 399
Skulder till koncernföretag		-	28 215
Övriga kortfristiga skulder		3 731	1 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	108 321	117 680
Summa kortfristiga skulder		**275 372**	**266 025**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 238 004**	**4 734 848**

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapitalandel och reserver	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**135 500**	**164 139**	**0**	**12 500**	**1 529 660**	**1 841 799**
Årets resultat					49 920	49 920
Eget kapital 2021-12-31	**135 500**	**164 139**	**0**	**12 500**	**1 579 580**	**1 891 719**
Årets resultat					43 921	43 921
Eget kapital 2022-12-31	**135 500**	**164 139**	**0**	**12 500**	**1 623 501**	**1 935 640**

20230508104407

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	81 609	83 040
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	111 316	99 239
Realisationsförlust	2 400	1 086
Betald skatt	509	-1 346
Avsättning pensioner	8 102	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**203 935**	**182 019**
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-3 630	2 504
Ökning/minskning av rörelseskulder	6 345	28 889
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**2 716**	**31 393**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**206 651**	**213 412**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-613 900	-495 873
Försäljning anläggningstillgångar	-	-
Avsättning pensioner	-8 102	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-622 003**	**-495 873**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**400 000**	**200 000**
Årets kassaflöde	**-15 352**	**-82 461**
Likvida medel vid årets början	**79 906**	**162 367**
Likvida medel vid årets slut	**64 554**	**79 906**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Hyresintäkter	2	890 180	869 148
Övriga förvaltningsintäkter		8 821	9 019
Summa hyresintäkter		**899 001**	**878 167**
Övriga rörelseintäkter	3	29 417	25 094
Summa intäkter		**928 418**	**903 261**
Driftskostnader	4 , 5, 6	-458 658	-445 986
Underhållskostnader		-163 502	-172 184
Fastighetsskatt		-19 745	-19 164
Övriga externa kostnader		-1 656	-3 491
Övriga rörelsekostnader		-2 400	-797
Summa fastighetskostnader		**-645 961**	**-641 622**
Driftsnetto		**282 457**	**261 639**
Central administration	6, 16	-56 065	-54 943
Förvaltningsnetto		**226 392**	**206 696**
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-109 496	-97 559
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-239	-359
Förlust inventarier		-	-290
Rörelseresultat		**116 657**	**108 488**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	108
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 011	493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 547	-27 683
Resultat efter finansiella poster		**81 121**	**81 406**
Uppskjuten skatt	9	-37 492	-35 274
Skatt på årets resultat	9	60	2 461
ÅRETS RESULTAT		**43 689**	**48 593**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

20230508104408

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 931 683	4 401 675
Inventarier	8	1 261	284
Pågående projekt	17	166 284	189 726
		5 099 228	**4 591 685**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	18	16 750	16 750
Andelar i intresseföretag	10	40	40
Reversfordringar i dotterbolag		3 000	-
Andra långfristiga fordringar		11 370	1 842
Uppskjuten skatt pensioner	11	2 074	-
		33 234	**18 632**
Summa anläggningstillgångar		**5 132 462**	**4 610 317**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 183	3 472
Fordringar hos koncernföretag		129	938
Aktuella skattefordringar		14 716	15 165
Övriga kortfristiga fordringar		3 298	4 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 048	7 170
		26 374	**31 184**
Kassa och bank	19	63 512	78 826
Summa omsättningstillgångar		**89 886**	**110 010**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 222 348**	**4 720 327**

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		1 576 559	1 527 966
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		43 689	48 593
		1 632 748	**1 589 059**
Summa eget kapital		**1 926 198**	**1 882 509**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	114 178	74 613
Avsättningar pensioner	12	10 068	-
Summa avsättningar		**124 246**	**74 613**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 900 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		**2 900 000**	**2 500 000**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		593	2 123
Leverantörsskulder		159 880	113 040
Skulder till koncernföretag		363	29 721
Övriga kortfristiga skulder		3 795	2 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	107 273	116 234
Summa kortfristiga skulder		**271 904**	**263 204**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 222 348**	**4 720 327**

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

20230508 10409

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 527 966**	**1 833 916**
Årets resultat				48 593	48 593
Eget kapital 2021-12-31	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 576 559**	**1 882 509**
Årets resultat				43 689	43 689
Eget kapital 2022-12-31	**135 500**	**157 950**	**12 500**	**1 620 248**	**1 926 198**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	81 121	81 406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	109 735	97 918
Realisationsförlust	2 400	1 087
Betald skatt	509	-1 346
Avsättning pensioner	8 102	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**201 868**	**179 065**
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-8 167	329
Ökning/minskning av rörelseskulder	8 699	26 788
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**532**	**27 117**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**202 400**	**206 182**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-609 611	-484 455
Avsättning pensioner	-8 102	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-617 713**	**-484 455**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**400 000**	**200 000**
Årets kassaflöde	**-15 313**	**-78 273**
Likvida medel vid årets början	**78 826**	**157 099**
Likvida medel vid årets slut	**63 513**	**78 826**

20230508104410

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 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.

20230508104117

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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Bostadsuthyrning	833 549	807 988	833 549	807 988
Lokaluthyrning	42 065	41 361	35 565	35 044
Övriga hyresintäkter	24 514	26 691	23 135	24 653
Garage- och p-platsuthyrning	33 109	32 658	32 052	31 459
Summa	**933 237**	**908 698**	**924 301**	**899 145**
Avgår hyresbortfall:				
Bostadsuthyrning	-11 534	-6 706	-11 534	-6 706
Lokaluthyrning	-1 172	-1 204	-1 085	-1 200
Garage- och p-platsuthyrning	-1 620	-1 654	-1 522	-1 412
Hyresrabatter bostäder	-20 024	-20 894	-19 980	-20 678
Summa	**-34 350**	**-30 459**	**-34 121**	**-29 996**
	898 887	**878 239**	**890 180**	**869 148**

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Stöd från Boverket	-	-	-	-
Kompensation höga sjuklönekostnader	394	211	394	211
Statligt stöd för hyresrabatter	-	224	-	126
Försäkringsersättningar	2 489	8 558	2 489	8 558
Övriga rörelseintäkter*	26 539	16 203	26 534	16 199
	29 422	**25 195**	**29 417**	**25 094**

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

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Elkostnader	-21 417	-20 527	-20 432	-19 714
Värmekostnader	-94 960	-91 985	-93 974	-90 928
Vattenkostnader	-38 689	-36 827	-38 385	-36 617
Sophantering	-29 022	-26 319	-28 858	-26 057
Fastighetsskötsel intern	-39 120	-35 720	-39 120	-35 720
Fastighetsskötsel extern	-37 506	-43 905	-36 975	-43 121
Reparationer	-48 963	-54 824	-48 504	-54 272
Tomträttsavgälder	-150	-292	-150	-292
Fastighetsanknuten administration	-56 447	-42 715	-56 447	-42 715
Övriga driftskostnader	-96 420	-96 562	-95 813	-96 551
	-462 694	**-449 675**	**-458 658**	**-445 986**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	6 699	5 570	6 699	5 570
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 487	4 517	1 487	4 517
	8 186	**10 088**	**8 186**	**10 088**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	8 617	8 159	8 617	8 159

Den operationella leasingen består av av hyrda fordon och till stor del av förhyrda kontorslokaler (4 016).

Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende uthyrning av lokaler:				
Förfaller till betalning inom ett år	13 541	19 209	12 997	16 079
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	32 092	26 773	22 033	19 126
Förfaller till betalning senare än fem år	4 646	4 647	4 647	4 647
	50 279	**50 629**	**39 677**	**39 852**

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

20230508104112

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	104	97
Män	47	46
Totalt	**151**	**143**
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 269	2 175
Löner och ersättningar till övriga anställda	62 661	60 494
	64 930	**62 669**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 150	19 252
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören*	2 016	967
Pensionskostnader för övriga anställda*	17 266	5 384
Totalt	**104 362**	**88 273**
*För år 2022 har bolaget genomfört en avsättning av engångskaraktär för pensioner hos Folksam motsvarande kapitalet som återvunnits i enlighet med not 3.		
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
Totalt	**7**	**7**
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	5
Män	1	2
Totalt	**6**	**7**
Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktör		
Avsättningar för pensioner till verkställande direktör	1 032	-
Summa förpliktelser	**1 032**	**0**

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader och mark	6 828 889	6 401 749	6 694 432	6 279 530
Årets anskaffning byggnad	577 325	338 702	572 751	327 025
Årets anskaffning markanläggning	69 082	61 619	69 082	61 059
Årets anskaffning mark	71	29 193	71	29 193
Försäljningar och utrangeringar	-4 984	-2 375	-4 984	-2 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 470 383**	**6 828 889**	**7 331 352**	**6 694 432**
Ingående avskrivningar	**-2 050 747**	**-1 953 445**	**-2 023 937**	**-1 927 956**
Årets avskrivningar byggnad	-101 096	-91 242	-99 579	-89 965
Årets avskrivning markanläggning	-9 981	-7 638	-9 918	-7 595
Försäljningar och utrangeringar	2 584	1 578	2 584	1 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 159 240**	**-2 050 747**	**-2 130 850**	**-2 023 937**
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	**4 964 273**	**4 431 272**	**4 931 682**	**4 401 675**
Totalt bokfört värde	**4 964 273**	**4 431 272**	**4 931 682**	**4 401 675**
Bokfört värde byggnader	3 729 880	3 256 050	3 708 245	3 237 472
Bokfört värde markanläggning	279 843	220 742	278 363	219 198
Bokfört värde mark	954 550	954 480	945 076	945 005
Marknadsvärde	**15 280 000**	**15 960 700**	**15 177 800**	**15 854 800**

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

20230508104113

NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Ingående anskaffningsvärden	7 175	8 244
Årets förändringar		
Inköp	1 216	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-1 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 391**	**7 175**
Ingående avskrivningar	-6 891	-7 312
Årets förändringar		
Avskrivningar	-239	-359
Försäljningar och utrangeringar	-	779
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 130**	**-6 891**
Utgående restvärde enligt plan	**1 261**	**284**

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	60	2 461	60	2 461
Uppskjuten skatt	-37 748	-35 581	-37 492	-35 274
Skatt på årets resultat	**-37 688**	**-33 122**	**-37 432**	**-32 814**
Redovisat resultat före skatt	81 609	83 040	81 121	81 406
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	**16 811**	**17 107**	**16 710**	**16 770**
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2 133	31	2 133	31
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-11 725	-9 163	-11 469	-8 856
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga resultat vid utrangering av fastighet	494	164	494	164
Skattemässigt direktavdrag avseende aktivering i byggnad	-37 923	-36 238	-37 923	-36 238
Årets avskrivning på direktavdrag	4 778	4 228	4 778	4 228
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	3 918	3 673	3 918	3 673
Skatt på grund av ändrad taxering	-60	-2 461	-60	-2 461
Skatteeffekt från negativt skattemässigt resultat	21 514	20 199	21 359	20 228
Redovisad skattekostnad	**-60**	**-2 461**	**-60**	**-2 461**

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	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Uppskjutna skattefordringar				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	2 074	-	2 074	-
Summa	**2 074**	**0**	**2 074**	**0**
Uppskjutna skatteskulder				
Koncernmässigt övervärde på byggnader	-	-	-	-
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	116 925	77 104	114 179	74 613
Summa	**116 925**	**77 104**	**114 179**	**74 613**

NOT 12 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Avsättningar för pensioner	10 068	-	10 068	-
	10 068	**0**	**10 068**	**0**

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Övriga poster	4 431	7 807	4 048	7 170
	4 431	**7 807**	**4 048**	**7 170**

20230508104144

NOT 14 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Räntebärande skulder				
Långfristiga skulder				
Skuld till Botkyrka kommun	2 900 000	2 500 000	2 900 000	2 500 000
Summa	**2 900 000**	**2 500 000**	**2 900 000**	**2 500 000**
Förfallotider				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skuld till Botkyrka kommun	2 900 000	2 500 000	2 900 000	2 500 000
Summa	**2 900 000**	**2 500 000**	**2 900 000**	**2 500 000**

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förutbetalda hyresintäkter	72 106	69 950	71 219	68 912
Upplupna semesterlöner	6 672	6 772	6 672	6 772
Upplupna sociala avgifter	3 853	3 787	3 853	3 787
Övriga poster	25 690	37 170	25 529	36 762
Summa	**108 321**	**117 680**	**107 273**	**116 234**

NOT 16 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
PwC				
Revisionsuppdraget	-489	-478	-489	-478
Övriga tjänster	-290	-78	-290	-78
Summa	**-779**	**-555**	**-779**	**-555**

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående nedlagda kostnader	**189 725**	**122 547**
Under året nedlagda kostnader	623 156	533 410
Under året genomförda omfördelningar	-646 597	-466 232
Utgående nedlagda kostnader	**166 284**	**189 725**

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
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	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
Utnyttjad andel	-	-

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

NOT 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Garantibelopp Fastigo	1 295	1 264
Summa eventualförpliktelser	**1 295**	**1 264**

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.

TUMBA 2023-02-27

Chris Österlund
VD

Bo Johansson
Styrelsens ordförande

Kristina Hjelte

Petra Nylund

Nils-Bertil Carlsson Estrada

Max Möllerström

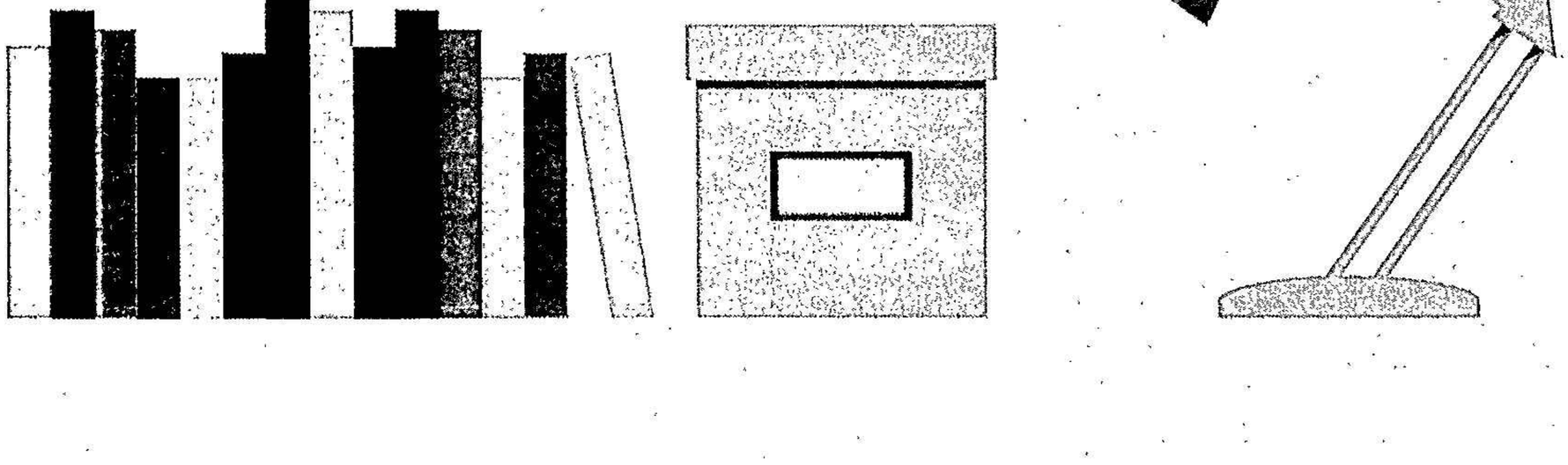
Yusuf Aydin

Deniz Bulduk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-27.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor



20230508104153

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59-83 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 2022 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 1-58 och 84-100. 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.

20230508104416

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 2022 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 27 februari 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för 2022

Jag, av fullmäktige utsedd lekmannarevisor, har granskat bolagets verksamhet för 2022. 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 2022:

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

20230508104417

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2022-12-31	Marknadsvärde 2022-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
ALBY								
Byatomten 4	321	1972	1972	99 768	359 700	149 750	187 617	137 617
Fjällsta 1	321	1974	1974	56 673	306 700	159 298	56 832	145 408
Fjällsta 2	321	1973	1973	83 157	413 600	208 302	74 267	189 489
Kvarnängen 1	321	1972	1972	49 912	243 800	126 107	45 225	111 359
Lagmannen 1	321	1972	1972	57 526	261 000	121 894	42 458	112 758
Lagmannen 2	321	1972	1972	123 310	248 100	116 155	40 646	107 735
Lagmannen 3	321	1972	1972	53 116	140 600	67 112	23 901	61 757
Lilla Fjällshagen 1	321	1973	1973	26 954	98 800	48 313	17 310	44 275
Stora Fjällshagen 1	321	1972	1972	58 174	233 300	114 889	40 641	104 958
Stora Fjällshagen 2	321	1972	1972	52 774	246 200	124 367	43 568	114 876
Stora Fjällshagen 3	321	1973	1973	57 064	247 900	120 961	43 013	111 996
ALBY TOTALT				**718 428**	**2 799 700**	**1 357 148**	**615 478**	**1 242 228**
ERIKSBERG								
Eriksberg 2:52	320	1945	1945	8 650	7 300	3 875	1 751	3 319
Trälberget 1	321	1975	1975	34 199	148 700	68 299	27 257	71 261
Trälberget 2	321	1975	1975	57 811	144 900	65 691	28 073	66 113
Trälberget 3	321	1975	1975	78 147	225 200	112 991	40 417	102 655
ERIKSBERG TOTALT				**178 807**	**526 100**	**250 856**	**97 498**	**243 348**
FITTJA								
Fittja Gård 1	321	1971	1971	139 529	223 500	144 200	54 800	127 200
Fittja Gård 2	321	1971	1971	286 007	476 100	259 286	99 286	233 200
Forbonden 5	321	1973	1982	224 874	354 300	168 800	60 600	165 000
Forbonden 6	321	1973	1973	155 428	334 300	154 371	57 512	154 970
Forbonden 7	321	1973	1973	104 576	236 300	108 020	39 881	100 392
FITTJA TOTALT				**910 415**	**1 624 500**	**834 677**	**312 079**	**780 762**

20230508104418

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 244	16 943	235	14	125	95	1	0	1 000	14	0	8 446
1 079	18 352	216	0	0	132	82	2	536	18	104	26 078
1 109	23 552	304	8	90	133	72	1	295	19	302	32 425
1 098	14 170	179	12	15	115	37	0	544	20	144	27 977
1 173	13 656	192	36	36	96	24	0	373	30	202	21 744
1 287	13 139	178	29	27	92	30	0	183	23	140	21 222
1 159	7 392	102	18	18	42	24	0	170	11	166	9 043
1 142	5 470	74	14	10	30	18	2	184	9	58	10 892
1 146	12 552	174	30	30	90	24	0	340	19	239	34 387
1 113	14 574	180	0	36	96	48	0	307	26	0	16 705
1 135	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	80	19 844
1 153	**153 810**	**2 026**	**173**	**471**	**975**	**401**	**6**	**4 096**	**200**	**1 435**	**228 763**
1 129	369	12	12	0	0	0	0	0	0	13	5 134
1 057	8 191	121	8	49	52	8	4	99	7	2	8 877
1 059	7 089	104	6	42	43	10	3	196	5	215	10 580
1 068	13 419	199	7	100	84	6	2	229	11	1	11 974
1 078	**29 068**	**436**	**33**	**191**	**179**	**24**	**9**	**524**	**23**	**231**	**36 565**
1 088	16 166	233	14	72	112	29	6	3 315	12	81	16 342
1 130	31 918	398	0	114	155	112	17	534	11	307	38 157
1 180	18 020	261	13	86	118	39	5	3 154	17	315	23 910
1 185	19 051	295	35	107	114	34	5	299	2	61	14 682
1 182	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	142	17 349
1 153	**98 080**	**1 389**	**88**	**454**	**573**	**237**	**37**	**7 410**	**44**	**906**	**110 440**

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2022-12-31	Marknadsvärde 2022-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
NORSBORG								
Freja 4	321	1973	1984	57 349	102 100	59 222	21 144	54 308
Freja 5	321	1973	1982	51 481	110 400	61 042	16 914	44 128
Freja 7	321	1974	1974	49 686	108 400	60 151	22 280	53 403
Freja 8	321	1974	1974	45 489	119 300	57 613	20 976	52 907
Freja 9	321	1974	1984	58 679	102 800	58 279	21 183	54 354
Freja 11	321	1973	1973	67 491	132 400	63 316	23 210	57 212
Frigg 1	321	1971	1986	40 947	114 100	61 242	21 134	58 346
Frigg 4	321	1971	1971	53 333	116 800	60 753	21 984	56 044
Frigg 5	321	1971	1971	49 486	110 400	59 158	20 930	54 337
Frigg 6	321	1971	1986	42 209	113 100	61 261	21 148	58 390
Hallunda 4:2	498			10	400	0	0	0
Hallunda 4:4	498			10	400	0	0	0
Hallunda 4:7	498			10	400	0	0	0
Hallunda 4:8	498			10	400	0	0	0
Hallunda 4:14	498			10	7 200	0	0	0
Idun 1	321	1972	1982	33 919	111 200	60 179	21 582	54 869
Idun 4	321	1972	1989	55 284	129 000	64 675	21 632	62 489
Idun 5	321	1971	1992	52 805	118 600	65 015	22 370	63 091
Idun 7	321	1972	1991	50 519	110 800	62 183	21 899	59 679
Idun 8	321	1972	1992	50 359	118 900	67 087	23 751	66 405
Idun 9	321	1972	1992	51 747	103 300	61 242	21 120	59 360
Idun 10	325	1972	1972	1 524	8 300	2 924	905	2 399
Idun 11	321	1994	1994	6 307	23 100	13 749	4 876	13 272
Idun 12	321	1994	1994	6 568	33 500	18 453	6 126	18 155
Mimer 4	321	1972	1972	40 393	200 400	91 592	30 335	84 661
NORSBORG TOTALT				**865 627**	**2 095 700**	**1 109 136**	**385 499**	**1 027 809**
SEGERSJÖ								
Hopparen 2				9 112	59 300	494 800	154 200	340 600
Hopparen 3				6 186	42 600	0	0	0
Kastaren 1				15 960	136 800	0	0	0
Löparen 1				73 360	375 900	0	0	0
Uven 8				3 002	32 100	0	0	0
Uven 9				13 930	155 200	0	0	0
Uven 10				6 254	50 100	0	0	0
SEGERSJÖ TOTALT	**321**	**1955**	**1955**	**127 803**	**852 000**	**494 800**	**154 200**	**340 600**

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 063	7 066	96	2	32	46	16	0	86	2	0	5 953
1 061	7 066	96	2	32	46	16	0	72	2	129	10 197
1 047	7 076	96	2	32	46	16	0	104	2	125	9 362
1 066	6 922	94	2	32	44	16	0	224	2	0	7 062
1 064	7 060	96	2	32	46	16	0	109	3	0	5 890
1 048	7 068	96	2	32	46	16	0	673	6	146	12 837
1 094	7 060	96	2	32	46	16	0	80	2	0	10 925
1 087	7 060	96	2	32	46	16	0	48	1	105	8 997
1 093	6 853	93	1	32	44	16	0	324	8	0	7 084
1 102	7 060	96	2	32	46	16	0	88	3	0	5 901
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 926
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 679
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 222
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 514
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	1 620
1 061	7 060	96	2	32	46	16	0	115	2	160	11 871
1 154	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	16	6 362
1 075	7 050	94	3	32	37	19	3	258	5	139	10 085
1 046	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	139	9 146
1 055	7 903	105	2	34	41	28	0	90	3	0	7 070
1 066	7 080	96	2	32	46	16	0	76	2	0	5 836
	0	0	0	0	0	0	0	583	3	1	1 507
1 056	1 561	20	0	8	4	8	0	16	1	8	4 818
1 102	2 039	26	2	16	0	4	4	0	0	7	4 541
1 186	9 695	186	43	104	39	0	0	780	9	115	15 453
1 080	**126 599**	**1 764**	**76**	**641**	**754**	**282**	**11**	**4 405**	**62**	**1 229**	**168 858**
1 254	2 524	42	6	23	10	3	0	283	10	15	4 428
1 281	1 691	32	11	12	6	3	0	68	5	0	3 902
1 355	4 697	98	32	60	6	0	0	163	5	86	10 952
1 344	13 237	243	52	153	30	8	0	1 252	25	169	44 942
1 291	1 269	22	9	1	12	0	0	41	5	29	6 107
1 269	5 900	106	22	66	12	6	0	743	17	92	12 140
1 203	2 147	32	0	1	31	0	0	16	2	19	2 047
1 285	**31 464**	**575**	**132**	**316**	**107**	**20**	**0**	**2 566**	**69**	**410**	**84 518**

20230508 10419

FASTIGHETSVÄRDEN

						Taxeringsvärde		
Fastighet	**Typkod**	**Byggår**	**Värdeår**	**Bokfört värde 2022-12-31**	**Marknadsvärde 2022-12-31**	**Totalt**	**Mark**	**Byggnad**
STORVRETEN								
Alunstenen 1	321	1968	1968	8 957	94 400	60 237	25 221	47 720
Ametisten 2	399				400	0	0	0
Bärnstenen 1	321	1971	1971	13 055	100 600	64 667	26 119	52 456
Dioriten 1	321	1969	1969	47 657	123 400	77 794	29 966	65 128
Fältspaten 1	498				4 400	0	0	0
Gnejsen 1	498				1 900	0	0	0
Graniten 1	321	1969	1969	21 066	173 300	111 955	46 821	88 006
Gråstenen 1	321	1967	1967	53 107	167 800	80 385	32 117	65 254
Grönstenen 3	321	1968	1968	23 770	232 000	144 801	59 236	117 698
Grönstenen 4	321	1967	1967	83 410	340 800	189 633	79 602	153 751
Kalkstenen 1	321	1968	1968	54 793	159 000	86 649	35 185	70 603
Kalkstenen 2	321	1967	2016	163 315	194 100	117 158	35 733	119 215
Kristallen 1	321	1970	1970	6 508	27 400	13 496	5 392	10 586
Lerskiffern 1	321	1967	1967	87 197	192 800	100 976	32 212	68 764
Lerskiffern 2	321	1967	1993	59 760	114 600	55 405	22 843	49 495
Opalen 1	321	1970	1970	31 340	204 400	133 299	55 323	106 714
Opalen 2	321	1971	1971	73 858	340 800	212 203	79 736	153 042
Pegmatiten 1	321	1968	1968	18 882	152 200	101 312	41 474	80 922
Porfyren Norra 1	325	1970	1980	1 910	22 000	11 138	3 759	6 600
Porfyren Södra 1	823			27 417	57 000	0	0	0
Rubinen 3	220	1979	1979	224	4 000	2 572	1 033	1 539
Sandstenen 1	321	1967	1967	74 624	237 100	148 097	61 297	118 777
Smaragden 1	321	1972	1972	32 543	189 100	124 986	52 245	99 603
Tumba 8:495	499				1 200	0	0	0
Turkosen 1	321	1971	1971	4 975	29 400	19 443	7 979	15 651
STORVRETEN TOTALT				**888 368**	**3 164 100**	**1 856 206**	**733 293**	**1 491 524**
TULLINGE								
Förbandet 1	320	2009	2009	61 519	106 800	68 000	14 800	53 200
Förbandet 2	320	2011	2011	90 243	121 200	82 200	18 200	64 000
Mustangen 1	222/498	1991	1991	25 748	179 200	100 674	49 056	51 618
Norrhagen 2	321	2011	2011	76 711	99 500	5 254 520	5 200 000	54 520
Sadeln 33	222/321	1989	1989	34 995	136 700	94 511	45 839	48 672
Skimmeln 1	321	1992	1992	15 142	60 800	255 831	231 000	24 831
Skytten 1	321	2011	2011	95 558	187 500	1 062 400	1 051 000	11 400
Spoven 1	320	1971	1976	3 541	20 300	0	0	0
Stigbygeln 1	321	1989	1996	18 476	81 000	364 980	360 000	4 980
Tullinge 20:276	321	1952	1952	4 568	10 400	64 030	63 000	1 030
Tullinge 20:6	321	1954	1966	8 198	57 700	614 190	590 000	24 190
Tumba 7:226	321	1929	1984	18 422	76 500	309 285	285 000	24 285
Tumba 7:227	222/499	1951	1951	16 675	28 200	26 496	12 000	14 496
Tumba 7:228	320	1988	1988	6 085	17 500	7 000	0	7 000
Viggen 6	321	1991	2005	12 156	29 400	46 031	31 000	15 031
Piloten 1	320	2017	2017	130 047	198 100	100 000	0	100 000
TULLINGE TOTALT				**618 085**	**1 410 800**	**8 450 148**	**7 950 895**	**499 253**

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
1 047	5 716	72	0	7	65	0	0	662	16	71	30 996
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 922
1 050	6 257	80	0	15	50	15	0	155	15	72	17 637
1 182	5 998	72	0	0	54	18	0	254	12	62	15 566
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	8 745
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	2 516
1 040	10 476	130	0	0	130	0	0	389	19	201	30 989
1 234	7 719	111	21	69	0	21	0	75	3	62	16 726
1 076	14 114	180	10	20	116	24	10	222	10	137	28 466
1 171	18 929	266	54	96	62	54	0	312	12	227	40 218
1 237	8 412	120	24	72	0	24	0	123	4	0	9 208
1 267	8 793	111	11	0	74	26	0	255	15	0	11 471
1 084	1 130	16	4	6	3	3	0	378	2	2	11 543
1 149	9 792	120	0	0	108	0	12	573	8	126	19 156
1 183	4 716	60	0	0	60	0	0	1 284	10	59	13 009
1 033	12 672	160	0	26	112	22	0	143	9	164	33 017
1 142	19 124	262	34	51	134	43	0	295	14	254	37 423
1 021	9 928	120	0	0	94	26	0	284	11	42	19 959
	0	0	0	0	0	0	0	2 314	7	40	6 942
	0	0	0	0	0	0	0	3 291	6	0	6 921
965	125	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2 096
1 122	14 254	144	0	0	96	0	48	590	15	127	28 796
1 041	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
1 031	1 881	24	0	12	6	6	0	115	4	37	10 050
1 109	**171 850**	**2 201**	**166**	**397**	**1 266**	**301**	**71**	**11 915**	**205**	**1 995**	**456 736**
1 586	3 184	50	0	18	14	18	0	0	0	58	11 345
1 542	3 853	57	9	18	16	14	0	0	0	51	8 664
1 117	5 353	62	0	24	14	24	0	40	1	71	21 705
1 557	2 948	45	12	15	0	18	0	150	1	46	9 386
1 117	5 235	62	0	22	10	30	0	762	3	71	22 242
1 223	2 186	30	0	20	0	10	0	60	1	36	9 802
1 611	5 220	85	27	30	0	28	0	42	1	66	10 944
1 381	783	18	18	0	0	0	0	0	0	13	3 126
1 122	2 206	28	0	14	4	10	0	83	2	29	8 401
1 380	355	12	12	0	0	0	0	35	3	4	1 980
1 244	2 374	38	4	12	20	0	2	126	5	31	7 131
934	3 255	47	15	15	2	15	0	72	3	60	21 700
999	1 392	24	0	0	24	0	0	0	0	32	20 314
891	780	8	0	0	0	8	0	0	0	21	8 001
1 390	1 042	19	10	8	1	0	0	12	1	14	5 528
1 804	4 770	72	0	36	36	0	0	0	0	72	8 907
1 306	**44 936**	**657**	**107**	**232**	**141**	**175**	**2**	**1 382**	**21**	**675**	**179 176**

20230508810420

FASTIGHETSVÄRDEN

						Taxeringsvärde		
Fastighet	**Typkod**	**Byggår**	**Värdeår**	**Bokfört värde 2022-12-31**	**Marknadsvärde 2022-12-31**	**Totalt**	**Mark**	**Byggnad**
TUMBA								
Kronan 5	320	2006	2006	35 965	88 000	43 600	14 000	47 000
Kronan S:1					0	0	0	0
Kulturen 1	320	1994	1994	56 377	296 400	126 630	47 437	121 418
Sågaren 1	321	1961	1961	4 870	60 700	28 339	11 413	24 673
Sågaren 2	321	1965	1965	1 855	21 800	10 262	4 218	8 731
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965	3 812	63 900	26 087	11 436	22 656
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965	3 911	61 000	26 200	11 400	22 800
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965	3 566	55 200	23 073	10 232	20 046
Tumba 8:40	321	1990	1990	37 226	139 200	64 097	24 117	63 600
Tumba 8:524				29 414	0			
Tumba 8:590				29 190	0			
Älgen 31	321	1993	1993	10 091	38 900	20 103	6 978	18 627
Älgen 32	320	1993	1993	19 678	83 400	49 138	14 080	35 058
TUMBA TOTALT				**235 956**	**908 500**	**417 529**	**155 311**	**384 609**
TUNA								
Kaplanen 5	320	1960	1960	33 789	73 200	37 808	15 206	33 265
Kaplanen 6	320	1960	1960	16 917	149 200	73 515	28 320	65 632
Kaplanen 7	320	1961	1961	25 775	150 700	69 040	28 148	65 314
Kaplanen 8	320	1961	1961	13 391	67 400	32 046	13 222	29 042
Kaplanen 9	320	1961	1961	10 225	75 600	34 732	14 584	32 370
Kaplanen 10	320	1961	1961	23 997	74 200	35 035	14 475	32 173
Kaplanen 11	320	1962	1962	17 041	120 700	62 501	25 450	54 904
Kaplanen 12	320	1963	1963	39 958	123 600	63 239	25 327	55 539
Komministern 2	320	1958	1958	3 730	37 000	18 393	7 358	16 184
Komministern 3	320	1958	1958	8 205	72 500	35 762	14 620	30 771
Komministern 4	320	1958	1958	11 854	69 400	35 874	14 667	30 839
Komministern 5	320	1958	1958	35 148	102 300	49 693	18 811	45 996
Kyrkoherden 2	320	1963	1963	19 234	129 600	63 083	25 260	56 445
Prosten 1	320	1963	1963	18 743	128 400	63 310	25 336	55 543
Kantorn 2	320	2018	2018	42 585	0			
TUNA TOTALT				**320 591**	**1 373 800**	**674 031**	**270 784**	**604 017**

YTOR OCH ANTAL

			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 555	2 962	49	14	23	4	8	0	0	0	3	1 407
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	
1 320	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 212	2 251	32	4	0	24	4	0	484	10	0	3 593
1 150	800	10	0	0	7	3	0	249	4	3	1 079
1 140	2 414	32	1	8	16	7	0	22	1	17	3 068
1 149	2 411	32	2	7	15	8	0	0	0	23	2 077
1 138	2 149	28	0	7	14	7	0	19	1	0	2 611
1 297	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	
1 277	1 262	17	2	4	6	5	0	702	4	24	3 686
1 238	2 748	36	2	18	6	10	0	643	4	47	14 142
1 248	**31 380**	**432**	**37**	**183**	**130**	**81**	**1**	**3 487**	**32**	**287**	**50 288**
1 336	3 033	53	19	16	18	0	0	480	2	24	4 909
1 326	6 072	106	36	34	36	0	0	191	4	73	7 703
1 337	6 069	106	38	32	36	0	0	88	3	50	7 289
1 334	2 781	48	16	14	18	0	0	13	1	0	3 115
1 332	3 034	53	19	16	18	0	0	109	2	57	3 779
1 338	3 034	53	19	16	18	0	0	45	1	0	4 342
1 293	5 314	82	16	19	40	7	0	193	3	70	10 501
1 293	5 413	84	18	19	40	7	0	100	7	69	10 086
1 291	1 504	24	2	2	18	2	0	147	5	16	2 438
1 277	3 008	48	4	4	36	4	0	22	8	36	6 608
1 275	3 008	48	4	4	36	4	0	150	10	28	6 242
1 460	3 650	68	24	4	36	4	0	337	12	44	7 941
1 313	5 410	87	21	22	40	4	0	79	3	82	9 726
1 292	5 413	84	18	19	40	7	0	101	5	102	11 632
	1 810	58	58	0	0	0	0		1	10	
1 321	**58 551**	**1 002**	**312**	**221**	**430**	**39**	**0**	**2 053**	**67**	**661**	**96 311**

20230508 10421

FASTIGHETSVÄRDEN

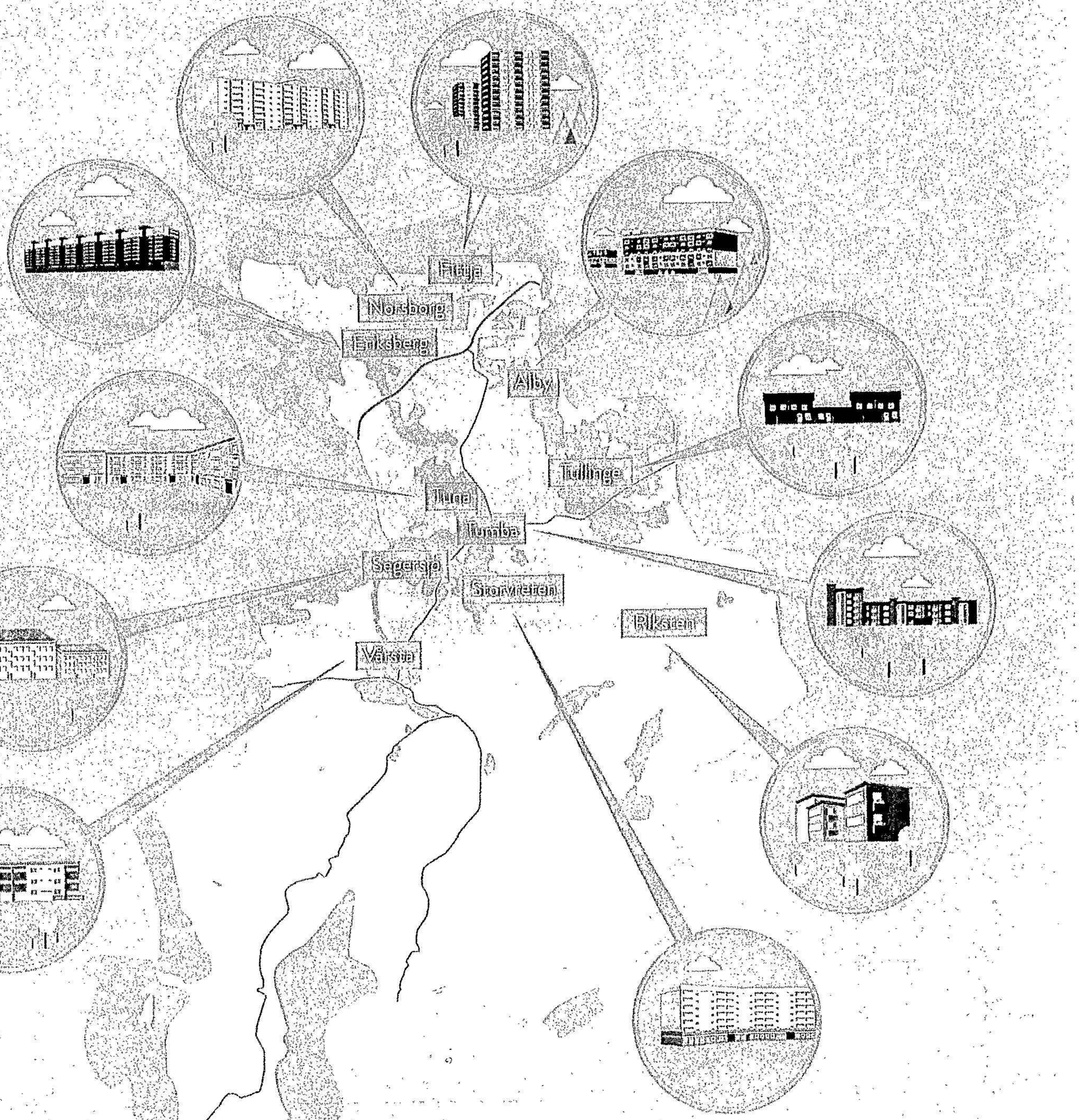
Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2022-12-31	Marknadsvärde 2022-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
VÅRSTA								
Vårsta 1:174	320	1954	1954	12 333	53 800	23 417	7 921	21 974
Vårsta 1:339	321	1963	1963	6 045	48 200	22 771	7 741	20 169
Vårsta 1:399	320	1965	1965	597	12 800	4 233	1 470	4 017
Vårsta 2:17	320	1970	1970	3 529	32 000	14 808	5 409	13 821
Vårsta 2:39	320	1969	1969	2 185	24 000	11 266	4 262	10 420
Vårsta 2:40	320	1969	1969	3 993	22 100	10 573	4 144	9 812
Vårsta 2:41	320	1969	1969	1 903	32 800	14 808	5 409	13 620
Vårsta 2:42	320	1969	1969	1 977	19 200	8 994	3 566	8 445
Vårsta 2:43	320	1970	1970	789	19 200	9 153	3 556	8 412
Vårsta 2:44	320	1970	1970	791	19 500	9 153	3 556	8 412
Vårsta 2:45	320	1969	1969	2 197	31 800	13 997	5 214	13 024
Vårsta 2:46	321	1970	1970	1 246	27 300	15 555	6 067	13 494
Vårsta 2:47	320	1970	1970	1 113	19 000	9 186	3 573	8 433
Vårsta 2:48	320	1970	1970	1 023	31 000	14 608	5 409	13 621
Vårsta 2:49	320	1970	1970	1 401	29 900	14 499	5 413	13 346
Vårsta S:5				604	0	0	0	0
VÅRSTA TOTALT				**41 727**	**422 600**	**197 021**	**72 710**	**181 020**
Öre 1:3				25 878		8 960	0	8 960
AB BOTKYRKABYGGEN				**4 931 683**	**15 177 800**	**15 650 512**	**10 747 747**	**6 804 130**
Fastighets AB Alfågeln								
Byatomten 2	325	1973	1990	45 840	102 200	38 692 654	38 654 000	38 654
TOTALT KONCERNEN				**4 977 523**	**15 280 000**	**54 343 166**	**49 401 747**	**6 842 784**

YTOR OCH ANTAL

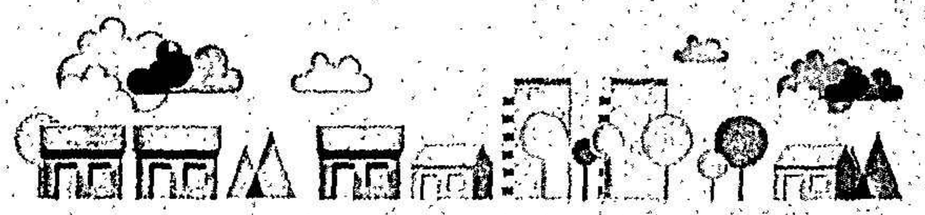
			Antal bostäder per lgh-typ								
Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
1 368	2 218	43	15	15	13	0	0	178	10	34	8 674
1 265	2 004	33	3	21	9	0	0	475	1	28	4 083
1 305	400	8	0	8	0	0	0	45	1	0	4 773
1 158	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 141	1 215	18	0	18	0	0	0	6	3	0	852
1 108	1 182	12	0	0	0	12	0	4	2	0	765
1 186	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 123	1 014	12	0	0	12	0	0	24	3	0	688
1 105	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 122	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 200	1 504	22	4	9	9	0	0	9	4	0	851
1 127	1 413	20	2	9	9	0	0	122	4	0	851
1 115	1 014	12	0	0	12	0	0	15	3	0	688
1 156	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 129	1 522	22	4	9	9	0	0	137	4	0	851
		0	0	0	0	0	0	0	0	244	
1 174	**20 288**	**298**	**46**	**116**	**124**	**12**	**0**	**1 040**	**48**	**306**	**27 005**
1 190	**766 025**	**10 780**	**1 170**	**3 222**	**4 679**	**1 572**	**137**	**38 878**	**771**	**8 135**	**1 438 660**
								7 819	42	207	20 476
1 190	**766 025**	**10 780**		**3 222**	**4 679**	**1 572**	**137**	**46 697**	**813**	**8 342**	**1 459 136**

20230508104227

VÅRA BOSTADSOMRÅDEN



20230508104423

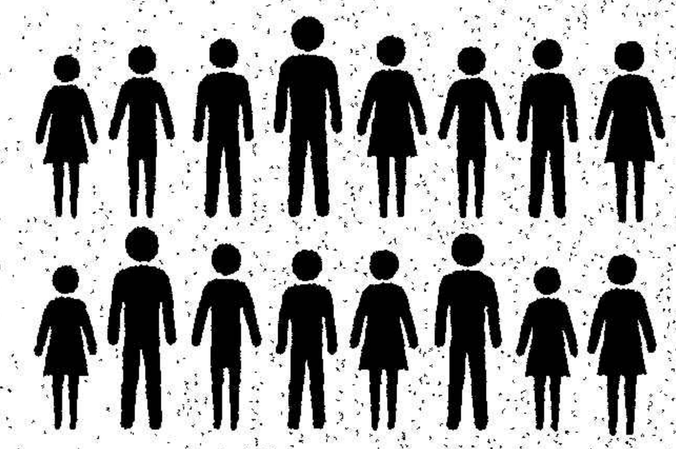


ANTAL HYRESBOSTÄDER

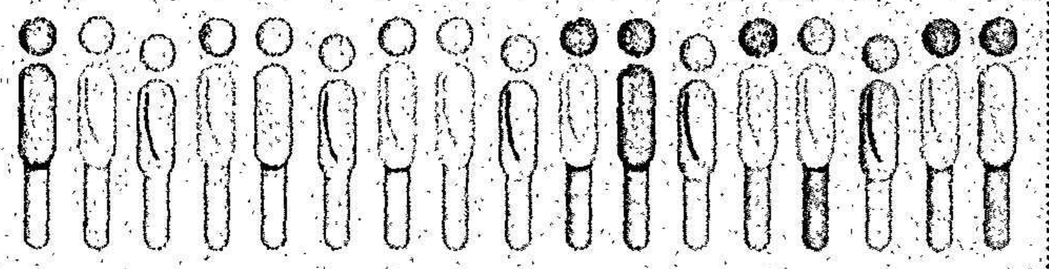
1078

151

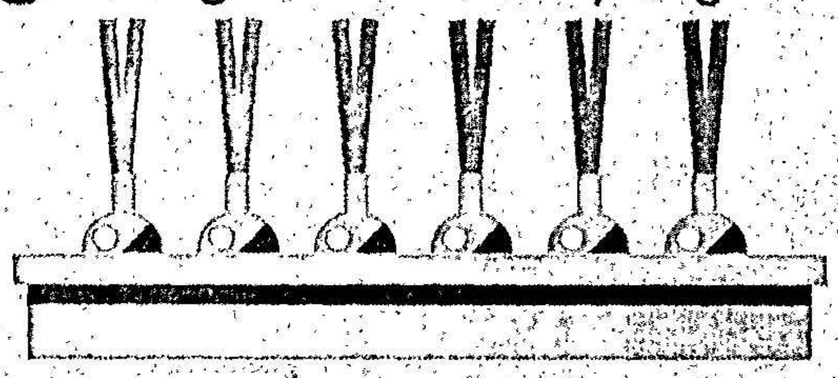
ANSTÄLLDA
– 104 kvinnor
och 47 män



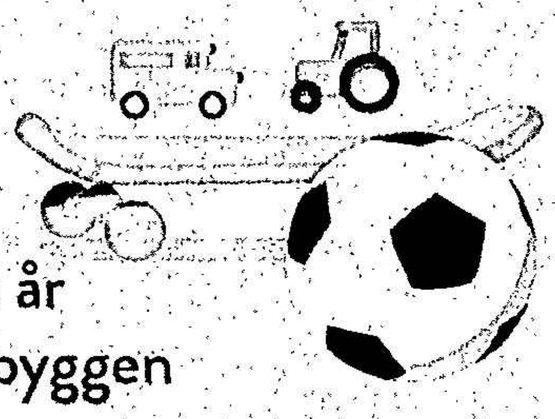
34 329 personer stod i
Botkyrkabyggens bostadskö 2022



16 Trädgårdsbo-lägenheter finns för
odlingsintresserade hyresgäster



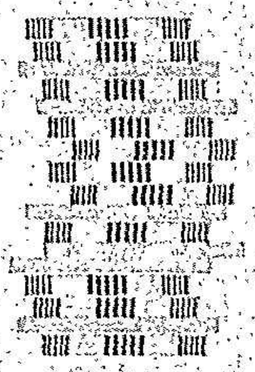
5322



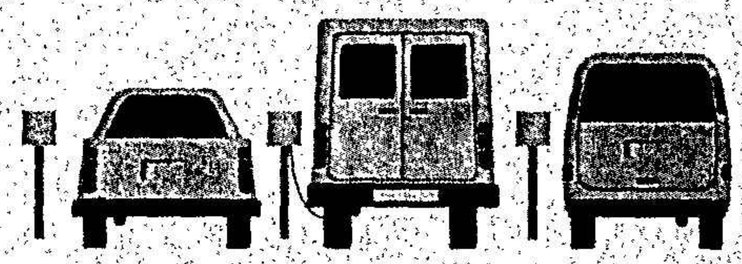
barn i åldern 0-15 år
bor hos Botkyrkabyggen

1190 kr

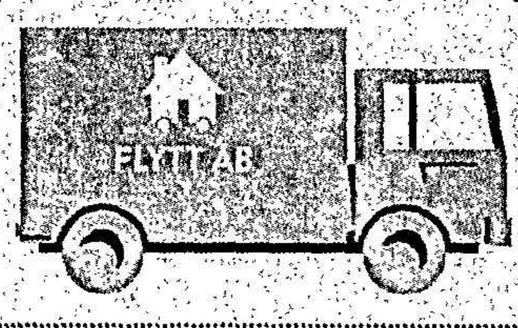
genomsnittlig hyra
per kvadratmeter och
år i Botkyrkabyggens områden



148 p-platser för elbilar
för hyresgäster och besökande



160 av hyreskontrakten
som skrevs 2022 gick till hyresgäster
som flyttade inom Botkyrkabyggen



15,28 MILJARDER KR
är Botkyrkabyggens
fastigheter värda

76,7%

av hyresgästerna känner
sig trygga där de bor

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