



BOTKYRKABYGGEN

ÅRSREDOVISNING 2014



EN BRA START I STOCKHOLM
BOTKYRKABYGGEN.SE

INNEHÅLL

VD Ulf Nyqvist har ordet	3
Detta är Botkyrkabyggen	4
Boende med miljoner möjligheter	5
Stor efterfrågan på lediga lägenheter	6
Botkyrkabyggen bygger ungdomsbostäder	7
Vilka är medarbetarna på Botkyrkabyggen?	8
Höjt betyg på flera områden	10
43 hyresgäster blev andelsägare i Eriksberg	12
Stora renoveringar på gång	13
Sponsring och samarbeten med barn och unga i fokus	14
Europeiskt nätverk vill öka det sociala ansvaret	15
EU-projekt gav mindre energibesparing än väntat	16
Miljö och energi i siffror	17
Värdebedömning av fastigheter	18
Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014	
Förvaltningsberättelse	20
Koncernresultaträkning	22
Koncernbalansräkning	23
Kassaflödesanalys för koncernen	25
Moderbolagets resultaträkning	26
Moderbolagets balansräkning	27
Kassaflödesanalys för moderbolaget	29
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	30
Botkyrkabyggens styrelse	41
Revisionsberättelse	42
Granskningsrapport	43
Fastighetsbestånd	44
Botkyrkabyggens historia	54



En digital version av Botkyrkabyggens årsredovisning hittar du via QR-koden eller på www.botkyrkabyggen.se/omoss

Produktion: AB Botkyrkabyggen 2015

Redaktör: Sara Thörn

Illustrationer: Care of Haus

Foto: Niklas Björling, Camilla Borgström, Andreas Elgstrand, Tobias Fischer, Sara Thörn, Shutterstock.com



VD ULF NYQVIST HAR ORDET

Under 2014 har vi haft flera intressanta projekt i Botkyrkabyggen, samtidigt som vi har ägnat en hel del tid åt att förbereda oss inför framtidens utmaningar.

EN VIKTIG HÄNDELSE är förstås att vi i slutet av året har kommit igång på allvar med upprustningen av miljonprogrammet. Vi står inför den största utmaningen i Botkyrkabyggens historia, då vi inom loppet av cirka 15 år ska rusta upp och renovera cirka 8 700 bostäder, vilket motsvarar mer än 80 procent av vårt fastighetsbestånd. Under 2014 har mycket energi lagts på planering och förberedelser i våra två pilotprojekt, Odlingsvägen 20-34 i Tumba Storvreten och Krögarvägen 2 i Fittja. På Odlingsvägen startade det faktiska renoveringsarbetet under hösten, och vi förväntar oss att kunna dra viktiga lärdomar av båda dessa pilotprojekt framöver.

2014 VAR OCKSÅ ÅRET då Botkyrkabyggen blev först i landet med att kunna erbjuda hyresgäster en ny boendeform. 43 hyresgäster på Skarpbrunnsvägen 57-85 i Eriksberg valde att köpa en andel i sitt boende enligt andelsägarmetoden, som Botkyrkabyggen utvecklat tillsammans med Andelsägarbolaget M2 AB. Metoden innebär ett nytt sätt att i en och samma fastighet kunna kombinera ägande med hyresrätter. Hittills har konceptet varit framgångsrikt, och vi har också sett de första exemplen på att andelarna går att sälja vidare på marknaden.

DET ÄR OCKSÅ GLÄDJANDE att arbetet med Boendekraft utvecklas. Vi har nu cirka 200 gårdsambassadörer i våra områden som har valt att engagera sig för att tillsammans med Botkyrkabyggen utveckla våra bostadsområden. Att ta tillvara de boendes egen kraft, vilja och kompetens är en nyckelfaktor för att lyckas i arbetet med att skapa ökad trivsel och trygghet.

EN VÄLKOMMEN NYHET 2015 blir att åter komma igång med nyproduktion av bostäder. Senast Botkyrkabyggen byggde nytt var 2011-2012 i Tullinge. Under 2015 sätts spaden i jorden för 74 nya ungdoms-/studentlägenheter i Tuna och Storvreten, samtidigt som vi planerar för en tredje etapp med hyreslägenheter i Riksten.

INFÖR FRAMTIDEN är det viktigt att vi både klarar utmaningarna kring renovering och upprustning, och samtidigt lyckas utveckla bostäder för olika kundgrupper. Att förbättra bostadsmarknaden för ungdomar och äldre personer är extra angeläget. Vi arbetar också med att hitta nya sätt för människor att hyra sin bostad. Under 2014 har vi utvecklat vårt SeniorBo-koncept i två hus med totalt 55 lägenheter. 2015 lanserar vi TrädgårdsBo för att synliggöra att Botkyrkabyggen även har lägenheter med stora trädgårdstomter. Genom att visa upp det unika i miljonprogrammet hoppas vi kunna attrahera ännu fler människor, som kanske normalt inte skulle välja att bo hos oss.

Ulf Nyqvist, vd Botkyrkabyggen



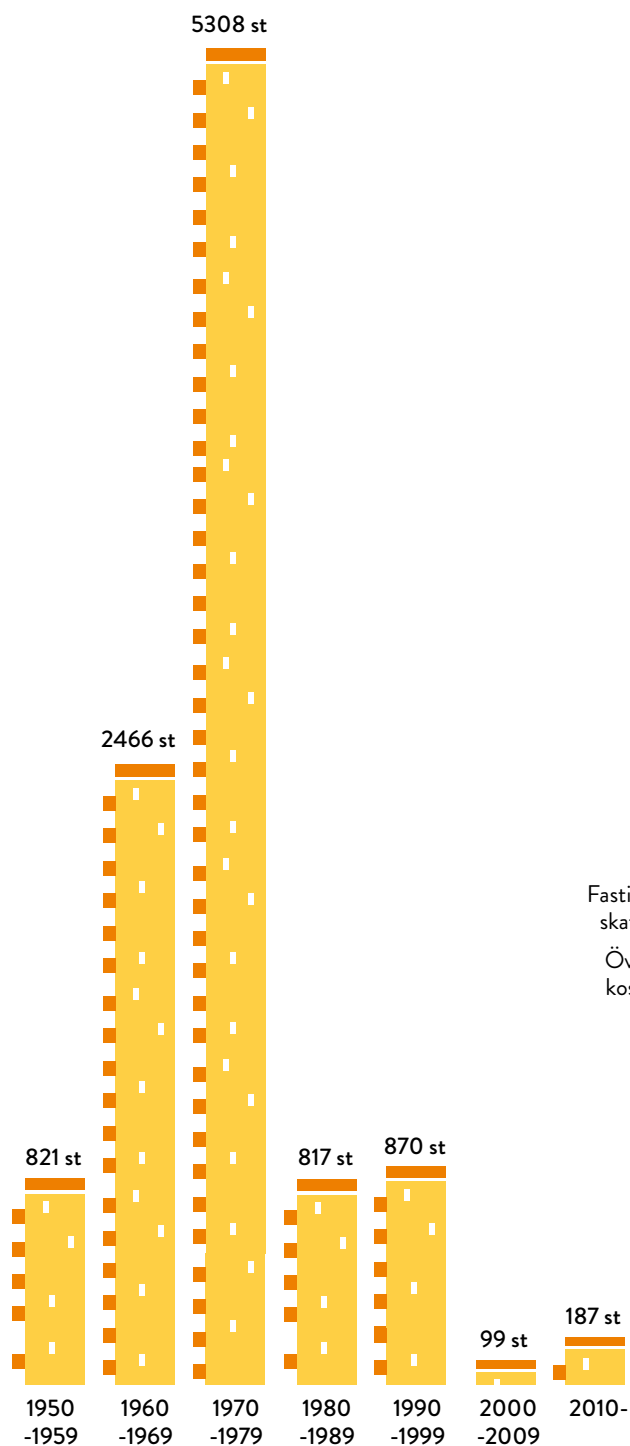
Hör vd Ulf Nyqvist berätta mer om året som gått i den digitala versionen av årsredovisningen.

DETTA ÄR BOTKYRKABYGGEN

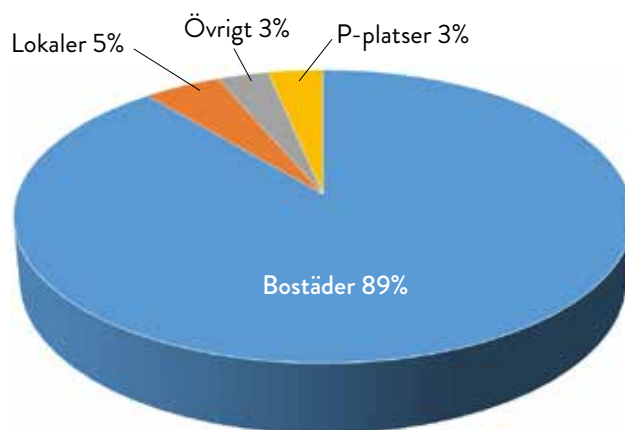
Ägare: Botkyrka kommun
Antal bostäder: 10 568
Antal lokaler: 650
Antal p-platser: 8 080
Förvaltad yta: 803 741 kvm
Marknadsvärde: 6 973 500 000 kr

Snitthyra: 939 kr/kvm per år
Generell hyreshöjning 2014: 1,35%
Uthyrningsgrad: 100%

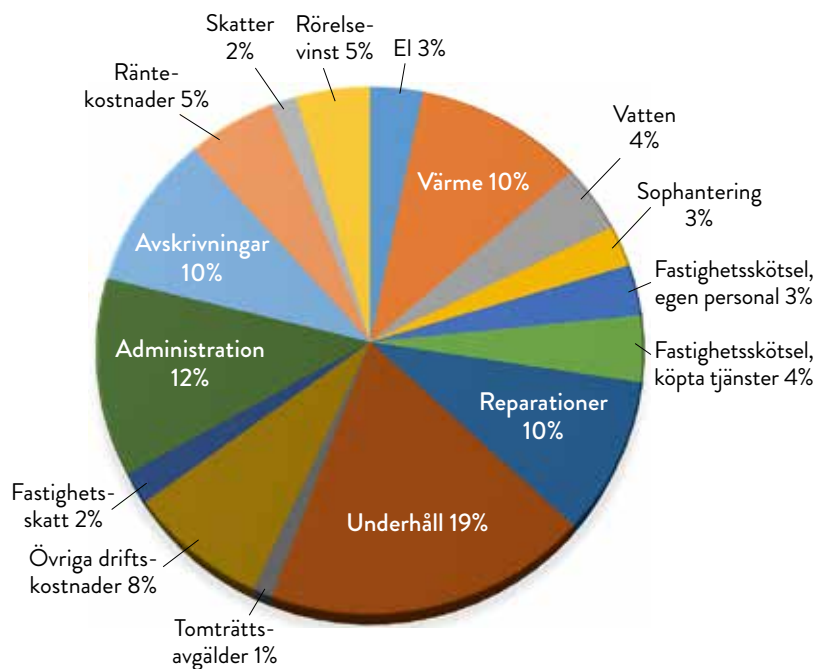
Värdeår för Botkyrkabyggens bostäder



Fördelning av hyresintäkter



Hit gick hyran 2014



Ekonomiska mål och mätetal

	2014	Mål
Beläningsgrad	13,4%	<70%
Räntetäckningsgrad	2,1 ggr	>1,5 ggr
Överskottsgrad	32%	>25%
Direktavkastning	3,5%	>3,5%
Resultat före skatt	49,8 Mkr	45 Mkr
Soliditet	31,1%	25%

BOENDE MED MILJONER MÖJLIGHETER

Vår vision är att erbjuda bostäder där vi kan mötas och inspireras. Detta gör vi bland annat genom att vara innovativa och utveckla vårt bostadsbestånd.

Den svarta texten visar på den mångfald av boenden som redan finns inom Botkyrkabyggen.

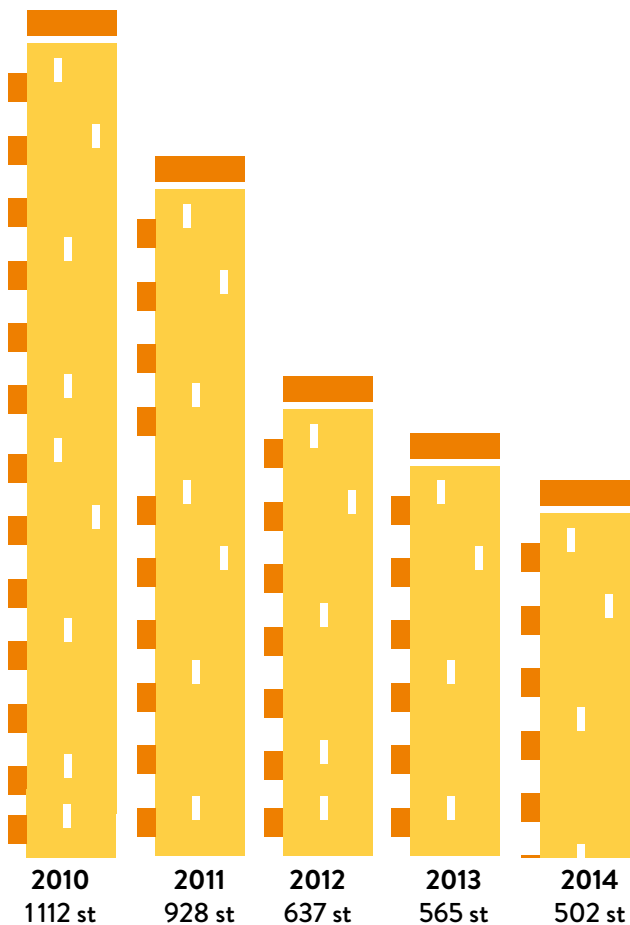
Denna färg används för att visa framtidens möjligheter.



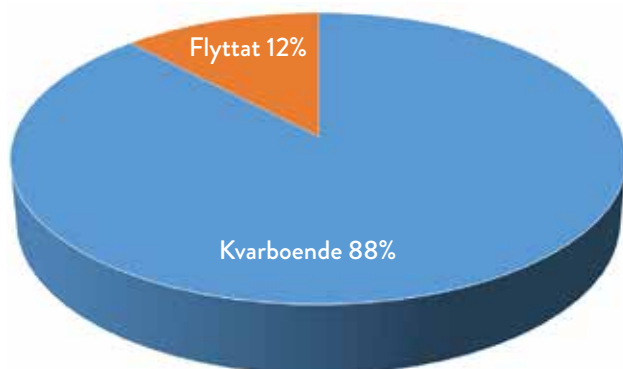
STOR EFTERFRÅGAN PÅ LEDIGA LÄGENHETER

Även under 2014 har alla lägenheter i Botkyrkabyggen varit uthyrda. Trenden att våra hyresgäster väljer att bo kvar syns tydligt, då antalet publicerade lägenheter för uthyrning fortsätter att minska.

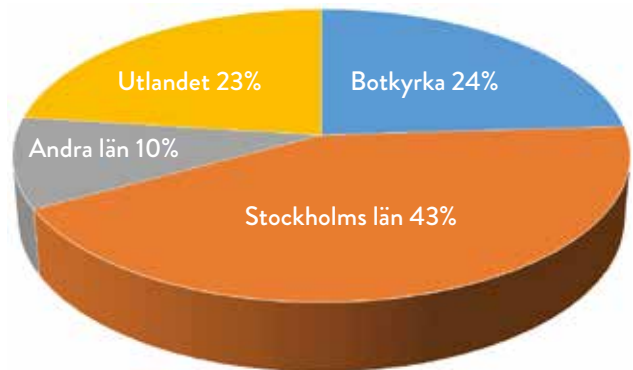
Antal förmedlade lägenheter i Botkyrkabyggen



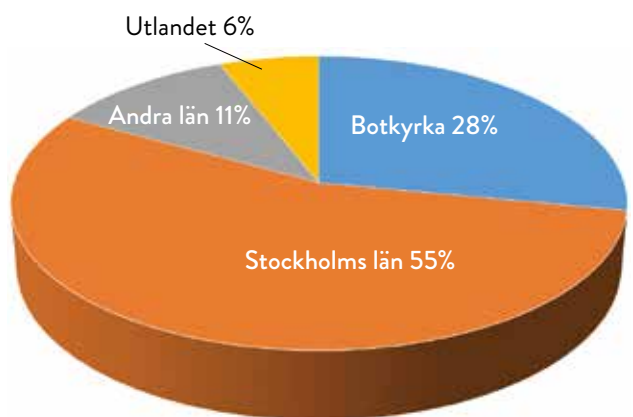
Andel som bott kvar under hela året



Var kommer de inflyttade från?



Vart flyttar de utflyttade?



Vem är den sökande?

Vi har 3278 aktiva bostadssökande som bor inom Botkyrka kommun. Vi har 613 aktiva bostadssökande som bor hos Botkyrkabyggen. Som aktiv bostadssökande räknas den som anmält intresse på minst en bostad under de senaste 3 månaderna.

Den genomsnittliga sökande:

- är 37 år
- har en bruttoinkomst på 27180 kr per månad
- är beredd att betala max 7800 kr per månad i hyra

Den genomsnittliga kötiden hos Botkyrkabyggen för dem som fick en lägenhet under 2014 är 6 år.



BOTKYRKABYGGGEN BYGGER UNGDOMSBOSTÄDER

Botkyrkabyggen har under 2014 utvecklat sina planer på att bygga ungdoms-/studentlägenheter i Tumba. Totalt 74 smålägenheter ska byggas på tre platser i områdena Tuna och Storvreten.

– **DET FINNS ETT** stort behov av lägenheter för unga. Därför känns det kul och angeläget att kunna bidra med detta, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

Ungdomslägenheterna byggs i bostadsområden där Botkyrkabyggen redan idag har lägenheter.

Viktigt att hålla nere hyrorna

– Genom att vi bygger på mark vi redan äger och använder oss av färdigproducerade lägenhetsmoduler kan vi bygga billigare. Att hålla nere hyrorna är extra viktigt för den unga målgrupp som vi riktar oss till, säger Ulf Nyqvist.

Under 2014 har det arbetats med att få fram detaljplaner till områdena och plansamråd har hållits. Upphandlingen av byggprojektet inleddes strax före årsskiftet, med en förhoppning att ungdomsbostäderna ska kunna byggas under 2015.

Här planeras ungdomsbostäderna

Storvreten:

- | | | |
|-----------------|-------------|---------------|
| • Kv Opalen 2 | Harbrovägen | 30 lägenheter |
| • Kv Dioriten 1 | Hålvägen | 24 lägenheter |

Tuna:

- | | | |
|---------------------|-----------|---------------|
| • Kv Komministern 5 | Tunavägen | 20 lägenheter |
|---------------------|-----------|---------------|

Byggprojektet planeras starta i Storvreten med markarbeten i slutet av sommaren 2015. Alla 74 lägenheterna väntas stå klara för inflyttning under hösten 2016.

18-25 år är målgruppen

Målgruppen för de nya bostäderna är ungdomar i åldern 18-25 år.

– Många ungdomar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Därför är det viktigt att öronmärka lägenheter för just dem, säger Ulf Nyqvist.

De exakta reglerna för hur uthyrningen av ungdomslägenheterna ska gå till kommer att utarbetas av Botkyrkabyggen under 2015.

Hyrorna sätts i förhandlingar med Hyresgästföreningen.

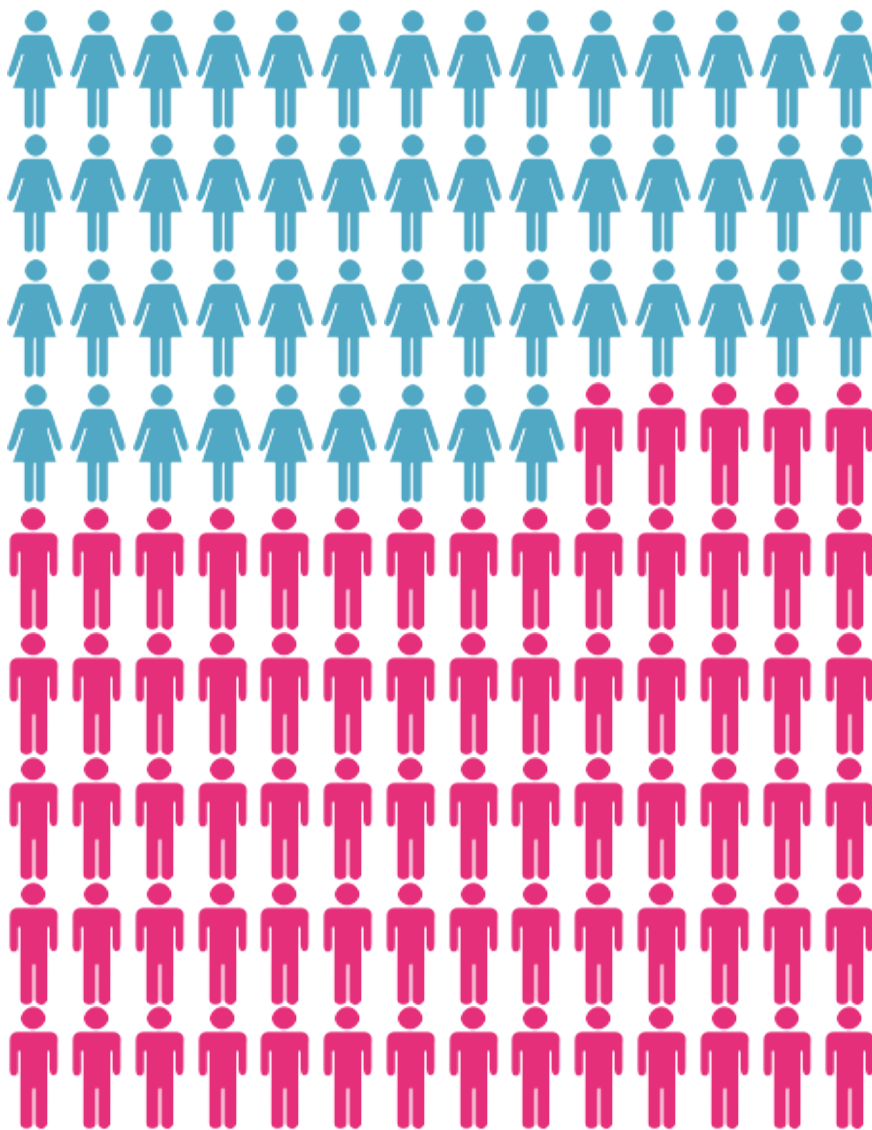


Skissen visar det tänkta utseendet på de nya ungdomsbostäderna i Tuna. Illustration: AQ Arkitekter

VILKA ÄR MEDARBETARNA PÅ BOTKYRKABYGGEN?

Under 2014 hade Botkyrkabyggen 127 heltidsanställda, varav 51 kvinnor och 76 män.

Den genomsnittliga medarbetaren:

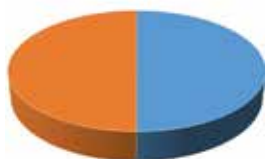


Jämställda arbetsgrupper ett mål

Fördelning mellan kvinnor och män i olika arbetsgrupper 2014:

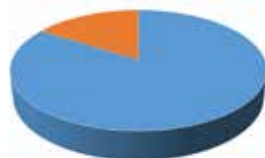
Chefer

Kvinnor 50%
Män 50%



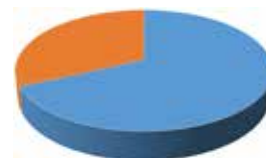
Reparatörer

Kvinnor 16%
Män 84%



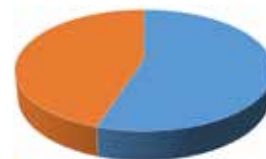
Miljövårdar

Kvinnor 32%
Män 68%



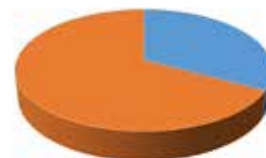
Bovårdar

Kvinnor 45%
Män 55%



Kundvårdar

Kvinnor 67%
Män 33%



Övriga medarbetare

Botkyrkabyggen har under året haft:



Traineer

Botkyrkabyggen har sedan 2009 varit med i SABO:s traineeprogram för akademiker som löper under ett år. Som trainee får man en bra och snabb start in i fastighetsbranschen, en bred kunskap om de allmännyttiga bostadsföretagen och ett eget branschnätverk utanför och inom den egna arbetsplatsen. Under året genomförs fem utbildningsblock på de olika fastighetsföretagen samt ett internt program på den egna arbetsplatsen.

Botkyrkabyggens traineer har haft utbildning som civilingenjör, byggnadsingenjör, civilekonom samt examen inom medie- och kommunikationsvetenskap. Placeringen inom företaget beror på hur kompetensbehovet ser ut på respektive avdelning. Av de sju traineer som hittills gått igenom traineeprogrammet fanns sex fortfarande kvar i företaget 2014.

Under 2015 planerar Botkyrkabyggen att ta emot två nya traineer, denna gång till Bygg- och teknikavdelningen.



Ung i Botkyrka – 1 år senare

Projektet Ung i Botkyrka startade med 23 ungdomar den 1 maj 2013. Företaget vände sig till arbetslösa ungdomar i åldern 18-24 år i Botkyrka och syftade till att ge ungdomarna praktik, utbildning och slutligen en anställning. Projektet var ett samarbete mellan Botkyrkabyggen och Arbetsförmedlingen.

Ett år efter projektet är totalt 53% i sysselsättning varav hela 44% har fått jobb och 9% har börjat studera. 30% är fortfarande arbetslösa och 17% vet vi inte vad de gör. Botkyrkabyggen hade vid tillfället fem personer kvar i anställning, tre tjejer och två killar.

Botkyrkabyggen planerar för ett nytt liknande projekt under 2015, med något färre ungdomar och ett litet annat upplägg, men fortfarande i samarbete med Arbetsförmedlingen. Projektet kommer även denna gång att vända sig till arbetslösa ungdomar i Botkyrka och innehålla både arbete och utbildning.





Rent och snyggt, gårdar och utemiljö är områden som får höjt betyg i Botkyrkabyggens kundenkät för 2014.

HÖJT BETYG PÅ FLERA OMRÅDEN

Botkyrkabyggens kundenkät för 2014 visar på en fortsatt stor andel nöjda hyresgäster. Nästan 9 av 10 trivs i sin bostad och 83,5 procent tycker att företaget mår om sina boende. Flera kategorier där stora satsningar skett sedan föregående års kundenkät har fått höjt betyg, medan andra visar något sänkta siffror.

I SLUTET AV SEPTEMBER 2014 delade Botkyrkabyggens personal ut den årliga kundenkäten till 5 000 hushåll, vilket utgör hälften av beståndet. Drygt 56 procent svarade och cirka 86 procent av dessa kan rekommendera Botkyrkabyggen som värd och förvaltare.

Efter 2013 års kundenkät sattes stort fokus på insatser inom kategorin Rent och snyggt. Och det har uppmärksamats av hyresgästerna. Städning av trapphus fick denna gång kraftigt förbättrat resultat. Ökade gjorde även siffrorna för städning av källare, städning av gård och närmiljö, skötsel av rabatter samt snöröjning och sandning vintertid.

– Det är positivt att de ökade insatserna givit resultat, säger Botkyrkabyggens vd, Ulf Nyqvist. Detta är dock en process där även hyresgästerna måste involveras. Det spelar ingen roll hur mycket resurser vi sätter in. I slutändan handlar det om ett samarbete mellan vår personal och de boende.

Betyget är fortsatt fint också när det gäller kundbemötande och kategorin Hjälp när det behövs. Även möjligheten att få tvättid har ökat markant i de flesta områden.

Jämfört med föregående år har siffrorna sjunkit något när det gäller information om vad som ska hända i fastigheten samt telefon- och besökstider.

– När det gäller tiderna beror det troligtvis på att vi sedan en tid tillbaka genomfört en förändring som innebär att vi koncentrerar telefontiden till förmiddagar och besökstiden på våra KundCenter till eftermiddagar. Genom detta får vi möjlighet att arbeta mer effektivt med att serva våra hyresgäster. Men det är en omställning som behöver lite tid för att sätta sig, säger Ulf Nyqvist.

Enkätsvaren ligger till grund för personalens arbete med att ta fram specifika handlingsplaner för vart och ett av Botkyrkabyggens fem förvaltningsområden.



De boendes egen kraft utvecklar områdena

BOENDEKRAFT är Botkyrkabyggens och Hyresgästföreningens samarbete, som syftar till att ta tillvara de boendes egen kraft för att utveckla våra områden. Under 2014 har arbetet vuxit till omkring 200 gårdsambassadörer, som valt att engagera sig ideellt för att tillsammans bidra till trivsel, delaktighet och ökad trygghet i sitt bostadsområde. De boendes egen förmåga, vilja och kompetens tas tillvara i arbetet. Inom ramen för Boendekraft kan man till exempel ordna möten, odla, sköta en bastu eller ett gym, ordna städdagar eller se till tvättstugan. Alla hyresgäster kan bidra med förslag, och beslut tas sedan på ett utlyst bomöte.

Under 2014 har även den första ungdomsgruppen startats inom Boendekraft, bestående av ett tiotal ungdomar i Norsborg som på olika sätt engagerat sig i området.

Digitalt kundforum

I **DECEMBER** 2014 startade Botkyrkabyggen ett digitalt kundforum. Här kan både hyresgäster och andra intresserade ställa frågor och komma med förslag och idéer till Botkyrkabyggen. Personalen på KundCenter svarar på frågor i kundforumet under sina ordinarie arbetstider.

Målsättningen är att öka kundnöjdheten genom att göra det enklare för vissa grupper som har frågor till Botkyrkabyggen. Tidigare har många frågor kommit in via besök, brev eller e-post, och det är ofta samma frågor som återkommer. Genom det digitala kundforumet skapas ytterligare en väg in och en bank av frågor och svar byggs upp. Svaren publiceras offentligt och underlättar därmed för andra människor som har samma eller liknande frågor.



Under första månaden skrevs 77 inlägg och 100 kommentarer i det nya kundforumet. De mest lästa inläggen handlade om kösystemet, andrahandsuthyrning och låsbrickor.

Mobilanpassad webbplats

BOTKYRKABYGGEN genomförde under 2014 en redesign och en mobilanpassning av sin externa webbplats.

Mobilanpassningen av sajten skedde efter bland annat en kommunikationsenkät bland kunder där det framgår tydligt att kunderna i allt större omfattning går ifrån datoranvändning till mobilanvändning när de använder Botkyrkabyggens webbsida.

I slutet av 2014 var det fler som gick in på botkyrkabyggen.se med en mobil enhet (mobiltelefon eller surfplatta) än via en dator. Det innebär en fördubbling av antalet mobila besök jämfört med två år tillbaka.

I samband med mobilanpassningen av webbplatsen gjordes även en hel del anpassningar av designen till den grafiska profil som företaget använt i något mer än ett år.

Det totala antalet sidvisningar på webbplatsen under 2014 var drygt 6 miljoner.



Nya appar för hyresgäster

UNDER 2014 lanserades två nya mobilappar för hyresgäster hos Botkyrkabyggen – Bobby Mina sidor och Bobby Tvätt. I appen Bobby Mina sidor kan kunderna göra felanmälan och se sina pågående ärenden. Man kan också se de senaste hyresavierna, vem som är bovärd där man bor och planlösningen för sin lägenhet.

Appen Bobby Tvätt är en tvättstugebokning i mobilen. Här kan man boka och avboka tvättpass samt se sina tidigare bokningar.

Sedan tidigare finns också appen Bobby Sök bostad, för boende i Botkyrka som vill söka en bostad hos Botkyrkabyggen.

Apparna finns både för iPhone och för Android-telefoner.



43 HYRESGÄSTER BLEV ANDELSÄGARE I ERIKSBERG

Den 1 juli 2014 blev 43 hyresgäster på Eriksbergsåsen först i landet med att köpa en andel i sitt boende enligt andelsägarmetoden. Detta sedan Botkyrkabyggen, som första bostadsbolag i Sverige, tillsammans med Andelsägarbolaget M2 AB introducerat ett helt nytt sätt att i en och samma fastighet kunna kombinera ägande med hyresrätter.

EFTER DRYGT TVÅ ÅR av förberedelser valde 43 hyresgäster soatt gå med i projektet, vilket motsvarar knappt 20 procent av hyresgästerna på Skarpbrunnsvägen 57-85. I projektet erbjöds alla befintliga hyresgäster i två hus att köpa en andel i sin fastighet och genom avtal få dispositionsrätt till lägenheten.

– Det känns fantastiskt roligt att detta nu är realiserat. Det behövs fler former av ägande när det gäller boende och vi ser andelsägandet som en förmånlig variant som kan passa många, säger Botkyrkabyggens vd Ulf Nyqvist.

För hyresgästen är den största skillnaden att den tidigare hyran till Botkyrkabyggen ersätts av en förvaltningsavgift. Botkyrkabyggen kvarstår som grundandelsägare med ansvar för fastighetens underhåll, skötsel och administration, medan den nya andelsägaren ansvarar för det inre underhållet i lägenheten.

Botkyrkabyggen fortsätter att äga och ansvara för fastigheterna samt de lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter. Hyresgäster som valt att inte bli andelsägare kommer därmed att ha kvar samma förvaltning och hyresvillkor som tidigare.

Alla som köpt en andel får även en återköpsgaranti som gäller under två år. Garantin innebär att man får tillbaka sin köpeskilling och sin hyresrätt om man av någon anledning inte vill vara kvar som andelsägare.

Under det första halvåret har tre vidareförsäljningar av andelar skett. Försäljningspriset har då legat mellan 110 000 kr och 895 000 kr. Den genomsnittliga köpeskillingen vid tillträdet som andelsägare låg på strax över 100 000 kr.

– Det viktigaste är inte själva försäljningspriset, utan att andelarna går att sälja på marknaden. Det visar att konceptet med andelsägarlägenheter fungerar, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

Några säkra slutsatser om andelarnas andrahandsvärde går inte att dra utifrån försäljningarna.

– Andelsägarlägenheter är ett oprövat koncept på marknaden. Man ska komma ihåg att bankerna inte ville låna ut pengar till andelsägarna med andelen som säkerhet, utan köparna var tvungna att ta lån utan säkerhet, till



Benjamin Gorges blev den 1 juli 2014 en av de första andelsägarna på Skarpbrunnsvägen i Norsborg.

högre ränta, säger Ulf Nyqvist.

För närvarande finns inga planer på att utöka antalet andelsägarlägenheter i Botkyrkabyggen.

– Först ska vi följa andelsägarprojektet på Eriksbergsåsen under två år. Vi tycker att det är viktigt att fortsätta följa de 43 familjer och lägenheter som ingår i projektet innan vi fattar några nya beslut, säger Ulf Nyqvist.

Så fungerar andelsägarmetoden

- Boende köper en andel i fastigheten och får genom avtal dispositionsrätt till andelsägarlägenheten
- Nuvarande fastighetsägare är kvar som långsiktig förvaltare och huvudägare (grundandelsägare)
- Andelsägaren svarar för underhåll av sin andelsägarlägenhet och fastighetsbolaget för drift och skötsel av andelsfastigheten i övrigt
- De som inte vill köpa är kvar som hyresgäster som tidigare (minst 1/3 av andelsfastighetens lägenheter ska alltid vara hyresrätter)
- Fastighetsandelen med dispositionsrätt kan säljas

STORA RENOVERINGAR PÅ GÅNG

Nu är renoveringen på Odlingsvägen 20-34 i Tumba Storvreten igång. Huset, med 99 lägenheter, är först ut i Botkyrkabyggens stora renoveringsprogram av totalt 8 700 lägenheter byggda under 1960- och 1970-talet.

RENOVERINGEN PÅ ODLINGSVÄGEN, som påbörjades hösten 2014, omfattar bland annat stambyte, ny ventilation och nytt elsystem. Badrummen byggs om och balkongerna glasas in. Husets bottenplan ska få nya entréer och 13 nya lägenheter. Även utemiljön får ett rejält lyft. Renoveringen kommer att pågå under hela 2015.

Komplexiteten i projektet är mycket hög, och som en följd av att detta är Botkyrkabyggens första projekt av den här dimensionen har starten präglats av problemlösning. Detta är samtidigt en viktig del av lärandet. För att så småningom kunna växla upp takten i renoveringsprogrammet är det nödvändigt att ta sig förbi många av de hinder som upptäckts genom pilotprojektet.

Krögervägen näst på tur

Nästa hus på tur är Krögervägen 2 i Fittja, med 68 lägenheter. Renoveringen utgår från det vinnande bidraget i tävlingen Nordic Built Challenge, som tar fasta på grundidén med Fittja. Här har ett omfattande arbete skett där de boende får vara med och påverka renoveringen genom den så kallade köksbordsmetoden. En särskild lokal i huset har ställts iordning för utställning och öppet hus. Delar av utställningen fanns även med under arkitekturbiennalen i Venedig under sommaren.



Markarbeten på Odlingsvägen 20-34 startade hösten 2014.

Förutom den omfattande hyresgästdialogen har merparten av 2014 använts för teknisk analys och projekteringsarbete. Hittills upplevs projektet som enklare än Odlingsvägen 20-34, i huvudsak på grund av en mindre omfattande teknisk ambition, men också på grund av otaliga vunna lärdomar – inte minst när det gäller organisation och styrning – från just Odlingsvägen.

Byggstart på Krögervägen 2 planeras till efter sommaren 2015.

När det gäller det större renoveringsprogrammet, det som kommer 2016 och framåt, har ett omfattande arbete startats under 2014 i syfte att djupinventera samtliga miljonprogramsbyggnader. Tanken är dels att skapa ett bättre prioriteringsunderlag än vad som är tillgängligt idag och dels att ta fram ett grovt åtgärdsunderlag för respektive byggnad. Större delen av denna inventering kommer att slutföras under 2015.

19 hyresgäster erbjuds möjlighet att bli husägare

BOTKYRKABYGGEN FÖRBEREDER möjligheten att sälja fastigheterna på Vindfällevägen i Storvreten till de boende. Husen på Vindfällevägen består av kedjehus som skiljer sig från Botkyrkabyggens övriga bestånd. De kan därför lämpa sig bättre för ägande än som hyresfastigheter.

Under 2014 har de tidigare tre fastigheterna styckats av till 19 fristående fastigheter och de boende har informerats om möjligheten att friköpa sin fastighet. Intresset från de boende har varit mycket stort vid de informationsmöten som har hållits.

I slutet av 2014 har en lokal fastighetsmäklare utsetts till att utföra besiktning och värdering av husen. De boende som är intresserade av ett köp kommer därefter att få ett erbjudande att teckna köpeavtal.



De boende som inte önskar köpa sitt hus fortsätter som hyresgäster hos Botkyrkabyggen med samma villkor som tidigare.

SPONSRING OCH SAMARBETEN MED BARN OCH UNGA I FOKUS

Botkyrkabyggens sponsring och samarbeten bygger på en policy som styrelsen fattade 2012. Inriktningen har fokus på att arbeta med barn och unga.

SOMMAREN 2014 gjorde Botkyrkabyggen för andra året i rad en sommarsatsning riktad till barn och unga tillsammans med sina samarbetsföreningar/organisationer: Kul i sommar. Cirka femton föreningar och organisationer genomförde satsningen tillsammans med Botkyrkabyggen.

923 barn deltog i sommarverksamheten. De testade bland annat trädgårdsodling, fotboll, ishockey, spontanidrott, datakunskap, dans, måleri, bakning, teater och handboll. Föreningarna, organisationerna och företagen som deltog i vår sommarverksamhet var: Arameiska Syrianska, Balrog, Boodla, FBI Tullinge, Fittja IF, IFK Tumba Fotboll, IFK Tumba Handboll, IFK Tumba Hockey, Konyaspor, Korpen, NCC och Botkyrkabyggens byggskola, Norsborgs IF, Subtopia och TTP Fotboll.

Botkyrkabyggen planerar att göra en liknande sommarsatsning 2015.

Läxhjälp ger medvind i skolan

Botkyrkabyggen jobbar också med projektet Medvind, ett projekt där elever i årskurs 8 och 9 på Kvarnhagskolan

i Alby samt elever från Björkhagaskolan får hjälp av en mentor med studierna. På varje skola finns åtta mentorer från Stockholms universitet. Mentorerna är studenter som läser på olika program på universitetet.

En tanke bakom projektet är att mentorerna ska fungera som förebilder och främja studiemotivationen, och stödja elevernas självkänsla. Medvind är ett samarbetsprojekt mellan Stockholms universitet och Botkyrka kommun med stöd av Botkyrkabyggen. Projektet startade 2013 och väntas fortsätta även under 2015.

Konst ger kulturella utbyten

Botkyrkabyggen stöder ateljéprogrammet Residence Botkyrka, ett samarbete mellan Botkyrka kommun och Mångkulturellt centrum. Målsättningen är att skapa en plattform för konstnärer och arkitekter genom kulturella utbyten mellan konstnärer, boende i Fittja och en publik från hela Stockholm. Idén är att utforska nya former för konst i det offentliga rummet, i dialog med det lokala samhället.

Residence Botkyrka gästades under året av 16 konstnärer, arkitekter och curatorer från åtta länder. Ungefär 7 000 personer har hittills tagit del av Residence Botkyrkas program.

Botkyrkabyggen stöder också bland annat verksamheterna Alby Kvinnocenter, Samling för Alby, Verdandi Fittja, Fittja Nattvandrare och Nattvandringssbilen.

Röster om Kul i sommar:

”Det var kul med cirkus och jonglera, men svårt”

Pojke, 12 år

”Det var jättebra att pyssla och teckna, för jag brukar inte ha tid med det, och nu hade jag tre timmar”

Flicka, 10 år



EUROPEISKT NÄTVERK VILL ÖKA DET SOCIALA ANSVARET

BOTKYRKABYGGEN BLEV 2014 medlem i Eurhonet, ett europeiskt samarbete med drygt 30 allmännyttiga bostadsbolag från Sverige, Frankrike, Tyskland, Italien och England. Inom Eurhonet finns en stark vilja att arbeta för ett hållbart samhälle där påverkan på gemensamma miljön minimeras genom medvetenhet, aktiva åtgärder och sät- tet att bedriva verksamheten.

Som en av medlemmarna i Eurhonet ställer sig Botkyrkabyggen bakom en europeisk deklaration om att främja och utveckla det sociala ansvaret inom bostadssektorn. Nätverket har länge verkat för ett hållbart samhälle, och ser den europeiska deklarationen om ansvarsfullt boende som ett stort framsteg i arbetet.

Deklarationen innebär kortfattat att bostadsbolagen ska verka för en rättvis och etisk produktion och förvaltning av bostäder. Bostadsprojekten ska dessutom förbättra ekonomiska och sociala förhållanden i samhället.

Behöver synliggöra vårt arbete

– Botkyrkabyggen har en lång tradition av arbete med hållbart företagande, med samhällsansvar, socialt ansvarstagande och lokal utveckling. Därför känns det mycket bra att skriva under en gemensam deklaration tillsammans med svenska allmännyttiga bostadsbolag och europeiska bostadsbolag. Vi behöver synliggöra vårt arbete, att vi som bostadsföretag har och tar ett stort ansvar, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

De parter som undertecknat deklarationen är bland annat överens om att sträva efter hållbara investeringar i fastighetsprojekt, främja social integration och stabilitet i samhället och säkra miljön och naturtillgångar. Det senare kan till exempel innebära energieffektiva åtgärder, grön infrastruktur och grönområden.

Bostadsföretagen som undertecknat den europeiska deklarationen om ansvarsfullt boende är Botkyrkabyggen, Gavlegårdarna, Hyresbostäder, Stångåstaden och Örebrobostäder.

Vill göra nytta i samhället

Tanken bakom Eurhonets CSR-arbete är att arbeta för en hållbar värld. Det betyder att göra nytta i samhället, utveckla staden där vi verkar och göra det bättre för alla som bor där. Det gör vi genom att bland annat förnya stadsdelar, skapa mötesplatser för människor, utveckla samspelet med intressenter och ta ansvar för ekonomin och miljön.

CSR, Corporate Social Responsibility, på svenska ”företagens samhällsansvar”, handlar om hur företag påverkar samhället i positiv och negativ bemärkelse, och genom sin verksamhet tar sitt ansvar för det. Det bygger på att frivilligt integrera social, ekonomisk och miljömässig hän-



syn i beslut, framtida satsningar och daglig verksamhet, i samverkan med sina intressenter – kunder, ägare och samarbetspartners.

Botkyrkabyggen kommer att från 2015 rapportera de nyckeltal för hållbarhet som ingår i Eurhonets rapporteringsmodell. Det sker inom fem ämnesområden:

- Socialt ansvarstagande
- Miljöansvar
- Ekonomisk hållbarhet
- Samspel med intressenter
- God arbetsmiljö

Botkyrkabyggen har tidigare rapporterat sitt hållbarhetsarbete på andra sätt. Genom att använda en för bostadsföretag gemensam mall finns också möjlighet till benchmarking både inom och utanför Sverige.

Detta är Eurhonet

Eurhonet, European Housing Network, är ett nätverk bestående av drygt 30 bostadsbolag från England, Frankrike, Italien, Sverige och Tyskland. Företagen är alla allmännyttiga, i övrigt skiljer sig förutsättningarna åt mellan länderna beträffande lagstiftning, företagens roll på marknaden etc. Vad som också förenar dessa företag är viljan att arbeta för ett hållbart samhälle där påverkan på vår gemensamma miljö minimeras genom medvetenhet och aktiva åtgärder.

Inom Eurhonet bedrivs ett antal arbetsgrupper och projekt för att hitta best practice och lära av varandra. Frågor som Eurhonet arbetar med är till exempel integration, energibesparing, CSR, byggkostnader, åldrande befolkning och HR.

EU-PROJEKT GAV MINDRE ENERGI BESPARING ÄN VÄNTAT

Att låta hyresgäster se och styra sin energianvändning – kan det leda till lägre förbrukning av el och vatten? Ja, det var åtminstone förhoppningen i ett fyraårigt forskningsprojekt där Botkyrkabyggen deltagit. Efter utvärdering står det dock klart att kostnaderna för installation av mätutrustning är så pass hög att det i nuläget inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra åtgärderna i större skala.

MED START 2011 har projekt Showe-IT verkat med tolv företag i fem olika länder, med installation av energimätare i tre olika fastigheter i Sverige (hyresgäster hos Botkyrkabyggen i Tuna), England (Rochdale/Manchester) och Frankrike (Ecully/Lyon).

Syftet har varit att mäta förbrukning av el, vatten (både varm- och kallvatten) och värme i totalt 108 lägenheter för en pilotgrupp som via en surfplatta löpande kan se och styra sin energiförbrukning baserat på den information som finns tillgänglig, och även kunna styra temperaturen i de olika rummen i lägenheten. Parallellt med detta har ytterligare 64 lägenheter försetts med samma mätare, men där hyresgästerna bildar en kontrollgrupp som inte får tillgång till surfplattan och förbrukningsinformationen.

Betala för din förbrukning

Förhoppningen var att kunna påvisa en minskning av energiförbrukningen för pilotgruppen om cirka 10-15% jämfört med kontrollgruppen, en siffra som ofta används av förespråkare för denna teknik kallad individuell (energi)mätning och debitering, IMD. Syftet med IMD är att varje lägenhetsinnehavare betalar direkt för sin energiförbrukning till skillnad för vad som är vanligt för hyresbostäder i Sverige, där värme och vatten betalas kollektivt, medan elförbrukning sedan några år redan har en individuell debitering.

IMD är initierat av EU i syfte att påskynda minskning av energiförbrukning i de olika EU-länderna. Bakgrunden är att produktionen av koldioxid (CO²) måste minskas kraftigt i världen. EU har tagit fram ett antal olika program (2020 och 2050 t.ex.), där interimrapporter visar att minskningen går allt för sakta.

Andra metoder effektivare

Projekt Showe-IT har resulterat i en förändrad energiförbrukning i de tre olika länderna om endast ca +/- 5%,



Robert Kechechian från den franska delen av projekt Showe-IT visar upp surfplattan som hyresgästerna använt.

vilket gör att installationen av mätutrustningen inte blir ekonomiskt försvarbar. SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsorganisation) har påvisat att renovering av fastigheter ger ett betydligt bättre resultat. 17 olika typer av hus har renoverats med ett utfall av minskad energiförbrukning mellan 30-82%, med ett snitt på ca 53%. Botkyrkabyggen har slagit in på denna linje där framförallt värmeförbrukningen, som står för merparten av en fastighets energiförbrukning, hanteras genom tilläggsisoleringar, installation av värmepumpar, nya fönster och ventilationsanläggningar med mera.

Mätning av vatten kan bli aktuell

När det gäller vattenförbrukningen kan man tänka sig ett framtida scenario där individuell mätning införs. Framför allt kan detta bli aktuellt då förbrukningen inom vissa fastigheter har visat sig vara onormalt hög och där installationen av mätare är tekniskt enkel.

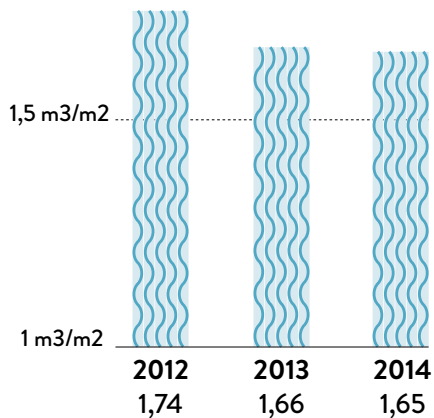
Projekt Showe-IT avslutades 2014 och slutrapporter är levererade till EU i Bryssel. Så snart EU har granskat dessa rapporter och återkopplat till Botkyrkabyggen ska alla hyresgäster som har agerat i pilotgruppen så förtjänstfullt under de år projektet har pågått, samlas till ett slutmöte för att ta del av tillgänglig information och ge en sista återkoppling.

MILJÖ OCH ENERGI I SIFFROR

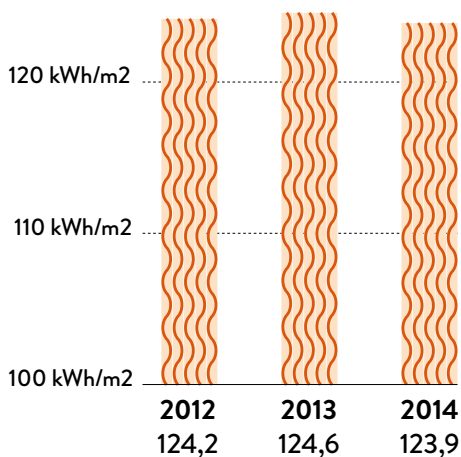
På Botkyrkabyggen jobbar vi aktivt för att minska vår miljöpåverkan. Omsorg om miljön ska genomsyra hela vår verksamhet. Nedan redovisas några av de nyckeltal som ingår i vår plan för att minska bolagets energiförbrukning.



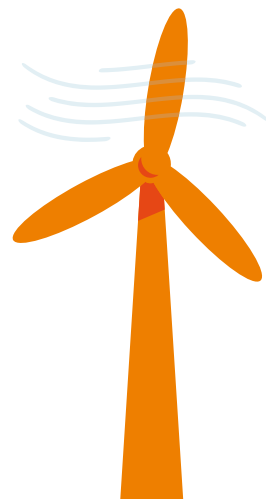
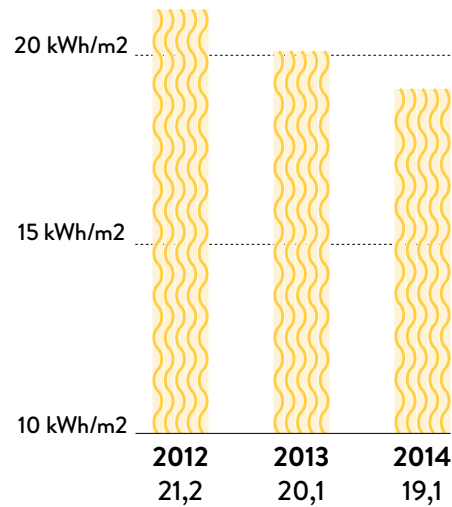
Vattenförbrukning, m³/m²



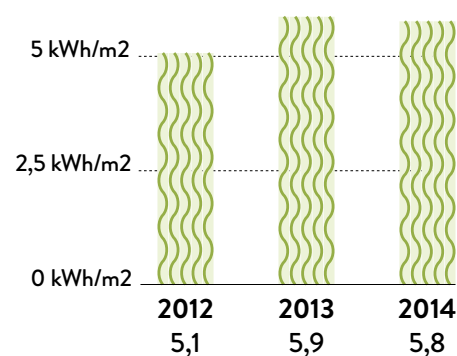
Värme och varmvatten, kWh/m²



Elförbrukning, kWh/m²



Vindkraft, kWh/m²



VÄRDEBEDÖMNING AV FASTIGHETER

FÖRETAGET V&P, Valuation of properties AB har haft uppdraget att bedöma marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en så kallad beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med de mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus.

Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Vid värdebedömningen har faktiska mediakostnader använts och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Faktisk vakans har beaktats.

Värderingen avser två scenarier. Första scenariot utgörs av 138 fastigheter belägna i Botkyrka kommun fördelat på områdena Alby, Eriksberg, Fittja, Storvreten, Segersjö, Tuna, Vårsta, Tumba centrum, Tullinge och Norsborg. Bolaget äger och förvaltar 10 568 bostäder. Det förekommer i stort sett ingen vakans på bostadsdelen.

Sammanlagd area uppgår till 803 741 kvm varav boarea är 757 869 kvm och resterande area utgörs av vård och omsorg, fritid, kontor, butiker, lager, industri och restaurang.

Diamanten 1, Brilljanten 1, Rubinen 1 och Mustangen 1 är bebyggda med avstyckningsbara småhus. Sadeln 33 och Stigbygeln 1 är delvis bebyggda med avstyckningsbara småhus. Uven 8-10 är samtaxerade.

Trälberget 1 utgörs av ca 15 % andelsägarlägenheter och Trälberget 2 har ca 19 % andelsägarlägenheter. Konceptet bygger på att köparen får ansvar för lägenhetens inre underhåll medan Botkyrkabyggen förblir huvudägare och förvaltare av fastigheten. I stället för hyra betalas en förvaltningsavgift till Botkyrkabyggen.

Två större ombyggnadsinvesteringar är inplanerade för år 2015 och avser fastigheterna Kalkstenen 2 och Forbonden 5.

Andra scenariot utgörs av Byatomten 2 som ligger i bolaget Fastighets AB Alfågeln. Fastigheten är Alby centrum.

Värdebedömning Botkyrkabyggen

Marknadsvärdet bedöms till 6 917 mkr, inom ett troligt intervall av 6 570 – 7 264 mkr vid värdetidpunkten december 2014.

Nyckeltal

Marknadsvärde per kvm	8 569 SEK/m ²
Marknadsvärde/Summa taxeringsvärde	1,15
Initial direktavkastning	4,63 %
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	5,57 %
Kalkylränta för restvärdet	7,57 %
Kalkylränta för driftnetto	7,57 %

Känslighetsanalys

Parameterförändring	Nytt värde	Diff.
Vakansen ökar 10%-enheter	5 481,9 Mkr	-20,7%
Direktavkastningskrav ökar 1%-enhet	5 843,4 Mkr	-15,5%
Drift och underhåll ökar 35 SEK/m ²	6 310,3 Mkr	-8,8%
Alla samtidigt	4 115,3 Mkr	-40,5%

Värdebedömning Alfågeln

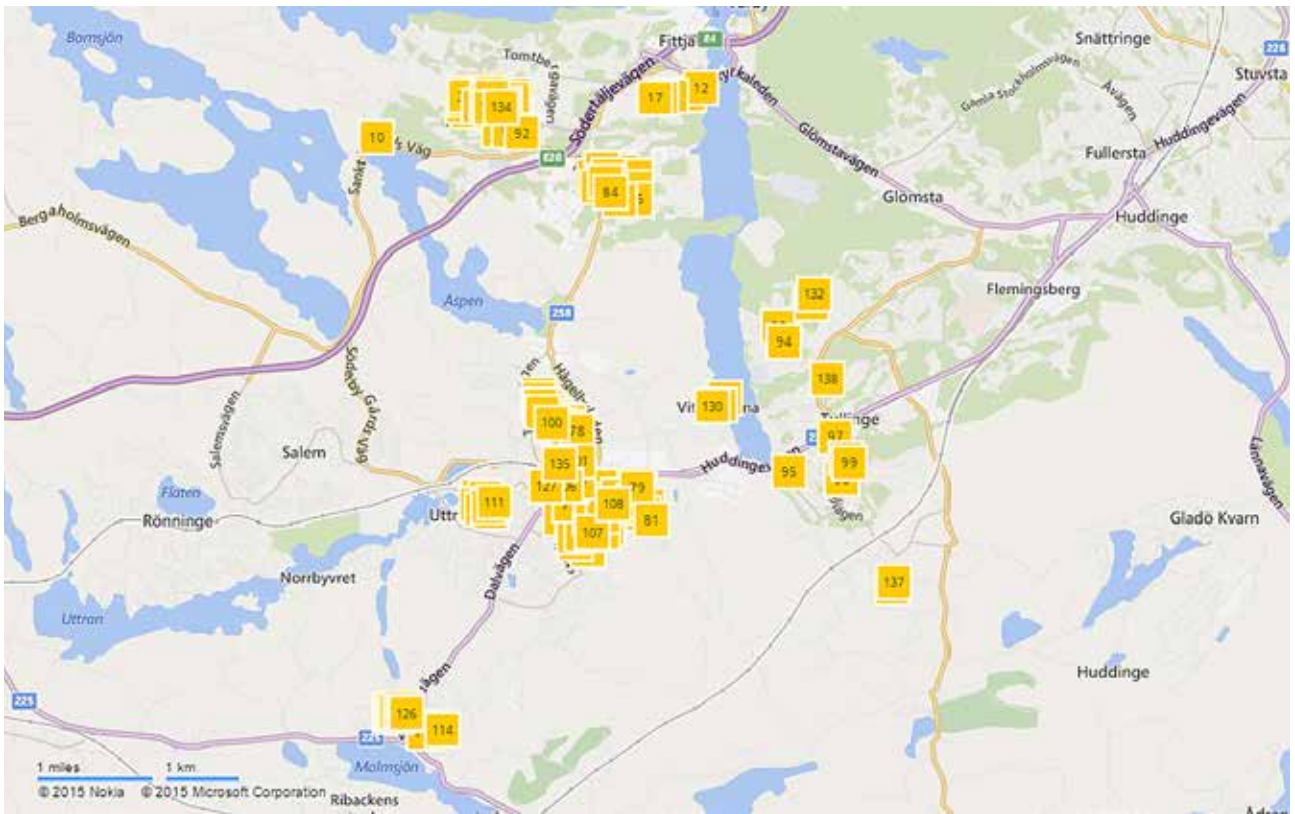
Marknadsvärdet bedöms till 57 000 kkr, inom ett troligt intervall av 50 000 – 64 000 kkr vid värdetidpunkten december 2014.

Nyckeltal

Marknadsvärde per kvm	7 110 SEK/m ²
Marknadsvärde/Summa taxeringsvärde	0,95
Initial direktavkastning	7,71 %
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,89 %
Kalkylränta för restvärdet	9,89 %
Kalkylränta för driftnetto	9,89 %

Känslighetsanalys

Parameterförändring	Nytt värde	Diff.
Vakansen ökar 10%-enheter	40,2 Mkr	-29,4%
Direktavkastningskrav ökar 1%-enhet	50,8 Mkr	-10,8%
Drift och underhåll ökar 35 SEK/m ²	52,2 Mkr	-8,4%
Alla samtidigt	31,6 Mkr	-44,5%



Värdebedömningen av Botkyrkabyggen omfattar 138 fastigheter belägna i Botkyrka kommun.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2014.

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

Ägarförhållande

AB Botkyrkabyggen ägs direkt och i sin helhet av Botkyrka kommun.

Verksamhet

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

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit god under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 100% (100). Bostadshyror och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser ökade med 1,35 procent från 1 januari 2014.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltd yta till 803.741 kvm varav bostäder utgör 94% av ytan. I beståndet ingår 10.568 bostäder, 650 lokaler samt 8.080 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsföretag. Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas (f.d. Aspect) regler om god värderarsed. Vid värdebedömningen har använts faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven är satta utifrån läge och fastighetstyp. Faktisk vakans har beaktats. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 6.973 mkr vilket innebär en ökning med 6,1% i förhållande till föregående år. Fastigheternas sammantagna bokförda värde uppgår till 2.239 mkr. Ingen fastighet har ett bokfört värde som överstiger det bedömda marknadsvärdet. Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Koncern och dotterbolag

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

Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande 7.811 m² lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

Förbundet 2 AB består av fastigheten Förbundet 2

innehållande 57 bostadslägenheter. Fastigheten ligger i Riksten Friluftstad. Samtliga lägenheter är försedda med utrustning för individuell mätning av varmvatten och el.

Botkyrka Stadsnät AB avyttrades den 2 januari 2014 till Botkyrka Kommun.

Intresseorganisationer

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening upa).

Ekonomi

Årets resultat

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 37,6 mkr (69,3).

Intäkter

De sammantagna intäkterna uppgick till 770 mkr, vilket på grund av försäljningen av 10 fastigheter i Alby är lägre än föregående år.

Kostnader

De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 523,3 mkr. Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 149,6 mkr (136,8).

Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 89,3 mkr (54,3). Investering avser främst energisättningar, gårdsupprustning i Fittja och fasadrenovering i Alby. Därutöver har tomträtterna till fastigheterna Trälberget 1 och 2 i Eriksberg friköpts från Stockholm stad för samantaget 35 mkr.

Finansiering

Företagets finansiering sker i enlighet med Botkyrka kommuns finanspolicy. Finanspolicyen 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. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 995 mkr (1.130). Under året uppgick räntekostnaderna till 43,6 mkr (59,4).

Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 760,5 mkr (722,9).

under år 2015 att inarbetas i modellen för systematisk hyressättning.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen om att bostadshyror, samt lokaler som omfattas av förhandlingsordningen, kommer att höjas med 1,8 % from 1 januari 2015. Hyrorna för p-platser och garage kommer

Framtidsutsikter

Efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen är fortsatt mycket hög och omflyttningen minskar för tredje året i rad. Under 2015 påbörjas nyproduktion av 130 hyresbostäder varav 74 är ungdomsbostäder.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	770 025	834 172	845 833	819 071	782 094
Resultat efter finansiella poster tkr	49 803	78 134	70 105	52 996	23 479
Balansomslutning tkr	2 495 772	2 617 517	2 794 672	2 751 552	2 627 000
Antal anställda st	127	127	135	128	128
Soliditet %	31,1	28,8	23,5	22,3	21,3
Avkastning på eget kapital %	7,9	10,3	10,7	8,7	4,2
Direktavkastning	3,5	4,5	3,5	3,5	2,8
Överskottsgrad	32,0	36,3	31,4	30,9	23,7
Räntetäckningsgrad	2,1	2,0	2,1	3,0	3,4
Belåningsgrad	13,5	14,6	26,8	28,6	28,6
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	429 431 642
Årets vinst	37 613 537
	kronor 467 045 179
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	467 045 179
	kronor 467 045 179

KONCERNRESULTATRÄKNING

	Not	2014	2013
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	772 319	871 739
Övriga förvaltningsintäkter		12 096	2 095
Summa hyresintäkter		784 415	873 834
Driftskostnader			
Driftskostnader	3, 4	-365 363	-385 082
Underhållskostnader		-148 193	-138 257
Fastighetsskatt		-15 416	-17 579
Summa fastighetskostnader		-528 972	-540 918
Driftsnetto		255 443	332 916
Förvaltningsnetto			
Övriga rörelseintäkter		7 150	6 564
Central administration	16	-95 726	-120 084
Förvaltningsnetto		166 867	219 396
Av- och nedskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-75 690	-79 968
Avskrivning maskiner och inventarier		-215	-551
Resultat vid avyttring koncernbolag		-	514 795
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		861	1 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 537	-59 617
Resultat efter finansiella poster		48 286	595 309
Resultat före skatt			
Uppskjuten skatt	7	1 589	6 175
Skatt på årets resultat	6	-14 035	-15 439
ÅRETS RESULTAT		35 840	586 045

KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 364 659	2 257 092
Maskiner och inventarier		492	125 848
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		50 523	166 642
		2 415 674	2 549 582
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	8	1 691	1 691
Andra långfristiga fordringar		1 995	2 002
		3 686	3 693
Summa anläggningstillgångar		2 419 360	2 553 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 138	8 320
Övriga kortfristiga fordringar		17 919	9 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 155	7 113
		24 212	24 817
Kassa och Bank		59 029	64 330
		59 029	64 330
Summa omsättningstillgångar		83 241	89 147
SUMMA TILLGÅNGAR		2 502 601	2 642 422

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		162 639	162 639
Kapitalandel i obeskattade reserver		11 317	11 317
		309 456	309 456
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		934 563	351 260
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		35 840	586 045
		982 903	949 805
Summa eget kapital		1 292 359	1 259 261
Avsättningar			
Uppskjutna skatter		51 300	52 087
Summa avsättningar		51 300	52 087
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	995 000	1 130 000
Summa långfristiga skulder		995 000	1 130 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 093	1 105
Leverantörsskulder		65 250	84 321
Aktuella skatteskulder		8 610	19 493
Övriga kortfristiga skulder		4 742	4 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	84 248	91 435
Summa kortfristiga skulder		163 943	201 074
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 502 602	2 642 422
Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser	12	977	988
Summa ansvarsförbindelser		977	988

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	48 286	595 309
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	125 805	80 519
Betald skatt	-2 829	-5 538
Förändring skatteskuld	-10 884	-464
	160 378	669 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-605	-12 023
Ökning/minskning av rörelseskulder	-26 247	1 962
	133 526	659 765
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och mark	-126 435	-50 782
Investeringar i inventarier	-1 182	-137 041
Pågående projekt	116 720	87 737
Inbetalning från försäljning av byggnader och mark	4 320	191 810
Investering i finansiella anläggningstillgångar	2 750	-59
	-3 827	91 665
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-135 000	-755 000
	-135 000	-755 000
Årets kassaflöde	-5 301	-3 570
Likvida medel vid årets början	64 330	67 900
Likvida medel vid årets slut	59 029	64 330

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2014	2013
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter	2	757 929	832 078
Övriga förvaltningsintäkter		12 096	2 094
Summa hyresintäkter		770 025	834 172
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 4	-354 733	-377 493
Underhållskostnader		-149 600	-136 839
Fastighetsskatt		-15 416	-16 857
Övriga externa kostnader		-3 588	-173
Summa fastighetskostnader		-523 337	-531 362
Driftsnetto		246 688	302 810
Övriga rörelseintäkter		7 148	6 564
Central administration	13, 16	-92 138	-107 138
Förvaltningsnetto		161 698	202 236
Avskrivningar			
Avskrivning maskiner och inventarier		-232	-551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-70 943	-70 944
Förlust inventarier		26	-
Rörelseresultat		90 549	130 741
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		-2	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 815	6 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 559	-59 422
Resultat efter finansiella poster		49 803	78 134
Uppskjuten skatt	7	1 589	6 256
Skatt på årets resultat	6	-13 778	-15 058
ÅRETS VINST		37 614	69 332

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 255 594	2 145 261
Inventarier	14	492	614
Pågående projekt	15	49 930	152 850
		2 306 016	2 298 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	17	29 931	46 431
Andelar i intresseföretag	8	1 691	1 691
Reversfordringar i dotterbolag		76 467	208 467
Andra långfristiga fordringar		1 995	2 002
		110 084	258 591
Summa anläggningstillgångar		2 416 100	2 557 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 091	3 131
Fordringar hos koncernföretag		4 580	1 738
Övriga kortfristiga fordringar		17 955	3 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 131	4 240
		28 757	12 494
Kassa och bank		50 920	47 707
Summa omsättningstillgångar		79 677	60 201
SUMMA TILLGÅNGAR		2 495 777	2 617 518

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	293 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		416 932	347 600
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		37 614	69 332
		467 046	429 432
Summa eget kapital		760 496	722 882
Obeskattade reserver	19	14 509	14 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	995 000	1 130 000
Summa långfristiga skulder		995 000	1 130 000
Kortfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		43 403	44 993
Förskott från kunder		718	802
Leverantörsskulder		64 067	75 363
Aktuella skatteskulder		7 876	18 825
Skulder till koncernbolag		522 933	517 488
Övriga kortfristiga skulder		4 630	4 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	82 137	88 114
Summa kortfristiga skulder		725 771	750 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 495 776	2 617 518
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	12	977	925

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	49 803	78 134
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	110 860	108 918
Förändring skatteskuld	6 717	5 158
Betald skatt	-11 224	-9 231
	156 156	182 979
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	16 262	11 349
Ökning/minskning av rörelseskulder	-29 776	511 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 642	705 701
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-126 435	-77 530
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-23 578
Pågående projekt	116 118	-23 127
Investeringar i inventarier	-1 182	-
Försäljning anläggningstillgångar	7 070	191 038
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 429	66 803
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-135 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-135 000	-775 000
Årets kassaflöde	3 213	-2 496
Likvida medel vid årets början	47 707	50 203
Likvida medel vid årets slut	50 920	47 707

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 18.

Intäkter

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Royalty och liknande: i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Uppskjuten skatt och temporära skillnader har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	100 år
Fasader, fönster, hissar mm	50 år
Takbeklädnad tegel/plåt mm	40 år
Övrigt	15-25 år

Markanläggningar

Övrigt	25-40 år
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 re-

dovisade 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 kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när 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 ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med

ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Energisäkring

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

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats.

Vid försäljning ger företaget kunderna viss rätt att returnera produkter. Avsättningar för sådana retur baseras på historisk information om retur samt aktuella trender som kan tyda på att framtida retur kan komma att avvika från de historiska.

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 pensionspla-

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos bank.

Nyckeltalsdefinitioner

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till totala tillgångar inklusive fastigheternas övervärde.

Overskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Ränteteckningsgrad

Resultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader

Belåningsgrad

Samtliga fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

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	
	2014	2013	2014	2013
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Bostadsuthyrning	713 022	783 649	707 500	778 195
Lokalthyrning	37 190	39 663	27 689	30 250
Övriga hyresintäkter	24 878	54 491	26 285	29 471
Garage- och p-platsuthyrning	26 543	27 801	25 578	26 821
Summa	801 633	905 604	787 052	864 737
Avgår hyresbortfall:				
Bostadsuthyrning	-2 799	-2 611	-2 799	-2 611
Lokalthyrning	-606	-750	-429	-561
Garage- och p-platsuthyrning	-1 276	-1 368	-1 262	-1 357
Hyresrabatter bostäder	-24 633	-28 130	-24 633	-28 130
Summa	-29 314	-32 859	-29 123	-32 659
	772 319	872 745	757 929	832 078
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende uthyrning av bostäder och lokaler:				
Förfaller till betalning inom ett år:	178 486	172 160	176 256	170 087
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år:	31 122	30 953	23 381	23 147
Förfaller till betalning senare än fem år:	4 928	4 895	3 248	3 215
	214 536	208 008	202 885	196 449

Not 3 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Elkostnader	-25 325	-30 511	-23 282	-30 950
Värmekostnader	-81 583	-98 671	-80 355	-97 366
Vattenkostnader	-33 273	-30 286	-32 839	-29 960
Sophantering	-20 040	-22 310	-19 848	-22 118
Fastighetsskötsel intern	-24 700	-26 395	-24 700	-26 554
Fastighetsskötsel extern	-32 297	-33 175	-31 844	-32 642
Tomträttsavgälder	-8 812	-8 570	-8 812	-8 648
Reparationer	-75 417	-69 811	-74 451	-69 087
Övriga driftskostnader	-63 915	-65 353	-58 602	-60 168
	-365 362	-385 082	-354 733	-377 493

Not 4 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	433	790	433	790
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	875	415	875	415
Förfaller till betalning senare än fem år	300	300	300	300
	1 608	1 505	1 608	1 505
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 400	1 152	1 400	1 152

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fordon och till viss del (300) av förhyrda kontorslokaler.

Not 5 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	3 810 960	3 900 749	3 620 176	3 719 788
Inköp Byggnad	90 790	50 782	89 383	50 782
Försäljningar och utrangeringar Byggnad	-4 320	-213 105	-4 320	-213 105
Ingående anskaffningsvärde Markanläggning	29 537	29 537	29 537	29 537
Omklassificeringar	-113 493	-113 493	-113 493	-
Inköp Markanläggning	-	3 524	-	3 524
Omklassificering	113 493	113 493	113 493	2 396
Ingående anskaffningsvärde Mark	287 897	370 901	268 063	351 067
Inköp Mark	37 052	-	37 052	-
Försäljningar och utrangeringar Mark	-	-83 004	-	-83 004
Årets förändring koncernmässigt övervärde	-295	-295	-	-
Ingående koncernmässigt övervärde	14 137	14 432	-	-
Ingående koncernmässigt övervärde mark	2 016	2 016	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 267 774	4 075 537	4 039 891	3 860 985
Ingående avskrivningar Byggnad	-1 489 664	-1 503 405	-1 466 554	-1 479 877
Omklassificeringar	53 668	-	54 187	-
Ingående avskrivning Markanläggning	-17 419	-17 419	-17 419	-17 419
Omklassificeringar	-54 187	-	-54 187	-
Försäljningar och utrangeringar	-	104 299	-	104 299
Årets avskrivningar Byggnad	-66 832	-72 217	-63 292	-63 292
Årets avskrivning Markanläggning	-7 751	-7 751	-7 652	-7 652
Omräkningsdifferenser	3 069	2 047	16 569	-5 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 579 116	-1 494 446	-1 538 348	-1 469 775
Ingående uppskrivningar				
Årets förändringar				
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0	0	0
Ingående nedskrivningar	-323 999	-324 771	-245 949	-246 721
Försäljningar och utrangeringar	-	772	-	772
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-323 999	-323 999	-245 949	-245 949
Utgående restvärde enligt plan	2 364 659	2 257 092	2 255 594	2 145 261
Bokfört värde byggnader	1 919 735	1 953 144	1 886 707	1 862 983
Bokfört värde markanläggning	117 959	14 035	63 772	14 215
Bokfört värde mark	326 965	289 913	305 115	268 063
Totalt bokfört värde	2 364 659	2 257 092	2 255 594	2 145 261
Marknadsvärde	6 973 500	6 397 300	6 827 200	6 397 300

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-14 035	-15 439	-13 778	-15 058
	-14 035	-15 439	-13 778	-15 058

Not 7 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:				
- uppskjuten skatt på reparationsavdrag årets skillnad	2 733	9 900	2 733	9 900
- uppskjuten skattefordran på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde	-1 144	-3 725	-1 144	-3 644
	1 589	6 175	1 589	6 256

Not 8 Andelar i intresseföretag

	Kapital- andel %	Bokfört värde	Antal andelar
HBV ekonomisk förening, 702000-9226		52	5
SABO Byggförsäkring AB, 516401-8441	2,4%	150	150
KB Valutan 1 i Tumba, 969680-6323	99,0%	1 489	1
Summa		1 691	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	3 130	4 069	3 130	3 697
Upplupna ränteintäkter	1	-	1	-
Övriga poster	24	3 044	-	543
	3 155	7 113	3 131	4 240

Not 10 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-250 000	-	-250 000
Skuld till Botkyrka kommun	-995 000	-880 000	-995 000	-880 000
Summa	-995 000	-1 130 000	-995 000	-1 130 000
Förfallotider				
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-995 000	-880 000	-995 000	-880 000
Summa	-995 000	-880 000	-995 000	-880 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	-	657	7	657
Förutbetalda hyresintäkter	56 438	56 224	54 982	54 787
Upplupna semesterlöner	4 778	5 162	4 778	4 818
Upplupna sociala avgifter	2 767	4 086	2 767	3 834
Övriga poster	20 257	25 306	19 609	24 018
Summa	84 240	91 435	82 143	88 114

Not 12 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Eventualskulder				
Övriga ansvarsförbindelser	977	988	977	925
Summa ansvarsförbindelser	977	988	977	925

Not 13 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Moderbolaget	
	2014	2013
Medelantalet anställda		
Kvinnor	51	52
Män	76	75
Totalt	127	127
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 398	1 345
Löner och ersättningar till övriga anställda	47 832	47 827
	49 230	49 172
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 210	15 049
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	354	353
Pensionskostnader för övriga anställda	6 038	11 470
Totalt	70 832	76 044
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	8	8
VD har inga avtal om avgångsvederlag utöver avtalad uppsägningstid.		

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	Moderbolaget	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	7 011	15 278
Årets förändringar		
-Inköp	565	69
-Försäljningar och utrangeringar	-456	-8 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 120	7 010
Ingående avskrivningar	-6 396	-14 210
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	8 365
-Avskrivningar	-232	-551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 628	-6 396
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	492	614

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2014	2013
Ingående nedlagda kostnader	152 850	129 723
Under året nedlagda kostnader	77 537	77 427
Under året genomförda omfördelningar	-180 457	-54 300
Utgående nedlagda kostnader	49 930	152 850

Not 16 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
PwC				
Revisionsuppdraget	-545	-479	-545	-479
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-13	-	-13	-
Övriga tjänster	-153	-3 882	-153	-3 882
Summa	-711	-4 361	-711	-4 361

Not 17 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2014-12-31
Fastighets AB Alfågeln, 556390-8309	100	100	300 000	16 750
Förbundet 2 AB, 556766-5533	100	100	1 000	13 130
Botkyrkabyggen Holding AB, 556932-8098	100	100	1 000	50
Summa				29 930

Not 18 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Över- kurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	135 500	157 950	12 500	408 563	714 513
Effekt av byte av redovisningsprincip K3 2013				8 369	
Justerad ingående balans 2014-01-01	135 500	157 950	12 500	416 932	722 882
Utdelning enligt beslut av årsstämman					-
Erhållet koncernbidrag					-
Lämnat koncernbidrag					-
Skatteeffekt av koncernbidrag					-
Förändring överkursfond	-	-	-	-	-
K3	-	-	-	-	-
Fusionsdifferens					
Årets resultat	-	-	-	37 613	37 613
Eget kapital 2014-12-31	135 500	157 950	12 500	454 545	760 495

Not 19 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond	-14 509	-14 509
Summa	-14 509	-14 509

Tumba den 2015-03-06

Ulf Nyqvist
VD

Bo Johansson
Styrelsens ordförande

Jimmy Baker

Stefan Dayne

Annika Nyberg Titalii

Bekir Uzunel

Christina Zedell

Jean-Pierre Zune

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-31

Claes Wallman
Auktoriserad revisor

Bo Åsell
Auktoriserad revisor



BOTKYRKABYGGENS STYRELSE

Botkyrkabyggens styrelse har 2014 bestått av:

Ordförande

Bo Johansson (S), Norsborg

Vice ordförande

Jimmy Baker (M), Tumba

Ledamöter

Christina Zedell (S), Tullinge

Jean-Pierre Zune (S), Norsborg

Annika Nyberg Titialii (M), Uttran

Bekir Uzunel (V), Tullinge

Stefan Dayne (KD), Tullinge

Styrelsesuppleanter

Inga-Britt Rova (S), Tumba

Adem Okur (S), Norsborg

Björn Pettersson (S), Uttran

Michael Erikson (M), Tumba

Bo Carlsson (TUP), Tullinge

Esabelle Dingizian (MP), Tullinge

Benny Ferdinandsson (FP), Tullinge

På bilden finns även Botkyrkabyggens tidigare personalrepresentanter Gabriella Panto och Åke Bjuvgård. Ny personalrepresentant under 2014 är Hans Gustafsson (Unionen).



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Botkyrkabyggens finansiella ställning per den 31 december 2014

och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrkabyggen för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Huddinge den 31 mars 2015

Claes Wallman
Auktoriserad revisor

Bo Åsell
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för år 2014

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2014. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Detta innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

En sammanfattande redogörelse över den utförda granskningen bifogas.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Tumba den 18 mars 2015

Karl-Erik Strömberg
Av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun
utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt-rätt	Bokfört värde	Marknads-värde	Taxeringsvärde		Hyra kr/kvm	
							Totalt	Mark Byggnad		
ALBY										
Alby 15:34	299					100				
Byamannen 1	323	1974	1974		112	2 000	702	76	626	
Byatomten 4	320	1972	1972		29 485	135 100	121 322	32 122	89 200	925
Fjällsta 1	320	1974	1974		47 864	135 600	124 473	35 309	89 164	907
Fjällsta 2	320	1973	1973		74 933	185 100	164 610	47 048	117 562	915
Kvarnängen 1	320	1972	1972		45 176	106 900	99 025	28 304	70 721	905
Lagmannen 1	320	1972	1972		25 120	109 900	95 551	26 756	68 795	932
Lagmannen 2	320	1972	1972		26 462	102 800	91 019	25 776	65 243	928
Lagmannen 3	321	1972	1972		21 051	63 900	52 728	15 158	37 570	933
Lilla Fjällshagen 1	320	1973	1973		19 692	44 100	37 953	10 850	27 103	924
Stora Fjällshagen 1	320	1972	1972		30 223	100 000	87 896	24 517	63 379	931
Stora Fjällshagen 2	320	1972	1972		32 573	110 500	99 107	27 406	71 701	911
Stora Fjällshagen 3	320	1973	1973		32 232	113 400	99 549	28 240	71 309	923
ALBY TOTALT					384 923	1 209 400	1 073 935	301 562	772 373	920
ERIKSBERG										
Eriksberg 2:52	320	1945	1945		1 552	4 000	3 145	829	2 316	960
Trälberget 1	320	1975	1975		9 559	61 300	63 948	17 584	46 364	891
Trälberget 2	321	1975	1975		10 388	62 100	61 348	17 824	43 524	893
Trälberget 3	320	1975	1975	X	15 450	88 600	92 943	25 298	67 645	892
ERIKSBERG TOTALT					36 949	216 000	221 384	61 535	159 849	893
FITTJA										
Fittja Gård 1	320	1971	1971	X	24 871	108 000	118 744	34 944	83 800	871
Fittja Gård 2	320	1971	1971	X	44 933	191 900	213 302	62 062	151 240	841
Forbonden 5	321	1973	1973	X	41 421	146 000	135 800	38 400	97 400	868
Forbonden 6	320	1973	1973	X	30 986	116 500	126 660	35 366	91 294	874
Forbonden 7	320	1973	1973	X	14 331	87 600	88 773	25 544	63 229	872
FITTJA TOTALT					156 542	650 000	683 279	196 316	486 963	861

YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Mark-areal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
ALBY											
Alby 15:34											119
Byamannen 1							63	1			125
Byatomten 4	16 943	235	14	125	95	1		947	11		8 446
Fjällsta 1	18 352	216			132	82	2	520	16	106	26 078
Fjällsta 2	23 552	304	8	90	133	72	1	225	11	295	32 425
Kvarnängen 1	14 170	179	12	15	115	37		538	19	145	27 977
Lagmannen 1	13 656	192	36	36	96	24		224	16	212	21 744
Lagmannen 2	13 139	178	29	27	92	30		83	12	142	21 222
Lagmannen 3	7 392	102	18	18	42	24		171	11	162	9 043
Lilla Fjällshagen 1	5 470	74	14	10	30	18	2	166	7	51	10 892
Stora Fjällshagen 1	12 552	174	30	30	90	24		318	17	243	34 387
Stora Fjällshagen 2	14 574	180		36	96	48		290	23		16 705
Stora Fjällshagen 3	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	84	19 844
ALBY TOTALT	153 810	2 026	173	471	975	401	6	3 710	155	1 440	229 007
ERIKSBERG											
Eriksberg 2:52	369	12	12							12	5 134
Trälberget 1	7 840	116	8	46	51	7	4	109	7		8 877
Trälberget 2	6 572	97	6	39	41	8	3	232	8	217	10 580
Trälberget 3	13 419	199	7	100	84	6	2	248	12		11 974
ERIKSBERG TOTALT	28 200	424	33	185	176	21	9	589	27	229	36 565
FITTJA											
Fittja Gård 1	16 211	234	14	73	112	29	6	3 270	12	132	16 342
Fittja Gård 2	31 918	398		114	154	113	17	534	11	296	38 157
Forbonden 5	17 932	260	13	88	117	37	5	3 029	15	239	23 910
Forbonden 6	19 051	294	34	106	114	35	5	299	2	55	14 682
Forbonden 7	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	143	17 349
FITTJA TOTALT	98 037	1 388	87	456	571	237	37	7 240	42	865	110 440

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt- rätt	Bokfört värde	Marknads- värde	Taxeringsvärde		Hyra kr/kvm	
							Totalt	Mark Byggnad		
NORSBORG										
Freja 1	320	1973	1973	X	23 543	55 000	51 290	13 996	37 294	912
Freja 4	320	1973	1984	X	24 448	50 200	51 604	13 303	38 301	912
Freja 5	320	1973	1982	X	24 053	54 700	52 316	13 996	38 320	905
Freja 7	320	1974	1974	X	21 063	55 300	50 407	13 972	36 435	904
Freja 8	320	1974	1974	X	20 881	49 600	49 938	13 069	36 869	914
Freja 9	320	1974	1984	X	19 984	48 200	49 646	13 331	36 315	897
Freja 10	325	1974	1974	X	939	5 000	2 495	640	1 855	
Frigg 1	320	1971	1986	X	16 891	56 600	51 689	13 296	38 393	920
Frigg 4	320	1971	1971	X	26 740	55 600	50 029	13 903	36 126	925
Frigg 5	320	1971	1971	X	16 934	51 800	48 179	13 179	35 000	923
Frigg 6	320	1971	1986	X	19 223	48 700	50 643	13 306	37 337	922
Hallunda 4:2	498			X		200				
Hallunda 4:4	498			X		200				
Hallunda 4:7	498			X		200				
Hallunda 4:8	498			X		200				
Hallunda 4:12	498			X		200				
Hallunda 4:14	498			X		200				
Idun 1	320	1972	1982	X	17 273	54 100	50 429	13 616	36 813	896
Idun 4	320	1972	1989	X	25 830	50 300	53 026	13 566	39 460	928
Idun 5	320	1971	1992	X	22 434	56 200	56 163	14 179	41 984	934
Idun 7	320	1972	1991	X	20 745	57 700	56 067	13 814	42 253	928
Idun 8	320	1972	1992	X	21 229	58 100	60 306	14 908	45 398	915
Idun 9	320	1972	1992	X	20 674	51 400	52 695	13 286	39 409	909
Idun 10	325	1972	1972	X	217	5 000	3 026	647	2 379	
Idun 11	320	1994	1994		6 231	14 000	13 351	3 065	10 286	948
Idun 12	320	1994	1994		8 606	17 200	16 694	3 913	12 781	938
Mimer 4	321	1972	1972	X	5 193	89 300	74 554	18 954	55 600	962
NORSBORG TOTALT					363 131	985 200	944 547	245 939	698 608	920
SEGERSJÖ										
Hopparen 2					4 475	30 800				1 022
Hopparen 3					3 184	19 700				1 032
Kastaren 1					9 086	59 700				1 080
Löparen 1					64 987	169 500				1 092
Uven 8					2 406	16 300				1 025
Uven 9					11 396	72 300				1 027
Uven 10					3 434	24 200				986
SEGERSJÖ TOTALT	320	1955	1955		98 968	392 500	277 404	73 804	203 600	1 059

YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
NORSBORG											
Freja 1	7 068	96	2	32	46	16	88	2	133	11 791	
Freja 4	7 066	96	2	32	46	16	86	2		5 953	
Freja 5	7 066	96	2	32	46	16	92	2	140	10 197	
Freja 7	7 076	96	2	32	46	16	104	2	115	9 362	
Freja 8	6 922	94	2	32	44	16	224	2		7 062	
Freja 9	7 060	96	2	32	46	16	109	3		5 890	
Freja 10	0	0					533	3		1 046	
Frigg 1	7 060	96	2	32	46	16	80	2	133	10 925	
Frigg 4	7 060	96	2	32	46	16	48	1	104	8 997	
Frigg 5	6 853	93	1	32	44	16	316	6		7 084	
Frigg 6	7 060	96	2	32	46	16	84	2		5 901	
Hallunda 4:2									1	1 926	
Hallunda 4:4										1 679	
Hallunda 4:7										1 222	
Hallunda 4:8										1 514	
Hallunda 4:12									8	1 984	
Hallunda 4:14									8	1 620	
Idun 1	7 060	96	2	32	46	16	147	3	157	11 871	
Idun 4	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	6 362	
Idun 5	7 050	94	3	32	37	19	3	234	3	135 10 085	
Idun 7	6 738	90	1	31	41	15	2	533	5	138 9 146	
Idun 8	7 903	105	2	34	41	28		90	3	7 070	
Idun 9	7 080	96	2	32	46	16		72	1	5 836	
Idun 10								539	3	1 1 507	
Idun 11	1 561	20		8	4	8		16	1	9 4 818	
Idun 12	2 039	26	2	16		4	4			7 4 541	
Mimer 4	9 695	186	43	104	39			716	7	92 15 453	
NORSBORG TOTALT	126 598	1 764	76	641	754	282	11	4 247	54	1 181 170 842	
SEGERSJÖ											
Hopparen 2	2 524	42	6	23	10	3		273	7	12 4 428	
Hopparen 3	1 691	32	11	12	6	3		66	4	3 902	
Kastaren 1	4 697	98	32	60	6			159	4	82 10 952	
Löparen 1	13 181	242	52	152	30	8		1 287	23	184 44 942	
Uven 8	1 269	22	9	1	12			41	5	30 6 107	
Uven 9	5 900	106	22	66	12	6		725	14	94 12 140	
Uven 10	2 147	32		1	31			18	3	16 2 047	
SEGERSJÖ TOTALT	31 408	574	132	315	107	20	0	2 568	60	418 84 518	

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt- rätt	Bokfört värde	Marknads- värde	Taxeringsvärde		Hyra kr/kvm	
							Totalt	Mark		Byggnad
STORVRETEN										
Alunstenen 1	320	1968	1968		8 621	45 400	47 216	13 586	33 630	892
Ametisten 2	399					200				
Briljanten 1	222	1979	1979		1 157	7 800	3 420	1 320	2 100	799
Bärnstenen 1	320	1971	1971		10 047	47 200	50 293	14 092	36 201	899
Diamanten 1	222	1979	1979		2 188	15 300	8 316	3 591	4 725	769
Dioriten 1	320	1969	1969		8 586	45 700	47 119	13 611	33 508	890
Eldopalen 1	310				132	200	75	75		
Fältspaten 1	498					2 600				
Gnejsen 1	498					1 200				
Graniten 1	320	1969	1969		15 789	82 900	88 901	25 570	63 331	887
Gråstenen 1	320	1967	1967		10 071	61 600	63 511	17 290	46 221	923
Grönstenen 3	320	1968	1968		20 657	106 300	111 657	31 182	80 475	902
Grönstenen 4	320	1967	1967		26 076	132 700	147 333	42 002	105 331	886
Kalkstenen 1	320	1968	1968		11 872	62 700	68 515	18 943	49 572	913
Kalkstenen 2	320	1967	1967		12 176	83 600	67 480	19 164	48 316	888
Kristallen 1	320	1970	1970		5 216	15 700	11 922	2 996	8 926	908
Lerskiffern 1	320	1967	1967		13 132	70 600	79 847	22 808	57 039	893
Lerskiffern 2	320	1967/1993	1967/1993		11 046	47 800	45 169	12 788	32 381	885
Opalen 1	320	1970	1970		18 585	94 400	104 045	29 787	74 258	886
Opalen 2	320	1971	1971		26 983	137 900	149 690	42 105	107 585	888
Pegmatiten 1	320	1968	1968		13 921	74 900	78 372	22 365	56 007	887
Porfyren Norra 1	325	1970	1980		2 187	13 400	10 092	2 892	7 200	
Porfyren Södra 1	823				6 699	35 200				
Rubinen 1	222	1979	1979		1 479	10 500	5 592	1 650	3 942	761
Sandstenen 1	320	1967	1967		23 067	103 800	114 631	32 998	81 633	884
Smaragden 1	320	1972	1972		18 530	87 200	96 713	27 727	68 986	885
Tumba 8:495	499					1 100				
Turkosen 1	320	1971	1971		2 938	16 900	15 641	4 369	11 272	879
STORVRETEN TOTALT					271 155	1 404 800	1 415 550	402 911	1 012 639	890
TUMBA										
Kronan 5	320	2006	2006		43 076	57 000	35 600	6 600	29 000	1 310
Kronan S:1										
Kulturen 1	320	1994	1994		51 520	145 800	106 438	23 227	83 211	1 137
Sågaren 1	321	1961	1961		4 404	31 800	21 283	5 581	15 702	989
Sågaren 2	321	1965	1965		2 027	11 300	8 370	2 099	6 271	957
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965		4 688	28 100	19 676	5 426	14 250	961
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965		4 508	27 500	19 000	5 400	13 600	957
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965		4 247	24 400	17 507	4 857	12 650	954
Tumba 8:40	321	1990	1990		40 348	87 400	56 198	11 998	44 200	1 082
Älgen 31	321	1993	1993		10 896	23 100	16 996	3 682	13 314	1 107
Älgen 32	320	1993	1993		19 417	43 100	31 818	6 772	25 046	1 096
TUMBA TOTALT					185 131	479 500	332 886	75 642	257 244	1 086

YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Mark-areal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
STORVRETEN											
Alunstenen 1	5 716	72		7	65			655	15	71	30 996
Ametisten 2											6 922
Briljanten 1	500	4							4		1 266
Bärnstenen 1	6 258	80		15	50	15		77	6	75	17 637
Diamanten 1	1 125	9				9					2 910
Dioriten 1	5 998	72			54	18		142	2	60	15 566
Eldopalen 1	0	0									2 246
Fältspaten 1	0	0								94	8 745
Gnejsen 1	0	0								45	2 516
Graniten 1	10 476	130			130			267	10	200	30 989
Gråstenen 1	7 719	111	21	69		21		75	3	39	16 726
Grönstenen 3	14 114	180	10	20	116	24	10	152	5	146	28 466
Grönstenen 4	18 159	242	30	96	62	54		294	9	228	40 218
Kalkstenen 1	8 412	120	24	72		24		119	3		9 208
Kalkstenen 2	8 332	99			73	26		456	6		11 471
Kristallen 1	1 131	16	4	6	3	3		378	2	2	11 543
Lerskiffern 1	9 792	120			108		12	558	6	122	19 156
Lerskiffern 2	4 716	60			60			1 249	7	52	13 009
Opalen 1	12 672	160		26	112	22		134	8	164	33 017
Opalen 2	18 161	232	4	51	134	43		189	6	238	37 423
Pegmatiten 1	9 850	119			93	26		304	4	44	19 959
Porfyren Norra 1								2 314	7	37	6 942
Porfyren Södra 1								3 291	6		6 921
Rubinen 1	750	6							6		2 096
Sandstenen 1	14 254	144			96		48	525	10	125	28 796
Smaragden 1	11 815	152	8	23	102	19		200	8	150	46 559
Tumba 8:495	0	0								28	1 805
Turkosen 1	1 881	24		12	6	6		115	4	30	10 050
STORVRETEN TOTALT	171 828	2 152	101	397	1 264	310	80	11 492	127	1 950	463 158
TUMBA											
Kronan 5	2 962	49	14	23	4	8				3	1 407
Kronan S:1										37	
Kulturen 1	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
Sågaren 1	2 251	32	4		24	4		484	10		3 593
Sågaren 2	800	10			7	3		249	4	3	1 079
Trädgårdsmästaren 11	2 414	32	1	8	16	7		22	1	17	3 068
Trädgårdsmästaren 12	2 411	32	2	7	15	8				22	2 077
Trädgårdsmästaren 13	2 149	28		7	14	7		19	1		2 611
Tumba 8:40	4 578	64		41	15	7	1	1 040	8	50	4 605
Älgen 31	1 262	17	2	4	6	5		702	4	23	3 686
Älgen 32	2 748	36	2	18	6	10		643	4	50	14 142
TUMBA TOTALT	31 447	432	37	182	130	81	2	3 341	36	286	48 765

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt-rätt	Bokfört värde	Marknads-värde	Taxeringsvärde			Hyra kr/kvm
							Totalt	Mark	Byggnad	
TULLINGE										
Förbandet 1	320	2008/09	2008/09		67 839	74 600	42 164	7 164	35 000	1 382
Mustangen 1	222/498	1991	1991		24 086	103 800	53 670	26 084	27 586	1 023
Norrhagen 2	320	2011	2011		90 173	87 900	48 384	7 384	41 000	1 328
Sadeln 33	222/321	1989	1989		30 684	76 600	64 694	31 907	32 787	994
Skimmeln 1	320	1992	1992		13 607	33 000	22 188	4 989	17 199	1 075
Skytten 1	320	2011	2011		111 048	123 100	70 119	11 664	58 455	1 331
Spovent 1	320	1994	1994		4 517	12 000	7 762	1 762	6 000	1 181
Stigbygeln 1	320	1989	1989		11 268	31 600	25 893	12 822	13 071	1 005
Tullinge 20:276	320	1952	1952		2 598	5 300	3 239	828	2 411	1 118
Tullinge 20:6	320	1954	1966		9 031	26 600	20 107	5 409	14 698	998
Tumba 7:226	320	1929	1984		11 630	30 700	24 736	7 302	17 434	767
Tumba 7:227	222/499	1951	1951		5 301	15 800	17 712	9 000	8 712	867
Tumba 7:228	320	1988	1988		2 817	8 000	6 125	1 755	4 370	820
Viggen 6	320	1991	1991		6 003	14 000	10 182	2 357	7 825	1 096
TULLINGE TOTALT					390 602	643 000	416 975	130 427	286 548	1 093
TUNA										
Kaplanen 5	320	1960	1960		12 401	38 300	56 429	14 154	42 275	1 105
Kaplanen 6	320	1960	1960		6 619	73 500	28 083	6 865	21 218	1 101
Kaplanen 7	320	1961	1961		6 918	59 800	29 824	13 706	16 118	1 011
Kaplanen 8	320	1961	1961		3 134	29 500	23 600	6 200	17 400	1 021
Kaplanen 9	320	1961	1961		3 229	31 600	25 483	6 932	18 551	1 000
Kaplanen 10	320	1961	1961		3 402	34 300	25 600	6 800	18 800	1 021
Kaplanen 11	320	1962	1962		16 095	60 400	46 948	12 122	34 826	1 050
Kaplanen 12	320	1963	1963		16 575	60 800	47 668	12 234	35 434	1 051
Komministern 2	320	1958	1958		3 611	19 500	14 037	3 640	10 397	1 064
Komministern 3	320	1958	1958		7 311	35 900	27 406	6 900	20 506	1 064
Komministern 4	320	1958	1958		7 372	35 500	27 409	6 934	20 475	1 060
Komministern 5	320	1958	1958		8 639	38 000	27 709	7 098	20 611	1 049
Kyrkoherden 2	320	1963	1963		16 467	60 100	48 546	12 186	36 360	1 063
Prosten 1	320	1963	1963		17 336	65 600	45 738	12 240	33 498	1 054
TUNA TOTALT					129 109	642 800	474 480	128 011	346 469	1 052

YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Mark-areal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
TULLINGE											
Förbandet 1	3 184	50		18	14	18			64	11 345	
Mustangen 1	5 353	62		24	14	24	40	1	79	21 705	
Norrhagen 2	2 948	45	12	15		18	653	1	51	9 386	
Sadeln 33	5 235	62		22	10	30	762	3	9	22 242	
Skimmeln 1	2 186	30		20		10	60	1	39	9 802	
Skytten 1	5 209	85	28	29		28	53	1	77	10 944	
Spoven 1	783	18	18						13	3 126	
Stigbygeln 1	2 206	28		14	4	10	83	2		8 401	
Tullinge 20:276	355	12	12				35	3		1 980	
Tullinge 20:6	2 374	38	4	12	20		126	5	32	7 131	
Tumba 7:226	3 255	47	15	15	2	15	72	3	58	21 700	
Tumba 7:227	1 392	24			24				32	20 314	
Tumba 7:228	780	8				8			35	8 001	
Viggen 6	1 042	20	12	8			12	1	17	5 528	
TULLINGE TOTALT	36 302	529	101	177	88	161	2	1 896	21	506	161 605
TUNA											
Kaplanen 5	3 033	53	19	16	18		480	2	22	4 909	
Kaplanen 6	6 072	106	36	34	36		191	4	70	7 703	
Kaplanen 7	6 069	106	38	32	36		88	3	50	7 289	
Kaplanen 8	2 781	48	16	14	18		13	1		3 115	
Kaplanen 9	3 034	53	19	16	18		109	2	58	3 779	
Kaplanen 10	3 034	53	19	16	18		45	1		4 342	
Kaplanen 11	5 314	82	16	19	40	7	193	3	72	10 501	
Kaplanen 12	5 413	84	18	19	40	7	100	7	75	10 086	
Komministern 2	1 504	24	2	2	18	2	113	1	16	2 438	
Komministern 3	3 008	48	4	4	36	4			36	6 608	
Komministern 4	3 008	48	4	4	36	4	128	2	28	6 242	
Komministern 5	3 008	48	4	4	36	4	315	4	34	7 941	
Kyrkoherden 2	5 410	87	21	22	40	4	79	3	89	9 726	
Prosten 1	5 413	84	18	19	40	7	125	6	114	11 632	
TUNA TOTALT	56 099	924	234	221	430	39	0	1 975	39	664	96 311

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt- rätt	Bokfört värde	Marknads- värde	Taxeringsvärde			Hyra kr/kvm
							Totalt	Mark	Byggnad	
VÅRSTA										
Vårsta 1:174	320	1954	1954		8 393	27 400	17 097	4 368	12 729	1 106
Vårsta 1:339	321	1963	1963		4 083	24 500	16 347	4 241	12 106	1 048
Vårsta 1:399	320	1965	1965		741	4 700	2 913	795	2 118	1 071
Vårsta 2:17	320	1970	1970		2 224	15 200	11 006	2 990	8 016	959
Vårsta 2:39	320	1969	1969		1 280	12 000	8 299	2 283	6 016	955
Vårsta 2:40	320	1969	1969		1 215	10 900	7 833	2 221	5 612	925
Vårsta 2:41	320	1969	1969		1 223	15 000	10 606	2 990	7 616	961
Vårsta 2:42	320	1969	1969		1 101	9 000	6 702	1 913	4 789	923
Vårsta 2:43	320	1970	1970		916	9 200	6 809	1 906	4 903	928
Vårsta 2:44	320	1970	1970		922	9 200	6 837	1 906	4 931	926
Vårsta 2:45	320	1969	1969		1 301	14 600	10 053	2 829	7 224	963
Vårsta 2:46	321	1970	1970		1 521	14 000	10 014	1 999	8 015	945
Vårsta 2:47	320	1970	1970		1 292	9 200	6 864	1 917	4 947	920
Vårsta 2:48	320	1970	1970		1 279	14 600	11 006	2 990	8 016	949
Vårsta 2:49	320	1970	1970		1 693	14 500	10 693	2 992	7 701	940
Vårsta S:5										
VÅRSTA TOTALT					29 184	204 000	143 079	38 340	104 739	974
AB BOTKYRKABYGGEN					2 045 694	6 827 200	5 983 519	1 654 487	4 329 032	937
Förbandet 2 AB										
Förbandet 2	320	2011	2011		80 924	89 300	49 600	8 600	41 000	1 328
Fastighets AB Alfågeln										
Byatomten 2	325	1973/1990	1973/1990		24 715	57 000	60 306	12 221	48 085	
TOTALT KONCERNEN					2 151 333	6 973 500	6 093 425	1 675 308	4 418 117	939

YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Mark-areal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
VÅRSTA											
Vårsta 1:174	2 218	43	15	15	13		168	9	35	8 674	
Vårsta 1:339	2 004	33	3	21	9		475	1	19	4 083	
Vårsta 1:399	400	8		8			45	1		4 773	
Vårsta 2:17	1 592	24	6	9	9		6	3		851	
Vårsta 2:39	1 215	18		18			6	3		852	
Vårsta 2:40	1 182	12				12	4	2		765	
Vårsta 2:41	1 592	24	6	9	9		6	3		851	
Vårsta 2:42	1 014	12			12		4	2		688	
Vårsta 2:43	1 014	12			12		4	2		688	
Vårsta 2:44	1 014	12			12		4	2		688	
Vårsta 2:45	1 504	22	4	9	9		9	4		851	
Vårsta 2:46	1 413	20	2	9	9		96	4		851	
Vårsta 2:47	1 014	12			12		4	2		688	
Vårsta 2:48	1 592	24	6	9	9		6	3		851	
Vårsta 2:49	1 522	22	4	9	9		137	4		851	
Vårsta S:5							31	2	233		
VÅRSTA TOTALT	20 288	298	46	116	124	12	0	1 004	47	287	27 005
AB BOTKYRKABYGGEN	754 016	10 511	1 020	3 161	4 619	1 564	147	38 061	608	7 826	14 282 216
Förbandet 2 AB											
Förbandet 2	3 853	57	9	18	16	14			50	8 664	
Fastighets AB Alfågeln											
Byatomten 2								7 811	42	204	20 476
TOTALT KONCERNEN	757 869	10 568	1 029	3 179	4 635	1 578	147	45 872	650	8 080	14 573 56

BOTKYRKABYGGENS HISTORIA



Några av de äldsta husen i Segersjö på 1950-talet.

1949

Botkyrka kommun börjar bygga de första moderna flerbostadshusen i Segersjö. Det är huvudsakligen tre-våningshus utan hiss men på Kyrkvärdsvägen 23 byggs några år senare ett åttavåningshus.

1956

Kommunen planerar för att bygga flerbostadshus även i Tuna och beslutar att bilda ett bostadsbolag för att ta hand om fortsatt utbyggnad.

1957

Kungliga Patent- och registreringsverket godkänner registreringen av AB Botkyrkabyggen den 1 april. Samma dag flyttar de första hyresgästerna in i höghuset i Segersjö. Det har hiss! Traktens ungar vallfärdar till 23:an för att provåka denna märkliga modernitet.

1958-1963

Tunaområdet byggs ut med 924 lägenheter.



Botkyrkabyggens personal på uppdrag med tjänstebilen.

1961-1971

Tumba centrum byggs, 447 lägenheter samt butikslokaler och sociala inrättningar.

1966-1972

Nästa stora bostadsprojekt blir Storvreten. Totalt byggs 2130 lägenheter i området under de här åren.



Storvreten under miljonprogramets bygget, 1971.

1970-1975

Norra Botkyrka bebyggs med omkring 10 000 lägenheter i Alby, Fittja, Hallunda och Norsborg. Stockholms stad äger stora markområden i norra Botkyrka och stockholmsägda Svenska bostäder tar hand om exploateringen i Norsborg. Ett annat stockholmsbolag, Familjebostäder, köper husen i Fittja av en privat byggmästare medan Botkyrkabyggen svarar för utbyggnaden i Alby. När norra Botkyrka är till hälften färdigbyggt börjar efterfrågan på bostäder minska.

1975-1977

Omkring 1000 lägenheter byggs i Eriksberg.

1976-1984

Botkyrkabyggen hamnar i ekonomisk kris och hotas av konkurs på grund av bland annat outhyrda lägenheter. Regeringen skjuter till pengar och Stockholms kommun stödköper aktier i Botkyrkabyggen. Ekonomin stabiliseras.

1985

Botkyrkabyggen köper husen i Fittja och Norsborg. Bolaget får över en natt mer än dubbelt så många lägenheter som tidigare.

1987

Botkyrka kommun köper tillbaka de aktier som Stockholms kommun stödköpte när Botkyrkabyggen hotades av konkurs. Bolaget blir helägt av Botkyrka kommun.

1989-1993

Inga fler nya bostadsområden kommer till. Men i södra Botkyrka byggs nästan 500 hus som kompletterar den befintliga bebyggelsen, till exempel radhuslägenheterna i Tullinge. Dessutom satsar företaget på ombyggnader och renoveringar. Boinflytandet utvecklas, bland annat startar ett boråd i Norsborg och ett förvaltningsråd på Albyberget.

1995-1996

Ett omfattande miljöarbete med information och utbildning genomförs. Den första miljögården invigs.

1997

Botkyrkabyggen fyller 40 år och firar bland annat med en familjefest i Hågelbyparken. Nära 5 000 hyresgäster med familjer deltar i firandet. Alby Centrum fyller 25 år och firar med uppträdande av lokala stjärnor – Alby Fejmare och Latin Kings.

1997-2000

Ny organisation med husvärdar som ansvarar för var sitt område och utgår från lokaler ute i bostadsområdena införs. Ökat stöd till social verksamhet i bostadsområdena. Sommaraktiviteter för barn och ungdomar, till exempel dagläger på Lida, fotbollsskola samt öppethållande av fritidsgårdar och parklekar. Ökat inslag av självförvaltning.

2001-2003

Vitaliserat Boinflytande, ViBo, startar som ett samarbetsprojekt mellan Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen. Med stöd från Botkyrkabyggen startar en grupp fittjaungdomar Fittja Drift och underhåll AB. I Fittja byggs också en sopsugsanläggning om till Ungdomens Hus. Botkyrkabyggen köper in tio tjänstecyklar för att minska bil- och mopedåkandet i företaget.

2003

Botkyrkabyggen vinner den svenska finalen i tävlingen Bästa arbetsplats för livslångt lärande och får en silvermedalj i Europafinalen.

2004

För andra året i rad utses Botkyrkabyggen till Sveriges Bästa arbetsplats för livslångt lärande. Botkyrkabyggen har inte producerat nya bostäder på över tio år men börjar nu planera för en viss nybyggnation.

2005

Botkyrkabyggen sluter ett 5-årigt samarbetsavtal med Skanska om nyproduktion av ett 50-tal nya hyreslägenheter om året. Botkyrkabyggen köper också ett hus med 49 lägenheter i nya bostadsområdet Tumba Park. Arbetet med Alby 2020, en vision av framtidens Alby, inleds. De första markbehållarna för hushållssopor grävs ner.

2006

Husvärdarna specialiserar sig och blir antingen bovärdar, miljövärdar eller reparatörer. De första hyresgästerna

flyttar in i Tumba Park. Därmed utökas för första gången på mer än tio år Botkyrkabyggens lägenhetsbestånd. Under hösten påbörjas markarbetena för ett nytt höghus i Segersjö. Det blir inflyttningsklart i november 2007 – 50 år efter att det första höghuset i Segersjö stod klart.

2009

I Riksten, Tullinge, har nio hus med totalt 50 lägenheter nyproducerats. Ytterligare nyproduktion påbörjas i Tullingeberg med 85 lägenheter fördelade på tre byggnader.

2010-2011

I Alby byggs tio lägenheter om till etagelägenheter genom att en helt ny modul, 23 kvm plus takterass, lyfts upp på taken. Nyproduktion av 85 lägenheter i Tullingeberg samt 53 lägenheter i lågenergihus i Norrhagen, Tullinge. Ett vindkraftverk förvärfas i Hedboberget utanför Rättvik.



En av takvåningarna i Alby Etage lyfts på plats.

2013

Den största försäljningen av fastigheter i Botkyrkabyggens historia genomförs, då 1300 lägenheter på Albyberget övertas av Mitt Alby. Därmed stärks Botkyrkabyggens ekonomi inför kommande renoveringar.

2014

Andelsägarmetoden införs i två fastigheter på Eriksbergsåsen. 43 hushåll betalar för en andel i fastigheten och blir därmed ansvariga för det inre lägenhetsunderhållet. Det stora renoveringsprogrammet inleds med ett pilotprojekt i Storvreten.



BOTKYRKABYGGEN

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