BOTKYRKABYGGEN

# BOTKYRKABYGGENS ALLMÄNNYTTIGA PLAN 2023-2025

# SYFTE OCH SAMMANFATTNING

## SYFTE

Botkyrkabyggens allmännyttiga plan är vårt sätt att sätta mål och visa vilken strategi vi har för att göra det hållbara lönsamt.

Den allmännyttiga planen samlar ihop bilden av vårt uppdrag, våra mål och visioner och hur vi ska nå dem. Genom att dela planen med alla medarbetare och göra den lättillgänglig, kan fler förstå och bidra i verksamheten.

# SAMMANFATTNING

Det övergripande målet är att serviceindex ska öka från 75 till 88 samtidigt som vi ökar vårt marknadsvärde realt[1] med 2 % mellan åren 2022 och 2025.

Med visionen ***”tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla”*** beskriver vi vad vi strävar mot i framtiden.

Vår affär bygger på affärsmässiga principer med ett samhällsansvar. Vi är en långsiktig aktör som strävar efter hållbarhet genom hela värdekedjan med tillväxt och utveckling.

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

Botkyrkabyggen har även kartlagt risker i verksamheten och vilka åtgärder som vidtas för att minimera riskerna.
Verksamhetsutveckling är verktyget för en hållbar affär, där vi i olika interna forum och i vår målstyrning verkar för ständiga förbättringar.

Vi använder målstyrning för acceleration, tydlighet och långsiktighet. Affär och hållbar utveckling är integrerad i verksamheten och vi samverkar, kommunicerar och skapar delaktighet.

[1] *Ett ökat marknadsvärde på fastigheterna av egen kraft som exempelvis sker genom ökat driftnetto, undantaget det som påverkar den allmänna bedömningen av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden.*

# INNEHÅLL


Syfte och sammanfattning 2
Innehåll 4
Inledning – Vi säkrar oss för en värdeskapande framtid 6

**Våra förutsättningar** 9
Bolagsordning 10
Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag 11
Ägardirektiv 12
Ett hållbart Botkyrka 14
Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning 16
Affärsmodell 18

**Vår vilja** 19
Vår vision 20
En hållbar affär, den enda affären 21
Vårt övergripande mål 22
Vår målbild 2025 ger riktningen framåt 23
Våra affärsmässiga principer och mål 25
Navigering – så här hänger det ihop 35
Vår strategi för lönsamhet över tid 36

**Vår förmåga** 43
Organisation 44
Vår värdegrund 46
Våra intressenter 48

Affärs- och samhällsnyttan med vårt hållbarhetsarbete 49
Policydokument 50
Målstyrning för en hållbar affär 51
Projektportföljstyrning 53
Markdelegation för hållbar nyproduktion 54
Ledningssystem 55
Ekonomi 56

**Bilagor** 57
Strategi för en hållbar affär 58
Affärsrisker 61
Vision och strategier om platser 68
Digital transformation 82
Omvärldsanalys 86

# VI SÄKRAR OSS FÖR EN VÄRDESKAPANDE FRAMTID

**BOSTADSBOLAG LEVER MED** små marginaler. Våra värden finns i våra fastigheter och för en långsiktig och uthållig aktör som Botkyrkabyggen gäller det att vara lönsam över tid och agera genomtänkt i varje led.

Vår och andra bolags situation är att likna vid individers hälsa och liv. Om god hälsa handlar om att hantera livet och inte bara om att få bättre mätvärden för stunden, så gäller det att förhålla sig till helheten som vi lever i. Det finns ingen tvekan om att den värld som vi är verksamma i genomgått stora förändringar den senaste tiden och kommer att göra det även framöver. Det måste vi förhålla oss till för att kunna värna om bolagets hälsa och liv. Vi behöver ta hand om våra värden på lång sikt.

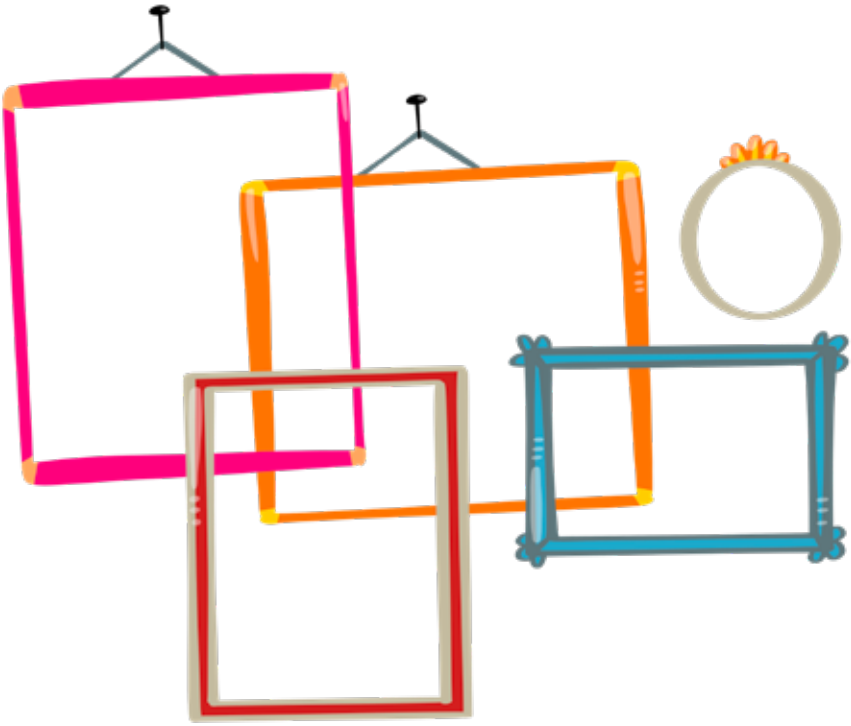
Med stigande räntor, inflation och kraftigt ökade kostnader måste vi hantera bolagets små ekonomiska marginaler på ett genomtänkt och balanserat sätt. Det har Botkyrkabyggen glädjande nog goda förutsättningar att klara av. I den här planen kan du läsa om hur vi utifrån en idag stabil ekonomi, låg belåningsgrad, ökade marknadsvärden och redan genomförda investeringar i underhåll på cirka 2 miljarder som belastat resultat- och balansräkningen från 2018 till och med 2021, nu planerar för de kommande och mer skakiga åren i vår omvärld. Vi kommer att hålla tillbaka åtgärder som kan vänta ännu en tid. Vi ska trimma på driftnettot och säkra våra marginaler. Vi fortsätter med stambyten och vi kommer att mycket målmedvetet arbeta för att våra hyresgäster ska bli ännu nöjdare med vår service. Det är en investering i vår värdeskapande framtid.

Botkyrkabyggen gör detta eftersom vi vet att vi har ett viktigt uppdrag. Genom förvaltning av våra 10 800 lägenheter och utveckling av våra områden skapar vi värden som bland annat kopplas till klimat- och miljömål. På så sätt bidrar vi till att värna om vår planet. Genom socialt värdeskapande värnar vi om våra hyresgäster och andra som bor och verkar i Botkyrka. Och genom att skapa ekonomiska värden i vårt fastighetsbestånd värnar vi om bolagets välstånd. På så sätt kan vi även i en turbulent tid vara ett stabilt verktyg för vår ägare Botkyrka kommun.

Utmaningarna som ligger framför oss är stora – men så är även Botkyrkabyggens vilja. Mer om vår vilja och strategi kan du läsa i denna Allmännyttiga plan.

Bo Johansson
Styrelseordförande Botkyrkabyggen

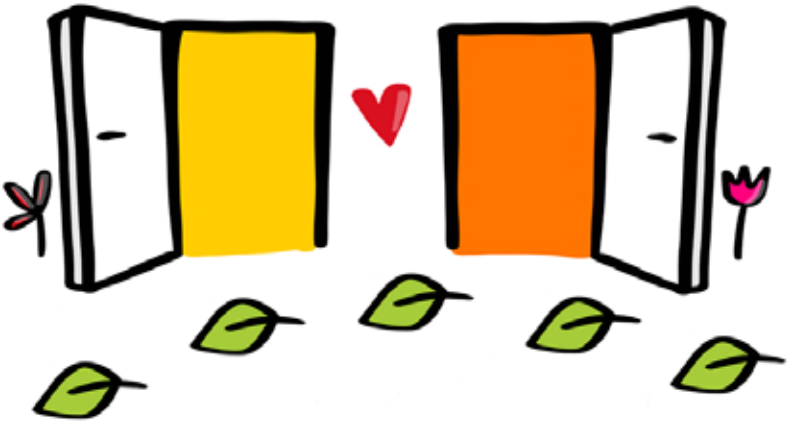
Chris Österlund
VD Botkyrkabyggen



# VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR

***Avsnittet om våra förutsättningar beskriver de yttre ramarna för vår existens. Det handlar bland annat om bolagsordningen, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag samt de ägardirektiv som Botkyrka kommun har beslutat om.***

- Bolagsordning
- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Ägardirektiv
- Ett hållbart Botkyrka
- Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning
- Affärsmodell



# BOLAGSORDNING

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

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

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

# LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

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

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

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

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

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

# ÄGARDIREKTIV

AB Botkyrkabyggen (Bolaget) ägs till 100 procent av Botkyrka kommun. Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen eller mot tvingande bestämmelser i lag eller författning. Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen och ska fastställas på bolagsstämman.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Botkyrka kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar. Det grundläggande syftet med Bolagets verksamhet är att utifrån en social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer skapa förutsättningar för den kommunnytta som gör det motiverat för Botkyrka kommun att äga Bolaget.

- Attraktivt boende i Botkyrka
- I all sin verksamhet ska Bolaget eftersträva en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling, i enlighet med utgångspunkterna i ”Ett Hållbart Botkyrka”
- Samverkan med kommunen och dess övriga bolag
- Medverka i utvecklingen av nya och befintliga områden
- Bolaget ska, om kommunen begär detta, ställa 300 av Bolagets lägenheter till kommunens förfogande att användas för personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand
- Bolaget ska stödja både den ”flytta hemifrån-garanti” som kommunen erbjuder unga, och boendekonceptet för äldre som bor i kommunen. Bolaget har en viktig roll i att utveckla boendet för unga och äldre.
- Bolaget ska under kommande år successivt öka det egna

bostadsbyggandet. Under perioden 2020–2022 ska Bolaget ha som målsättning att nyproducera ca 500 bostäder.

- Bolaget ska i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier. Större variation i bostadsbeståndet och mer blandade upplåtelseformer ska eftersträvas.
- Bolaget ska arbeta utifrån ett barnperspektiv och aktivt verka för att barnfamiljer inte ska vräkas och att de inte ska hamna i en sådan situation att det blir aktuellt med en sådan åtgärd.
- I all sin verksamhet ska Bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor. Det innebär att Bolaget ska sträva efter att bedriva verksamheten på ett sådant sätt att Bolaget minimerar sin negativa påverkan på miljö och klimat samt jordens naturresurser.

**Ekonomiska riktlinjer**

- Ekonomiskt stabilt innebär för den aktuella perioden att en direktavkastning (driftnetto/bokfört värde på fastigheterna) på minst 3,5 procent före avskrivningar och dispositioner ska eftersträvas.
- Den synliga soliditeten ska inte understiga 25 procent mätt mot det bokförda värdet på bolagets tillgångar.

# ETT HÅLLBART BOTKYRKA

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

*Botkyrka kommuns vision*

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

**Kommunens sex hållbarhetsutmaningar**
Den politiska majoriteten i Botkyrka har identifierat sex prioriterade hållbarhetsutmaningar för att skapa de bästa förutsättningarna för en hållbar framtid för Botkyrkaborna och för Botkyrka som plats. Botkyrkas utmaningar för hållbar utveckling har fokus både på kort och lång sikt. Ingen utmaning kan lösas oberoende av de andra, de är sammanlänkade. Botkyrkas hållbarhetsutmaningar är:

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

VILL PLUGGA VIDARE
JAG TROR PÅ MIG SJÄLV !
BIDRA
DEL AV...

# RIKTLINJER FÖR HÅLLBAR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Enligt bostadsförsörjningslagen (BFL 2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen och genom dessa riktlinjer planera för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller tillämpningen av bestämmelserna om de så kallade allmänna intressena. ”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett av fem allmänna intressen som planläggningen ska främja enligt PBL 2 kapitlet 3 §.

Botkyrka kommuns övergripande prioriteringar för markanvändningen fastställs i översiktsplanen som ger inriktningar för den strategiska och fysiska utvecklingen samt pekar ut var utveckling ska ske fram till 2040. De mål som finns i riktlinjerna för bostadsförsörjning stämmer överens med översiktsplanen och kompletterar den genom att beskriva vilket bostadsutbud vi vill tillföra inom olika bostadsområden och insatser för nå dit. Detaljplaneringen är ett viktigt verktyg för att realisera målsättningarna i båda dessa dokument. Därtill finns även andra styrdokument som är avgörande för en god bostadsförsörjning, exempelvis ägardirektiv för Botkyrkabyggen, bolagsordning, strukturplaner, riktlinjer för markanvisning samt kommunens styrnings- och uppföljningsprocess med Mål och Budget.

Målsättningen är att riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning ska vara ett applicerbart styrdokument som bidrar till en tydlig vägledning med åtgärder för hur kommunen ska jobba med bostadsförsörjning. De övergripande riktlinjerna ska även kompletteras med riktlinjer för respektive stadsdel.

**Målområde 1**
En ökad variation av bostadsutbudet på stadsdelsnivå som minskar bostadssegregationen, stärker sammanhållningen och ökar tryggheten.

**Målområde 2**
En hållbar bostadsförsörjning för alla livssituationer.

**Riktlinjer för Botkyrkabyggen**

- Botkyrkabyggen ska bidra till att fler bostäder byggs i kommunen samt till en större variation i bostadsbeståndet i varje stadsdel.
- Botkyrkabyggen ska förnya beståndet på ett hållbart, smart och innovativt sätt.

## STYRDOKUMENT SOM PÅVERKAR OCH HAR INVERKAN PÅ BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

| DOKUMENT | INNEHÅLL | BESKRIVNING |
|---|---|---|
| Riktlinjer för bostadsförsörjning inkl. kunskapsunderlag | Demografi, behov och efterfrågan av bostäder inom kommunen | Vad och Hur |
| Översiktsplan | Kommunens övergripande inriktning för utveckling | Var och Vad |
| Planprogram, detaljplaner | Implementering i den fysiska planeringen | Vad, Var, Hur, När |
| Mål och Budget | Styrning och uppföljning | Volym |

# AFFÄRSMODELL

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

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

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

# VÅR VILJA

***Vår vilja beskriver Botkyrkabyggens viljeinriktning, målbild och strategi.***

- Vår vision
- En hållbar affär, den enda affären
- Vårt övergripande mål
- Vår målbild 2025 ger riktningen framåt
- Våra affärsmässiga principer och mål
- Navigering – så här hänger det ihop
- Vår strategi för lönsamhet över tid

# VÅR VISION

## *"Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla"*

*Vår vision beskriver vårt framtida tillstånd där vi i samverkan med våra intressenter skapar en hållbar affär där vi värnar om företagets välstånd, planeten och människorna. Detta leder till en hållbar framtid.*

# EN HÅLLBAR AFFÄR, DEN ENDA AFFÄREN

Vi har en samhällsbärande funktion i Botkyrka kommun genom att vi bidrar till bostadsförsörjningen och tillhandahåller ett allmännyttigt och varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla. Vi har affärsmässiga principer där vi även har ett samhällsansvar, det vill säga vi sätter fokus på affärs- och samhällsstärkande insatser.

Vårt uppdrag är att vi är kundcentrerade, långsiktiga, affärsmässiga och konkurrenskraftiga. Vi äger, förvaltar, hyr ut lägenheter, förädlar och bygger hyresrätter och därigenom bidrar vi till samhällsbyggandet, bostadsförsörjningen samt tillväxten i Botkyrka kommun.

Vi erbjuder hyresrätter med valmöjligheter för alla och erbjuder hyresgäster möjligheter till boendeinflytande.

Vår grund vilar på en hållbar affär som för oss betyder att vi är ett starkt allmännyttigt företag som bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med stort förtroende från våra intressenter. Vi strävar efter lönsamhet över tid.

# VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL

***Vårt övergripande mål är att serviceindex ska öka från 75 till 88 samtidigt som vi ökar vårt marknadsvärde realt[1] med 2 % mellan åren 2022 och 2025.***

*[1] Ett ökat marknadsvärde på fastigheterna av egen kraft som exempelvis sker genom ökat driftnetto, undantaget det som påverkar den allmänna bedömningen av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Marknadsvärdet speglar både fastigheternas vinstmarginaler och riskexponering i form av avkastningskrav.*

# VÅR MÅLBILD 2025 GER RIKTNINGEN FRAMÅT

***År 2025 vill vi att våra hyresgäster säger:***

***"Jag har hittat hem hos Botkyrkabyggen."***

*"Så fort jag letade lägenhet fanns Botkyrkabyggen där, med inspirerande bilder och tydlig information om sina områden och om hur man söker bostad. Redan innan jag flyttade in fick jag ytterligare info – om hur lägenheten funkar, när den ska renoveras, hur jag bokar tvättstuga och hur området utvecklas, och mycket annat som jag inte ens visste att jag behövde.*

*Botkyrkabyggen har koll på hur min lägenhet mår. Mycket i hemmet är uppkopplat och både jag och fastighetsvärden får notiser när något gått sönder eller inte är som det ska. I den digitala portalen kan jag följa upp och styra mitt hem, reglera temperatur, ventilation och belysning, se status på serviceärenden samt förbrukning av vatten och el, att brandlarmen fungerar och att skalskyddet är intakt. I portalen kan jag också enkelt uppgradera min lägenhet, med relevanta tillval och fina produkter i samarbete med snygga varumärken och pålitliga leverantörer.*

*Hjälpen känns alltid nära hos Botkyrkabyggen – dygnets alla timmar. Oftast går jag via de smidiga digitala kanalerna men ibland föredrar jag en personlig kontakt. Alldeles oavsett får jag samma snabba respons och återkoppling. Mina ärenden hamnar alltid hos rätt person, som vet vem jag är och som har all relevant info om min bostad. Botkyrkabyggen återkopplar snabbt och vi får veta vad som händer i god tid.*

*Jag känner mig trygg hos Botkyrkabyggen. Det är rent och snyggt både i trappuppgångar och utomhus, och lamporna lyser upp i mörkret. Vi är*

*många som har tankar och förslag om hur området kan förbättras och Botkyrkabyggen möter oss i konstruktiv dialog. I gemenskap med mina grannar görs jag delaktig i mitt område och i det samhälle jag bor och lever i.*

*Botkyrkabyggens personal är engagerad och pålitlig. Ibland ringer fastighetsvärden och ber att få komma på besök. Då brukar jag passa på att vara hemma. Jag blir alltid lyssnad på och känner mig betydelsefull, även om jag inte alltid får som jag vill. Det här är människor som verkligen bryr sig om mig och mitt område. Vem jag än pratar med blir jag bemött med ett leende.*

*Jag imponeras alltmer av hur Botkyrkabyggen ligger steget före och ser mina behov innan jag själv sett dom."*

# VÅRA AFFÄRSMÄSSIGA PRINCIPER OCH MÅL

## EKONOMISKT VÄRDESKAPANDE

### VI VÄRNAR OM FÖRETAGETS VÄLSTÅND

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

**Vi bidrar till FN:s globala mål, Agenda 2030,** genom att vi verkar för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt. Vi bidrar även till sysselsättning med anständiga arbetsvillkor, bygger motståndskraftig infrastruktur samt främjar till innovation. Att bidra till hållbara konsumtions- och produktionsmönster lokalt är också ett fokusområde som vi bidrar till.

### INOM EKONOMISKT VÄRDESKAPANDE SÄTTER VI FOKUS PÅ

- att vi erbjuder trygga, trivsamma och attraktiva stadsdelar att leva och bo i
- att vi utvecklar platserna utifrån stadsdelarnas vision och strategier samt aktivt deltar i platsutveckling

- att vi har ett kundcentrerat arbetssätt och bra kundservicehantering
- att vi ökar vårt serviceindex och går från 75 till 88 mellan åren 2022 och 2025
- att vi ökar vårt marknadsvärde realt med 2 % mellan åren 2022 och 2025
- att vi ökar vårt driftnetto
- att vi driftoptimerar våra fastigheter
- att vi successivt ökar vår nyproduktion i rätt tid för att minimera riskerna
- att vi stambyter och renoverar 8 500 lägenheter mellan åren 2017-2030 med en takt på cirka 600 lägenheter/år
- att vi stambyter utifrån vår strategi för en hållbar renovering som bygger på att hyresgästerna bor kvar under renoveringen, renoverar det som är nödvändigt, involverar hyresgäster och uppmuntrar till delaktighet, standard som hyresgästerna är villiga att betala för och anser sig ha råd med samt att vi erbjuder tillval för de hyresgäster som vill och kan
- att vi erbjuder ett brett och attraktivt utbud av tillval
- att vi nyttjar digitaliseringen i syfte att utveckla vår verksamhet och företaget så att vi fortsätter vara attraktiva, konkurrenskraftiga och relevanta i en digitaliserad värld.

# KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIGT VÄRDESKAPANDE

## VI VÄRNAR OM PLANETEN

Vi värnar om planeten vilket betyder att vår verksamhet bedrivs på ett sådant sätt att vi minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser. Vi sätter fokus på att bekämpa klimatförändringarna samt involvera våra hyresgäster i arbetet. Utifrån våra miljöaspekter och de mål i FN:s globala mål, Agenda 2030, som vi kan påverka sätter vi våra klimat- och miljömål.

**Vi bidrar till FN:s globala mål, Agenda 2030,** genom att vi säkerställer tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för hyresgästerna samt vidtar åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser. Vi stävar efter att bevara de marina resurserna, skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruk av skog, hejda och vrida tillbaka markförstöring samt hejda förlusten av biologisk mångfald.

## INOM KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIGT VÄRDESKAPANDE SÄTTER VI FOKUS PÅ

- att vi arbetar systematiskt och ställer om till:
  - ett cirkulärt tänkande inom förvaltning, underhåll och nyproduktion
  - fossilbränslefritt

  - klimatneutralt (koldioxidutsläpp)
  - förnybara energikällor
- att vi är delaktiga och är en del av:
  - allmännyttans klimatinitiativ
  - en fossilfri allmännytta senast år 2030
  - fossilfritt Sverige
  - klimatneutrala (koldioxidutsläpp) senast år 2045
  - innovation och samverkan för förnybara energikällor
- att vår fastighetsförvaltning håller hög miljö- och klimatprofil
  - säkra våra fastigheter enligt klimat- och sårbarhetsanalysen
  - vår energianvändning ska minska med 30 procent till 2030 (från år 2007)
  - minskad vattenförbrukning och god vattenkvalitet
  - vi arbetar med återanvändning och återvinning, avfallsminimering, avfallshantering och källsortering
  - vi följer upp avfallet så att vi kan kontrollera att det hanteras korrekt av seriösa aktörer
  - vi värnar om och utvecklar ekosystemtjänster samt biologisk mångfald inom förvaltningen
  - insatser som leder till att hyresgäster enkelt kan leva mer klimat- och miljövänligt
- att vår nyproduktion håller hög miljö- och klimatprofil
  - vi har miljöbyggnad silver
  - vi genomför livscykelanalys med hållbarhetsutredning
  - vi analyserar platsens (sårbara platser) ekosystemtjänster och dess biologiska mångfald samt tar fram handlingsplaner för dess bibehållande
  - vi gör klimatberäkningar
  - vi följer upp och säkerställer att energiförbrukningen faktiskt blev så låg och effektiv som projekterat genom att mäta resultatet.

# SOCIALT VÄRDESKAPANDE

## VI VÄRNAR OM MÄNNISKAN

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

**Vi bidrar till FN:s globala mål, Agenda 2030**
Vi stävar efter att uppnå jämställdhet, att alla kvinnor och flickor har egenmakt samt att minska ojämlikheten. Vi sätter även fokus på att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Vi främjar även fredliga och inkluderande samhällen.

**Vi har delat upp vårt sociala hållbarhetsarbete i tre delar:**

- Vi är ett socialt hållbart företag.
- Våra affärer ska vara socialt hållbara.
- Vi bidrar till socialt hållbara samhällen.

## INOM SOCIALT HÅLLBART FÖRETAG SÄTTER VI FOKUS PÅ

- att vi har en god arbetsmiljö, jämställdhet, mångfald och lika-behandling

- att vi främjar god hälsa och inkludering
- att vi har ett bra ledarskap och medarbetarskap inom företaget
- att vi inte har någon diskriminering
- att vi har en trygg och säker arbetsmiljö
- att kompetensutveckla vår personal

## INOM SOCIALT HÅLLBARA AFFÄRER SÄTTER VI FOKUS PÅ

**Uthyrning**

- att vi har samhällsbärande bostadsförsörjning i Botkyrka kommun

**Barnkonventionen är bestämmelser om särskilda rättigheter för barn**

- att barnkonventionen implementeras

**Säkra hus och fastigheter**

- att våra hus är giftfria där vi systematiskt minskar hälso- och miljöfarliga produkter
- nollvision för bränder i våra fastigheter där vi arbetar systematiskt med brandskyddsarbete inklusive uppföljning som leder till att vi inte har några bränder
- nolltolerans mot olovlig andrahandsuthyrning

- nolltolerans för kriminell användning och grova störningar i lägenheter eller lokaler
- vi genomför arbetsplatskontroller
- att vi har visselblåsarsystem

**Brottförebyggande genom en sund konkurrens med legala villkor**
En sund konkurrens med legala villkor där vi arbetar systematiskt med att motverka arbetslivskriminalitet, försäkran om rätt arbetsförhållanden samt motverka alla former av korruption inklusive utpressning och bestickning.

## INOM SOCIALT HÅLLBARA SAMHÄLLEN SÄTTER VI FOKUS PÅ SAMHÄLLSBYGGANDE

**Säkra stadsdelar som upplevs som trygga och trivsamma**
Våra stadsdelar ska upplevas som trygga och trivsamma med stor tillit till samhället och varandra.

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

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

**Vi arbetar förebyggande**

- Intern samverkan med fokus på platsutveckling för att uppnå trygghet och social sammanhållning i lokalsamhället.

- Situationell prevention (förhindra och försvåra att brott sker i våra bostadsområden).
- Social prevention (fokus på barn, unga och unga vuxna inom områden som skola, sysselsättning, kultur och fritidsverksamhet, vuxennärvaro, uppsökande verksamhet, aktivitetsstöd för platser).

**Vi tar hand om alla de goda krafterna**

- Samverkan med civilsamhällets aktörer med fokus på lovaktiviteter, läxhjälp och sysselsättning för barn, unga och unga vuxna.
- Boinflytande genom Boendekraft för engagemang och delaktighet i utvecklingen av sitt kvarter och bostadsområde.
- Barnens inflytande i boendemiljön för barnen i platsens utveckling med kompisstärkande insatser.

**Vi samverkar**

Vi samverkar inom EST, effektiv samordning för trygghet, med Botkyrka kommun, Polisen, Södertörns brandförsvar och Botkyrkabyggen. Vi utgår från platsen Botkyrkas behov, våra stadsdelar och Botkyrkabor och vi arbetar utifrån en samlad kunskap och gemensam lägesbild med att identifiera åtgärder. Vi samverkar även med lokala föreningar och andra goda krafter.

**Vi använder vår egen verksamhet som hävstång och skapar arbetstillfällen**

- Qvinna i Botkyrka ansvarar för städning i hus och den yttre miljön. Vi anställer och utbildar arbetslösa kvinnor som bor i våra bostadsområden
- sommarjobb för unga

# NAVIGERING – SÅ HÄR HÄNGER DET IHOP

## VÅR VISION

*"Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla"*

## VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL

*Vårt övergripande mål är att serviceindex ska öka från 75 till 88 samtidigt som vi ökar vårt marknadsvärde realt med 2 % mellan åren 2022 och 2025.*

## VÅR MÅLBILD 2025

*År 2025 vill vi att våra hyresgäster säger:*
*Jag har hittat hem hos Botkyrkabyggen*

## VÅRA AFFÄRSMÄSSIGA PRINCIPER

| Ekonomiskt värdeskapande | Klimat- och miljömässigt värdeskapande | Socialt värdeskapande |
|---|---|---|
| Vi värnar om företagets välstånd | Vi värnar om planeten | Vi värnar om människorna |

## VÅRA MÅL

## MÅLSTYRNING

Sirius → Stratsys → Fastighetskort

## UPPFÖLJNING OCH RAPPORTERING

**Verksamhetsplanering och budget**

| Tertialrapporter | Legala hållbarhetsrapporten | Årsredovisning och hållbarhetsrapport |
|---|---|---|

# VÅR STRATEGI FÖR LÖNSAMHET ÖVER TID

- att en hållbar affär är den enda affären
- att förebygga, begränsa och förhindra genom affärsriskhantering
- att vi skapar attraktiva platser för att leva och bo
- att vi är kundcentrerade
- att vi vägleds i vår transformation av devisen digitalt först, fysiskt när det behövs
- att stärka ledarskapet och medarbetarskapet i förändring

## ATT EN HÅLLBAR AFFÄR ÄR DEN ENDA AFFÄREN

Vi driver vår verksamhet så att den gynnar en hållbar utveckling och FN:s globala mål, Agenda 2030, är vår ledstjärna. Vi agerar ansvarsfullt och minimerar risken för negativ påverkan. Vi ser möjligheter med att ha en hållbar affär genom de värden det skapar. För att uppnå en hållbar affär fortsätter vi med att:

- affär och hållbar utveckling är integrerad i verksamheten
- vi omsätter FN:s globala mål, Agenda 2030, i vårt utvecklingsarbete
- verksamhetsutveckling är verktyget för en hållbar affär

*Mer om bolagets strategi för en hållbar affär kan du läsa i bilaga 1.*

## ATT FÖREBYGGA, BEGRÄNSA OCH FÖRHINDRA GENOM AFFÄRSRISKHANTERING

Företagande innebär att ta affärsrisker och risker ska ses som ett naturligt inslag i vår affärsverksamhet. Vi hanterar risker inom flera olika delar av vår organisation som exempelvis inom vår allmännyttiga plan, ISO 14001:2015, projektportföljstyrning med mera.
Vår uppgift är att inom all affärsverksamhet hantera risker i syftet att förebygga, begränsa och förhindra att riskerna drabbar vår verksamhet, våra ägare, hyresgäster med flera på ett negativt sätt.
Vårt arbete med affärsriskhantering omfattar att:

- vi genomför riskanalys och identifierar tänkbara scenarier, händelser
- vi är medvetna om bolagets risker och hanterar riskminimering
- vi skapar kontroll och styrning

*Våra affärsrisker kan du läsa om i bilaga 2.*

## ATT SKAPA ATTRAKTIVA PLATSER FÖR ATT LEVA OCH BO

Vi utgår från platsen Botkyrkas behov, våra stadsdelar, näringslivet och Botkyrkaborna. Vi har ett övergripande mål att öka vårt marknadsvärde realt och genom platsutveckling i samverkan ökar vi både fastigheternas lönsamhet och attraktionskraften till de olika stadsdelarna i Botkyrka kommun.

***Vi strävar efter en plats för alla i det offentliga rummet*** vilket betyder att det offentliga rummet ska vara tillgängligt för alla och upplevas som tryggt, trivsamt och attraktivt. Vi skapar levande och attraktiva samhällsmiljöer med attraktiv platsidentitet som attraherar och lockar människor och företag.

***I miljöer där kvinnor och barn trivs och känner sig trygga, trivs alla.***
Det handlar om att titta på det offentliga rummet med perspektivet att kvinnor och barn ska känna sig trygga, säkra samt trivas i våra stadsdelar. Vi prioriterar trygghets- och trivselskapande insatser för kvinnor och barn i våra offentliga miljöer.
Vi gör detta genom att:

- vi är synliga, kundcentrerade och relationsbyggande
- vi vårdar, tar hand om, förädlar och utvecklar boendemiljöerna
- vi attraherar, lockar människor och företag till platsen
- vi involverar och skapar delaktighet mellan hyresgästerna
- vi samverkar och utvecklar platser med våra hyresgäster, även med våra barn och unga
- vi etablerar mötesplatser

**Stadsdelarnas visioner och strategier**
Stadsdelarnas visioner beskriver hur respektive stadsdel ska vara i framtiden och är vår ledstjärna. Våra övergripande strategiska initiativ visar vad som ska göras för att vi ska röra oss i rätt riktning. Strategin är en kompass för oss att ständigt göra rätt.

*Bolagets vision och strategier om platser kan du läsa mer om i bilaga 3.*

## ATT VI ÄR KUNDCENTRERADE

Vi finns till för våra hyresgäster och att de hittat hem hos Botkyrka-byggen. För att uppnå detta har vi en målbild och ett kundcentrerat arbetssätt vilket även inkluderar att vi lever upp till våra värdeord att vi är och ska uppfattas som nära, engagerade och pålitliga.

En del av att vara kundcentrerade är att vi:

- samlar in hyresgästdata för att skapa hyresgästinsikter
- involverar hyresgästerna i våra utvecklingsprocesser
- utvecklar i syfte att öka kundupplevelsen

Kundens behov och förväntningar handlar detta utvecklingsarbete om, så frågan är hur gör vi livet väsentligt mycket bättre för kunder och hyresgäster?

**Kundlöften**
Våra kundlöften till våra hyresgäster ska ge vägledning och riktning för hela organisationen i syfte att uppnå ett kundcentrerat arbets-sätt vilket innebär att vi vill ge våra kunder bästa möjliga service med ett trevligt bemötande. Varje kundlöfte innebär ett åtagande om en servicenivå att leva upp till varje dag. Vi ska vara en hyresvärd som förstår, som är att lita på och som bryr sig. Vi är övertygade om att detta är vägen till nöjdare hyresgäster. Det som räknas är vad vi gör, inte vad vi säger.

Våra kundlöften är:

1. Vi hälsar
2. Vi svarar
3. Vi lyssnar
4. Vi fixar
5. Vi återkopplar

## ATT VI VÄGLEDS I VÅR TRANSFORMATION AV DEVISEN DIGITALT FÖRST, FYSISKT NÄR DET BEHÖVS

Vår devis digitalt först, fysiskt när det behövs är vägledande framåt i vår digitala transformation. Under år 2022 tog vi fram en digital- och kundcentrerad målbild samt en transformationsplan till år 2025. Planen och målbilden bygger på nulägesanalyser, mognadsanalys och framåtdrift där vi nyttjar de digitala möjligheterna. Syftet med digitaliseringen är att vi vill fortsätta vara attraktiva, konkurrenskraftiga och relevanta i en digitaliserad värld och vårt mål är att år 2025 vill vi att våra hyresgäster säger: ”Jag har hittat hem hos Botkyrkabyggen.”

Vi har tagit fram fyra resor för vår transformation och de är:

- Kundresan som handlar om att vi har en god kundrelation och kontakt med hyresgästen, att vi ger snabb och kontinuerlig återkoppling samt information om vad som händer, innan – under – efter. Det handlar även om att vi är proaktiva och ligger steget före och ser kundens behov innan kunden själv sett dom.
- Organisationsresan som handlar om att vi synkroniserar organisationens utveckling, lärande och förmåga att nyttja ny teknik och förändringar med utvecklingen i vår digitala transformation.
- Processresan handlar om att vi har effektiva arbetssätt, processer och systemverktyg som ger hög kvalitet och nöjdare medarbetare och kunder.
- Fastighetsresan handlar om att vi ska erbjuda en bättre upplevelse av hemmet och göra fastigheterna mer attraktiva.

Vår övergripande plan är,

- År 2022 Fokusområden ledarskap, nulägesbild, riktning och plan
- År 2023 Fokusområden att leda förändring, medarbetarskapet, kundresan och digital verksamhetsutveckling

## ATT STÄRKA LEDARSKAPET OCH MEDARBETARSKAPET I FÖRÄNDRING

Förändringsledning är ett strukturerat tillvägagångssätt för att ledsaga individer, grupper och organisationer från nuläget till ett önskvärt framtida läge. En förbättring kräver alltid en förändring och förändringar kräver mod och nya sätt att tänka och agera. Att överleva i en snabb förändrad värld innebär behov av förmågor och verktyg som leder till förändring. Några verktyg är agilt arbetssätt och en lärande organisation. Agilt arbetssätt sätter fokus på snabba och systematiska anpassningar som är kundorienterade, där vi anpassar oss till förändrade behov. En lärande organisation innebär ett ledarskap som skapar en lärande organisation för medarbetarna. Målet med lärande organisation är att den ska leda till en ökad förmåga att vi tillskansar oss ny kunskap som vi kan omsätta inom vår verksamhet. Vi sätter fokus på organisationens förmåga till ett långsiktigt förbättringsarbete som är kontinuerligt, systematiskt och tvärfunktionellt.
Syftet med dessa förstärkningsområden är att stärka vår förmåga så att vi fortsätter vara relevanta och lönsamma över tid.

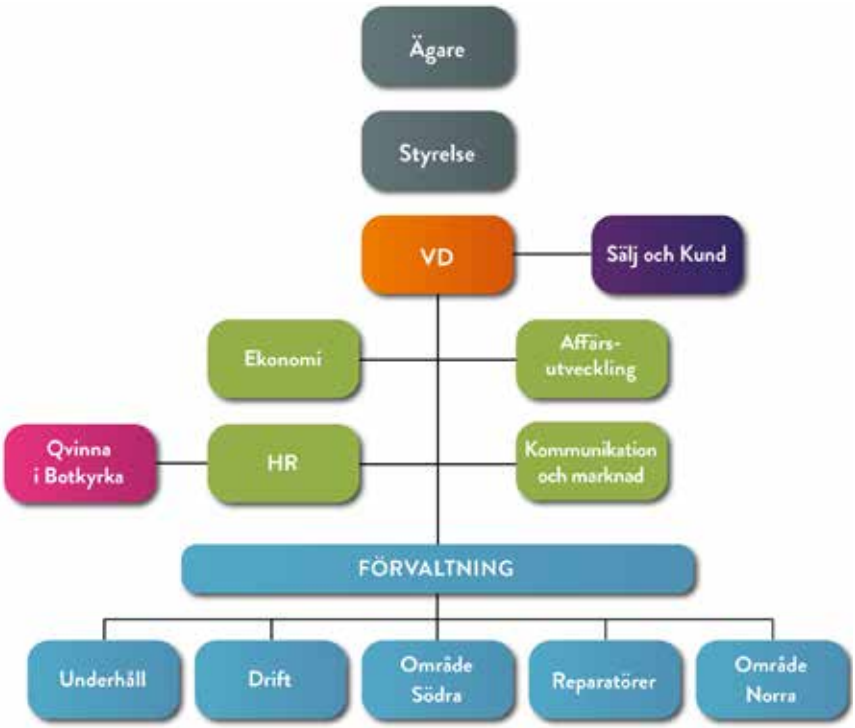
# VÅR FÖRMÅGA

***Vår förmåga beskriver hur Botkyrkabyggen är organiserat, nyttan och värdegrund för att uppnå ökad kapacitet.***

- Organisation
- Vår värdegrund
- Våra intressenter
- Affärs- och samhällsnyttan med vårt hållbarhetsarbete
- Policydokument
- Målstyrning för en hållbar affär
- Projektportföljstyrning
- Markdelegation för en hållbar nyproduktion
- Ledningssystem
- Ekonomi

# ORGANISATION

- Sälj och Kund ansvarar för att ta emot och svara på ärenden samt ge information och hjälpa våra kunder.
- En förvaltning med två områden, underhållsavdelning, reparatörer och en driftavdelning. Förvaltningen har yttersta affärsansvaret för fastigheterna och boende med drift och förvaltning, underhåll och utveckling.
- Kommunikation och marknad ansvarar för marknadsfrågor samt intern och extern kommunikation.
- Ekonomi och finans ansvarar för företagets ekonomiska och finansiella arbete samt nyproduktion.
- HR har ansvar för personalfrågor, kompetensförsörjning, kompetensutveckling och Qvinna i Botkyrka.
- Affärsutveckling ansvarar för strukturell och systematisk hållbar utveckling, trygghet och IT.


Ägare
Styrelse
VD
Sälj och Kund
Ekonomi
Affärs-
utveckling
Qvinna
i Botkyrka
HR
Kommunikation
och marknad
FÖRVALTNING
Underhåll
Drift
Område
Södra
Reparatörer
Område
Norra

# VÅR VÄRDEGRUND

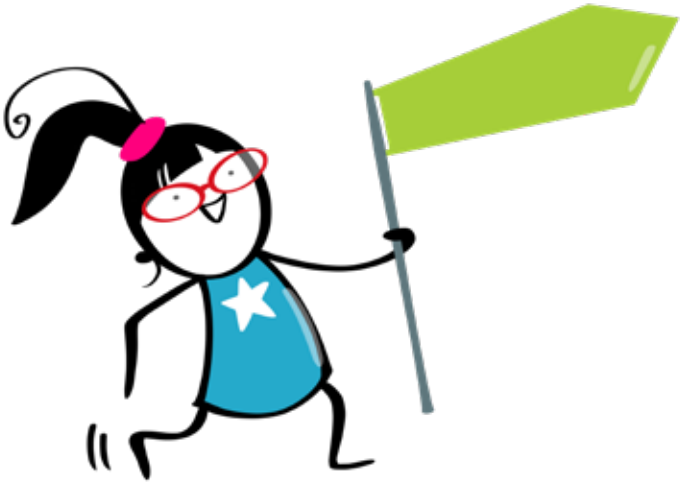
Vårt sätt att genomföra vårt uppdrag utgår ifrån alla människors lika värde och jämställdhet. Detta är grundläggande för både ledare och medarbetare. Vår värdegrund handlar om relationer mellan varandra, med kunder och andra intressenter och vi ska uppfattas som nära, engagerade och pålitliga. Vår verksamhet utvecklas i samspelet mellan tydliga ledare och delaktiga medarbetare.

Våra ledarskapsprinciper ska tydliggöra chefens uppgift och lägga grunden i frågor som rör ledarskapet. Ledarskapsprinciperna anger vad vi ser som särskilt viktigt i utövandet av ledarskapet och de utgör också en vägledning vid rekrytering och utveckling av chefer.

Vår verksamhet ska utvecklas i samspelet mellan tydliga och lyhörda ledare samt delaktiga medarbetare. Alla chefer har enligt ledarskapsprinciperna ett ansvar att i relationen till sina medarbetare skapa:

- **Tydlighet**: stå upp för och följa beslut vilket leder till att vi når våra övergripande mål.
- **Respekt**: värdesätta alla medarbetares lika värde oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.
- **Tillit**: tro på medarbetarnas förmåga och vilja att göra ett bra jobb. Det är chefens ansvar att ta tillvara medarbetarnas kompetens och skapa förutsättningar för teamet att lyckas i sitt arbete.
- **Stolthet**: vara stolt över det arbete som vi utför och som bidrar till att vi ständigt förbättrar oss.
- **Glädje**: ta sitt ansvar som chef för att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö.

**Våra värdeord med kunden i fokus är: nära, engagerade och pålitliga**
Det handlar om service och bemötande där vi som företag ska uppfattas som **nära**, **engagerade** och **pålitliga**. Våra värdeord handlar om att vara närvarande och pålitliga där vi tar kunden på allvar och hjälper till när det behövs. Våra bostadsområden ska uppfattas som hela och rena samt trygga, trivsamma och attraktiva vilket betyder stort engagemang från vår sida.



# VÅRA INTRESSENTER

Botkyrkabyggens intressenter är de personer, företag och organisationer som påverkar oss som bolag, våra fastigheter, hyresgäster och bostadsområden. Samverkan och relationer med intressenterna är nyckeln till framgång och därför arbetar vi för goda affärsrelationer med alla våra intressenter.

- Ägare/styrelse
- Personal
- Hyresgäster
- Bostadssökande
- Kommuninvånare
- Hyresgästföreningen
- Botkyrka kommun
- Polisen
- Entreprenörer/leverantörer
- Myndigheter och staten
- Lokala kontakter
- Civilsamhället, föreningar och samverkanspartners
- Media
- Organisationer
- Nästa generations hyresgäster

# AFFÄRS- OCH SAMHÄLLS-NYTTAN MED VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

- Överlevnad med långsiktig lönsamhet.
- Vi ökar attraktiviteten till våra bostäder och bostadsområden.
- Vi får en bättre förvaltning och ökad kontroll av fastigheterna.
- Vi får en ökad långsiktig lönsamhet och välstånd inom företaget.
- Vi bidrar till en välmående planet för kommande generationer.
- Vi lever upp till hyresgästernas krav på hur verksamheten hanterar omställningen till miljö- och klimatneutral verksamhet.
- Vårt arbete leder till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman.
- Mångfald och jämställdhet inom företaget skapar ökat värde. genom talangrikedom, idérikedom och lyckade teamarbeten.
- Vi skapar engagemang hos våra medarbetare.

# POLICYDOKUMENT

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

# MÅLSTYRNING FÖR EN HÅLLBAR AFFÄR

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

**Sirius**, ett system (Howwe) och en metod för acceleration som leder till att vi ökar vårt marknadsvärde med uppföljning och analys varje vecka.

- Vi har övergripande mål som har avgörande betydelse och har en orealiserad ekonomisk potential. Varje avdelning i kedjan har mål som stöttar de övergripande målen.
- Vi sätter fokus på:
  o nyckelaktiviteter för att få framdrift i arbetet att nå målen
  o det proaktiva
  o det viktiga i stället för det som är bråttom
  o det utmanande i stället för det säkra
- Vi har en kultur där vi pratar om målen på veckobasis.

**Stratsys**, en metod i syfte att analysera, styra, planera, genomföra och följa upp våra mål i den allmännyttiga planen och vår hållbarhetsrapportering. FN:s globala mål, Agenda 2030, är en integrerad del i vårt övergripande styr- och ledningssystem.

- Målbilden
  o allmännyttiga planen och FN:s Globala mål, Agenda 2030
  o delmål och handlingsplaner
- Varje avdelning ansvarar för att bidra med mål, delmål och handlingsplaner, analys, uppföljning och rapportering.

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

- Ekonomisk uppföljning, driftnetto och fastighetsvärde
- Klimat och miljömässig uppföljning, driftoptimering av fastigheten
- Social hållbarhet, hyresgästernas upplevda trygghet i trapphuset och i sitt bostadsområde
- Nöjd kundindex

**Uppföljning:**

- Verksamhetsplanering och budget
- Tertialrapporter
- Legal hållbarhetsrapport
- Årsredovisning och hållbarhetsrapport

# PROJEKTPORTFÖLJSTYRNING

En projektportfölj med projektportföljstyrning är etablerad vilket innebär att vi över tid kan identifiera, planera, prioritera, balansera och följa upp våra utvecklingsinsatser.

Med projektportföljstyrning kan vi säkerställa att användandet av resurser sker optimalt och ökar organisationens förmåga att nå våra strategiska mål. Projektmetod inom företaget är XLPM.

# MARKDELEGATION FÖR EN HÅLLBAR NYPRODUKTION

Vi har en markdelegation med uppgift att identifiera mark, analysera och säkra en kontinuerlig portfölj med byggrätter. Markdelegationen säkrar också att vi har produktionsplaner med bostadsgarantier för unga och äldre och att vi nyttjar vid var tid möjliga investeringsstöd för att hålla nere hyrorna så att alla som vill ska kunna bosätta sig i företagets fastighetsbestånd.

Markdelegationen säkrar hållbarhetsanalyser inom områden som:

- ekonomiska och finansiella kalkyler
- marknads- och konkurrensanalys
- hållbarhetsanalys
  - o klimat- och sårbarhetsanalys, extremväder
  - o biologisk mångfald
  - o ekosystemtjänster
  - o social hållbarhet
  - o situationell prevention

# LEDNINGSSYSTEM

Ledningssystemet är etablerat för att säkerställa ett sammanhållet, effektivt, kvalitativt och hållbart arbetssätt med gemensamma processer, rutiner och systemstöd. Systemet är byggt utifrån en huvudprocess med stödprocesser samt styrande processer.

*Gula rutor: huvudprocess, orange rutor: styrande processer, rosa rutor: stödjande processer*

# EKONOMI

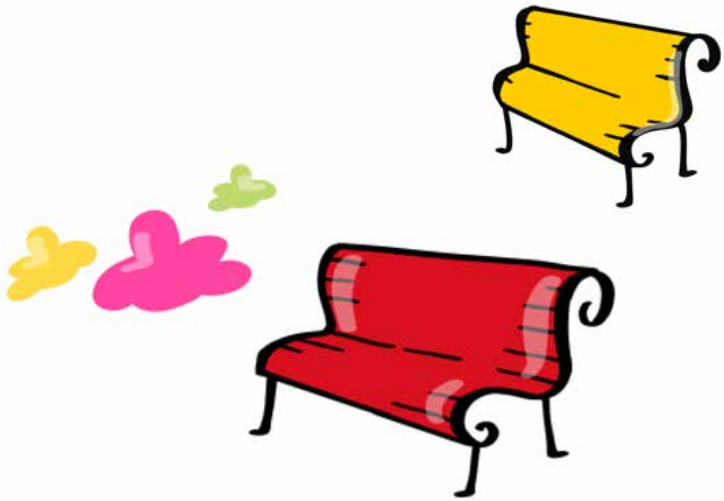
## NYCKELTAL

| | Mål | | | Prognos | Utfall |
|---|---|---|---|---|---|
| **Årtal** | **2025** | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** |
| Soliditet, synlig, % | 30,0 | 33,0 | 37,0 | 39,5 | 40,0 |
| Soliditet, justerad, % | 74,0 | 76,0 | 78,0 | 81,0 | 82,5 |
| Avkastning eget kapital, % | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,4 |
| Direktavkastning, % | 5,5 | 5,5 | 5,5 | 7,0 | 6,0 |
| Överskottsgrad, % | 37,0 | 34,0 | 30,0 | 38,5 | 29,8 |
| Räntetäckningsgrad, % | 200 | 200 | 200 | 330 | 398 |
| Belåningsgrad, % | 26,0 | 23,0 | 20,0 | 17,5 | 15,7 |
| ROT-renoveringar, lgh | 600 | 600 | 600 | 592 | 591 |
| Nyproduktion (påbörjad), lgh | 100 | 270 | 96 | 0 | 0 |

** Nyckeltalen bygger på uppskattad prognos för 2022 års resultat- och balansräkning samt marknadsvärden.*

# BILAGOR

- Strategi för en hållbar affär
- Affärsrisker
- Vision och strategier om platser
- Digital transformation
- Omvärldsanalys



# STRATEGI FÖR EN HÅLLBAR AFFÄR

## AFFÄR OCH HÅLLBAR UTVECKLING ÄR INTEGRERAD I VERKSAMHETEN

En hållbar affär ska genomsyra hela Botkyrkabyggen och vår verksamhet. Det handlar om att agera rätt idag där vi värnar om planeten och människorna. För att lyckas med både affär och hållbarhetsarbete har vi integrerat ansvaret för utvecklingen i verksamheten och de ingår i allas roller och ansvar. Vi skapar systematik för en hållbar affär samt inkluderar alla medarbetare för att få engagemang och delaktighet.

**För att uppnå en hållbar affär utvecklar vi:**

- vår värdekedja
- våra strategier
- våra interna strukturer
- vår organisation och kompetens
- vår verksamhet
- vår kommunikation och våra intressentdialoger
- våra hyresgäster involveras

- Vi har samverkande forum som:
  - o Hållbarhetsutvecklingsforum, HUF, strategisk och systematisk utveckling av vårt hållbarhetsarbete.
  - o Effektiv samordning för trygghet, EST, samverkan med Botkyrka kommun, Polisen, Botkyrkabyggen och Södertörns Brandförsvarsförbund med lägesbild, arbetsgrupp, ledning och styrgrupp.
  - o Boinflytandekommittén som är samverkan mellan Botkyrka-byggen och Hyresgästföreningen i Botkyrka-Salem vars syfte är att utveckla det gemensamma boinflytandearbetet.
  - o Förhandlingsdelegationen med Hyresgästföreningen.

## VI OMSÄTTER FN:S GLOBALA MÅL, AGENDA 2030, I VÅRT UTVECKLINGSARBETE

De globala målen Agenda 2030 är del i vårt övergripande styr- och ledningssystem samt i vår allmännyttiga plan.

- De globala målen är vår ledstjärna i vårt hållbarhetsarbete.
- Vi är en drivande kraft för genomförandet av Agenda 2030 i syfte att uppnå hållbara och inkluderande samhällen.
- Vi samverkar och deltar i den kommunala och nationella satsningen att nå de globala målen.

## VERKSAMHETSUTVECKLING ÄR VERKTYGET FÖR HÅLLBAR AFFÄR

Verksamhetsutveckling är verktyget för att vi ska nå våra mål där vi värnar om företagets välstånd, planeten och människorna. Vi arbetar systematiskt för att nå en hållbar affär.

- Vi skapar en lönsam och effektiv verksamhet där strategiska beslut, budget och verksamhetsplan inkluderar verksamhetens påverkan på samhälle, klimat och miljö.
- Vi arbetar kontinuerligt för att uppfylla våra mål samt följa gällande lagar och övriga bindande krav som berör vår verksamhet.
- Vi arbetar systematiskt med vår värdekedja i syfte att nå en hållbar affär.
- Vi verkar för varaktig och hållbar ekonomisk tillväxt inom företaget.
- Vårt ledarskap verkar för att skapa förutsättningarna för att företaget ska nå satta mål.

60

# AFFÄRSRISKER

Vi hanterar olika typer av risker, exempelvis affärsrisker, finansiella risker, projektrisker med mera. Vi arbetar med riskminimering genom:

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

| Risk | Riskbeskrivning | Potentiell påverkan | Åtgärd för att minimera risken |
|---|---|---|---|
| Klimat och miljö | Risk för miljöförstöring och/eller risk för ineffektiv användning av energi och råvaror. Bidragande faktorer för ökad uppvärmning genom koldioxidutsläpp samt fossila ämnen. Minskad biologisk mångfald. | Ökade kostnader, negativa effekter på klimat och miljö samt försämrat rykte/anseende. Minskad tillgång på råvaror för framtida behov. Ökad medvetenhet bland allmänheten och intressenterna om klimatförändringar och vattenförbrukning. | ISO 14001-certifiering, hållbarhetsrapport, systemstöd för konkreta mål och ständiga förbättringar, hållbarhetsutredningar, kompetensutveckling, insikter och beteendeförändringar. |
| Extremväder | Risk för översvämningar, erosion, ras, värme, kyla och andra klimatrelaterade risker på grund av extremväder. | Ökade kostnader, risker för husen och hyresgästerna samt infrastrukturen. Försäkringsbolag vill inte försäkra fastigheten. Risk för att utryckningsfordon inte kan ta sig fram. | Ta del av kommunens klimat- och sårbarhetsanalys och utifrån den planera för och genomföra klimatanpassningsåtgärder. |

| Risk | Riskbeskrivning | Potentiell påverkan | Åtgärd för att minimera risken |
|---|---|---|---|
| Socialt | Risk för att människor hamnar utanför samhället. | Otrygghet. Låg disponibel inkomst. | Sysselsättning och aktiviteter för barn och unga. Arbetsmarknadsåtgärder. |
| Korrupt uthyrning, intern | Låta egna kontakter gå före i bostadskön. Extern påverkan på personal som arbetar med uthyrning. | Legala konsekvenser. Otrygghet och risk för egen hälsa. Försämrat rykte/anseende. | Processer, rutiner inklusive kontroller. Systembehörigheter, systemloggar och rapporter med uppföljning. Visselblåsarfunktion. |
| Korrupt uthyrning, extern | Otillåten andrahandsuthyrning. Byteshandel med kontrakt. Olaglig handel med kontrakt. | Försämrat rykte/anseende. Otrygg bostadsmarknad. Otrygghet för hyresgäster som bor i huset. Orimliga hyresnivåer. | Processer, rutiner inklusive kontroller. Visselblåsarfunktion. |
| Korruption | Ge eller ta emot en muta. Jäv i en beslutssituation. Interna eller externa bedrägerier som leder till ekonomiska förluster, miljöproblem och/eller försämrat anseende. | Legala konsekvenser. Försämrat rykte/anseende och svagare finansiell ställning. Kostnader. | Policy och regelverk, kompetensutveckling inkl. öppna samtal och träning, leverantörs- och beställningsgranskning, revidering och förstärkning av relaterade processer. Visselblåsarfunktion. |


62

| Risk | Riskbeskrivning | Potentiell påverkan | Åtgärd för att minimera risken |
|---|---|---|---|
| Hälsa och säkerhet | Bristande trygghet och säkerhet i fastighet, installationer och byggarbetsplats kan leda till skador/sjukdom/dödsfall på arbetsplatsen. Felaktiga materialval kan ge hyresgästerna försämrad hälsa. | Skador, sjukdomar och dödsolyckor. Försämrad hälsa hos anställda, leverantörer, hyresgäster med flera. | Säkerställ lagefterlevnad inom förvaltningen. Uppföljning av säkerhetskrav på byggarbetsplatser, utbildning inom säkerhetsmedvetande, skyddsutrustning. Material- och kemikaliekrav vid upphandlingar. Registrering av material. |
| Pandemi | Påverkar hela samhället: Isolering av människor. Skolor kan stängas. Människor kan förlora sina jobb. Rekommendationer om att endast samhällsviktiga funktioner ska använda kollektivtrafiken vilket kan öka bilåkandet. | Hyresgäster kan komma efter med hyran. Ökad oro och skadegörelse. Risk för att barn far illa. Risk för våld i nära relationer. Svårt att genomföra vårt arbete. | Följa rekommendationer från Folkhälsomyndigheten och regeringen. Följa rutinerna för "Arbetssätt under krisläge" i ledningssystemet. Ökad information på hemsidan och intranätet. Kontakta de hyresgäster som kan komma efter med hyran. Samverkan med kommunen och i EST. |

| Risk | Riskbeskrivning | Potentiell påverkan | Åtgärd för att minimera risken |
|---|---|---|---|
| Hög inflation | Inflationen har fortsatt att stiga snabbt och prisökningarna sprider sig allt mer i ekonomin. Ökade kostnader för bygg, materiel, el, värme, vatten och räntor. | Ökade kostnader för företagets drift, underhåll, förvaltning och nyproduktion. Hyresgäster kan få svårt att betala hyran och lokalhyresgäster inom kommersiell handel kan gå i konkurs. Svårigheter med uthyrning av kommersiella lokaler. | Stärkta kostnadskontroller vid inköp, underhåll samt nyproduktion när det är ekonomiskt möjligt. Begränsa upplåningen och säkerställa ett stabilt kassaflöde. |
| IT-säkerhetshot | Skadliga handlingar som syftar till att skada data, stjäla data eller störa det digitala livet i allmänhet. Cyberhot inkluderar till exempel virus, överbelastningsattacker, utpressningsprogram och andra typer av cyberattacker. Under de senaste åren har antalet cyberattacker och hot mot företags informationssystem ökat mycket kraftigt. | Företaget kan bli utsatt för attack där data kan skadas, stjälas, bli låst eller korrupt. Allmänhetens tillit till att använda digitala tjänster kan hotas. | Risk och sårbarhetsanalys med åtgärder för att stärka försvaret samt ta fram handlingsplaner om företaget blir utsatt för cyberattack. |


64

| Risk | Riskbeskrivning | Potentiell påverkan | Åtgärd för att minimera risken |
|---|---|---|---|
| Elförsörjning | Ökad risk för att vissa hushåll och områden tillfälligt kan komma att kopplas bort under toppar när elförbrukningen är som störst. | Hyresgästernas liv i bostaden påverkas gällande hissar, belysning, matlagning, TV – telefoni – Internet kommer ej fungera m.m. Fastighetsdriften i husen samt bolagets tillgång till system och infrastruktur påverkas. | Plan och beredskap för att minska elförbrukningen. Information till hyresgäster kring att minska sin elförbrukning samt beredskap vid elavbrott. Plan och beredskap vid elavbrott. |
| Arbetsförhållanden, inom bolaget | Diskriminering och segregation av medarbetare. Brott mot nationell och internationell arbetslagstiftning. | Försämrad hälsa, säkerhet, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende. | Likabehandlingsplan, kompetensutveckling och ökad medvetenhet inom ledarskap, värdegrund och nolltolerans av diskriminering. Lönekartläggning och jämställdhetsarbete. |
| Leverantörers och entreprenörers beteende | Leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer som inte respekterar bolagets uppförandekoder. | Sämre arbetsmiljöstandard för leverantörernas anställda. Försämrat rykte och svagare finansiell ställning. | Reviderad plan för leverantörshantering. Granskning av leverantörer och entreprenörer. |

| Risk | Riskbeskrivning | Potentiell påverkan | Åtgärd för att minimera risken |
|---|---|---|---|
| Upphandling av varor och entreprenader inom bygg och fastighet | Produktion av byggmaterial, rätten till skälig lön, rättvisa och gynnsamma arbetsvillkor, rätten att organisera sig, inte bli diskriminerad. Bristande hälso- och säkerhetsrutiner, extrema arbetstider, bristande fackliga rättigheter och ingen anställningstrygghet. | Försämrad hälsa, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende. | Policy för sund konkurrens med legala villkor. Tydlighet vid upphandlingar med rutinmässiga uppföljningar inom arbetsvillkor, korruption, miljö och miljörisker, arbetsmiljö, lagkrav med mera. Arbetsplatskontroller. |
| Ökat antal projekt i projektportföljen samt skenande projektkostnader | Antalet projekt kommer att öka i portföljen med risker som förseningar, resursbrister inom verksamheten, ökade byggkostnader och verksamhetens krav att hantera flera projekt. | Ökade kostnader, negativa effekter med försämrat rykte/anseende. Risk för sämre resultat än väntat och negativ påverkan på verksamhetens övriga leveranser. | Samtliga projekt följer projektmetod med kontrollpunkter TG0, TG2 och TG5. Projektportföljstyrning med styrning, ledning och uppföljning av hela portföljen och respektive projekt med fokus på tid, kostnad, kvalitet samt resursförsörjningen för samtliga projekt. |


66

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

# VISION OCH STRATEGIER OM PLATSER

## VISION FÖR ALBY, HANDELSSTADEN

Som handelsstaden kommer Alby fortsätta utvecklas med nya upplevelser, levande centrum, bostäder och attraktiva arbetsplatser. Upplevelser inom kultur, idrottsliv och med närhet till gröna parker och natur skapar förutsättningar för stora och små till ett hälsosamt liv. Norra Botkyrka kommer succesivt växa ihop med Stockholms stads närliggande stadsdelar och Alby kommer uppfattas som en urban och intressant stadsdel utanför Stockholm som är inbjudande och attraktiv med närhet till allt utan att åka bil.
Vår stad – dygnet runt – varje dag.

## DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

**Attraktivt lokalcentrum med torghandel**
Alby centrum kommer att utvecklas till ett mer attraktivt och inbjudande lokalcentrum där alla är välkomna att utföra sina ärenden. Centrumet och torget utvecklas successivt med utbud av inbjudande restauranger, butiker, utbildningslokaler, vårdmottagningar, bibliotek och torghandel.
Detta tillsammans med säsongsanpassade aktiviteter för stora och små gör Alby torg till en gemytlig samlingsplats i Botkyrka.

**Nyproduktion**
Botkyrkabyggen planerar att flytta sitt huvudkontor till Alby och därmed ökar närvaron och handeln i centrum. Utöver detta pågår nybyggnation med Alby Torghus.

**Trygg och säker stadsdel**
Den upplevda tryggheten ska stärkas i Alby. Detta gör vi genom att ha en väl omhändertagen och välskött stadsdel, bostadsområde, centrum och torg. Vi arbetar med att inkludera hyresgästerna i vårt trygghetsarbete, platsutveckling, samverkan inom EST (effektiv samordning för trygghet), förebyggande insatser inom situationell och social prevention, gränssättande och att ta hand om alla de goda krafterna.

**Upplyst stadsdel**
Den upplysta stadsdelen handlar om satsningar med ny områdesbelysning i kombination med säsongsbelysning som kommer att ge ett inbjudande och ljust intryck av Albydalen. Här kommer vi belysa träd, parker och fasader för att ge en ljusare och öppnare stadsdel.

**Inbjudande gårdar och miljö**
Inbjudande gårdar och miljöer ska bidra till att hyresgästerna möts och umgås på gårdarna med familj, vänner och grannar. Vi skapar och underhåller nya gröna oaser, attraktiva gårdar, lekplatser och sällskapsplatser med grillplatser som bjuder in till gemenskap.

**Framtidsdrömmar för alla**
Alby är en plats där boende och besökande kan utveckla sitt musikaliska intresse, kultur och konst, filmskapande och cirkus som konstform. I Alby finns närheten till många intressanta möjligheter att skapa framtidsdrömmar för alla.

# VISION FÖR FITTJA, BARNENS STAD

Fittja ska utvecklas till en levande och kreativ stadsdel för, av och med barnen, de unga och unga vuxna i fokus. När vi sätter barnen i fokus har vi med oss föräldrarna och alla vuxna som är en förutsättning för att alla barnen ska få en bra uppväxt och livsmiljö.

I Fittja utvecklar vi dynamiken mellan människorna, unga och äldre. Vi utvecklar människornas boendemiljö, centrumplats, parkmiljöerna och det kreativa samspelet.

Fittja, en attraktiv och hoppfull livsmiljö för barn, unga och vuxna där man vill leva och bo.

## DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

**Värdshusvägen, dynamisk plats för handel, lek och utveckling**
Värdshusvägen fortsätter utvecklas till en urban och attraktiv plats där vi har fokus på lek, utveckling och handel.

**Vi inkluderar, skapar delaktighet och engagemang**
Vi ska stärka närvaron i området, lyfta och stödja alla goda krafter i området. Boinflytandet för barnen är etablerat i Fittja (Tigrarna) där vi för en kontinuerlig dialog med Tigrarna gällande platsutveckling samt kompisstärkande insatser.

**Trygg och säker stadsdel**
Den upplevda tryggheten ska stärkas i Fittja. Detta gör vi genom att ha en väl omhändertagen och välskött stadsdel, bostadsområde, centrum och torg. Vi arbetar med att inkludera hyresgästerna i vårt trygghetsarbete, platsutveckling, samverkan inom EST (effektiv samordning för trygghet), förebyggande insatser inom situationell och

social prevention, gränssättande och att ta hand om alla de goda krafterna.

**Vi samverkar**

Vi stärker Fittja genom platssamverkan, delaktighet och insatser för att stärka civilsamhället med fokus på barnkonventionen och FN:s globala mål, Agenda 2030. Vi sätter även fokus på att lyfta fram unga tjejer i de offentliga miljöerna och integrera unga människor i olika events i parkområdena.

# VISION FÖR NORSBORG, TRÄDGÅRDSSTADEN

Norsborg ska utvecklas till en levande trädgårdsstad, den första trädgårdsstaden i ett miljonprogram. Vi attraherar och lockar människor med intresse för stadsodling, trädgård och socialt sammanhang. I mötet mellan höga hus, parker, trädgårdar och stadsodling skapas inbjudande promenadstråk och attraktiva platser i området. Norsborg blir en del av Botkyrka med närhet till allt och goda kommunikationer. Här skapas en levande och dynamisk livsmiljö med stor potential för både biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

## DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

**Vi skapar trivsel tillsammans**
Genom engagemang och inflytande från hyresgäster i olika typer av forum skapas motivation, vilket i sin tur ger platsförankring och identitet. Vår målsättning är ökad trygghet och trivsel.

**Trygg och säker stadsdel**
Den upplevda tryggheten ska stärkas i Norsborg. Detta gör vi genom att ha en väl omhändertagen och välskött stadsdel, bostadsområde, centrum och torg. Vi arbetar med att inkludera hyresgästerna i vårt trygghetsarbete, platsutveckling, samverkan inom EST (effektiv samordning för trygghet), förebyggande insatser inom situationell och social prevention, gränssättande och att ta hand om alla de goda krafterna.

**Det ska vara lätt att göra rätt**
Nudging, ”beteendepuffar” som leder mot mer hållbara beslut, är ett arbete som vi kommer att fortsätta jobba med i Norsborg, till exem-

pel att måla fotspår som leder fram till en papperskorg för att minska nedskräpningen.

**Vi tar ett samhällsansvar**
Alla ska med! Vi utvecklar Norsborg till en levande stadsdel genom att stimulera till aktivitet och social gemenskap. Vi möjliggör trivselskapande åtgärder och aktiviteter vilket i sin tur ökar bostädernas attraktivitet och ökar delaktigheten bland de boende.

**Vi skapar attraktiva uteplatser**
Vi vill tillsammans med våra hyresgäster öka intresset för urban odling och skapa attraktiva utemiljöer med hemmakänsla. Målsättningen är att öka antalet trädgårdsboende i lägenheterna i markplan för hyresgäster med intresse för trädgård och stadsodling. Vi vill att våra hyresgäster ska trivas i Norsborgs trädgårdsstad och vilja bo kvar länge hos oss.

# VISION FÖR VÅRSTA OCH BREMORA, GRÖDINGELANDET

Vårsta och Bremora i Grödingelandet ska utvecklas till en plats för ett centralt boende i landskapet där hyresrätten möter jordbruk, natur, skog, vatten och villor. Visionen är att det i mötet mellan en centrumnära plats och naturen uppstår attraktion och synergieffekter för en dynamisk livsmiljö.

Botkyrkabyggens bestånd i Grödinge består av cirka 300 lägenheter i centrala Vårsta och Bremora och bostadsområdet ska utvecklas i samverkan med andra aktörer som är aktiva runt centrala Vårsta.

## DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

**Centrumplatsen Vårsta utvecklas i samverkan**
I samverkan med centrumägaren utvecklar vi utbudet, kundnöjdheten och aktiviteterna i centrum. Vidare utvecklar vi nedre botten med attraktivt utbud av produkter och tjänster som attraherar hyresgästerna.

**I samverkan**
Vi samverkar med andra fastighetsägare och intressenter med målsättningen att tillsammans öka attraktiviteten i centrala Vårsta.

**Barn och ungas livsmiljö i mötet mellan nutid och Grödinges landskap**
Vi skapar aktiviteter och parkområden för barn och unga som inspirerar till en aktiv fritid med rörelse och lek.

# VISION FÖR STORVRETEN, DEN LJUSA STADEN

Storvreten ska utvecklas till en levande, dynamisk och ljus stads- och livsmiljö att växa upp och bo på. En plats som drar till sig barn, unga och vuxna att bo, leva och uppleva. Storvreten har miljonprogrammets alla fördelar med stora bostäder, generösa grönytor, soliga gårdar och närhet till friluftsliv som ger möjlighet till vattenlek, näridrott, lek och grannsamverkan.

Stadsdelen ligger mellan centrala Tumba och friluftsområdet Lida som präglar platsens utveckling och där nya synergieffekter uppstår.

## DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

**Grönska för välmående befolkning**
Vi människor utvecklas bättre i naturmiljö och området förstärks med gröna stråk, näridrott i naturmiljön, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

**Ljuset som upplevelse**
Den ljusa staden attraherar och lockar både de boende, företagande och besökande varje år med upplevelsen av juletid och den ljusa midsommaren.

**Trygghet för våra barn**
Tryggheten ska förbättras så att föräldrarna låter barnen gå i skolan i närheten av bostaden och släpper ut barnen själva för att leka och gå till skolan.

**Handel hela vägen hem**
Här erbjuds attraktiv närhandel, postutlämning samt tillgänglig e-handel hela vägen hem genom leveransboxar. Självklart ska kvällsmiddagen också kunna beställas och fås hemlevererad.

**Bevara och underhålla**
Vi ska bevara, underhålla och ta hand om våra hus och gårdar genom återkommande tillsyn. Känslan av att komma hem ska förknippas med välmående och trygghet.

**Gemenskap**
Genom engagemang och delaktighet från hyresgäster i olika typer av forum som Boendekraft och gårdsambassadörer, skapas motivation för områdesutveckling och platsidentitet. Här ser vi också mötesplatser för utbyte mellan generationer vilket också skapar trygghet.

# VISION FÖR TULLINGE, VILLASTADEN

Botkyrka kommun vill utveckla Tullinge till att bli grönare, få ett ökat serviceutbud, nya bostäder och parker i samverkan med bygg- och bostadsföretag. Tullinge har attraktiva kommunikationer och ligger ett stenkast från nya Flemingsberg som utvecklas starkt. Detta kommer att attrahera fler att vilja bo där.

Vår vision är att bidra till Tullinges utvecklingsplaner med fokus på nyproduktion i centrala Tullinge med hyresrätter och gröna uteplatser.

## DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

**Stadsutveckling**
I samverkan med Botkyrka kommun och andra aktörer bidra med nyproduktion av hyresrätter.

**Riksten, villastaden i mötet med friluftsområden**
Riksten fortsätter utvecklas som friluftsstad med dess närhet till Lida, ett område för besöksintensiva aktiviteter samt strövområden. Vår vision är att bidra till denna framtidsbild genom nyproduktion och aktiviteter för att fortsätta utveckla friluftslivet i Riksten.

**Hamringe**
Hamringe ska fortsätta underhållas som ett område som erbjuder ett uppskattat boende nära sjö, strövområden och det lantliga lugnet.

# VISION FÖR TUMBA, CENTRALA STADEN

Tumba ska utvecklas i samverkan till en plats med citykänsla som är trygg, levande och attraktiv. Visionen om en stadsmiljö med en citykänsla som attraherar dagens och morgondagens hyresgäster genom attraktiva boendemiljöer med mötesplatser.

Botkyrkabyggen äger idag cirka 2000 lägenheter i Tumbaområdet med omnejd. Platsen ska utvecklas genom förtätning och nyproduktion.

## DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

**Förtätning i centrala Tumba**
Fokus på nyproduktion i centrala lägen.

**Ungas livsmiljö**
Fysisk utformning av stadsmiljöerna för att attrahera unga till platser med fokus på en aktiv fritid.

**Bygga ihop Tuna med centrala Tumba**
Genom att utveckla ytorna mellan Tuna och Munkhättevägen kan områdena växa ihop och skapa en samhörighet och trygghet.

**Samverkan för platsutveckling med fokus på trygghet och attraktivitet**
Vi samverkar med kommunen och andra centrumägare för att utveckla platsen.

**Segersjö, en plats med 50-talets charm**

Segersjö är en charmig plats byggd på 50-talet. Vi bibehåller och förädlar dess värden i samverkan med de boende. Segersjöparken fortsätter att utvecklas tillsammans med de boende så att parken blir den självklara mötesplatsen som förenar och engagerar.

# DIGITAL TRANSFORMATION

## INLEDNING, SYFTE OCH MÅL

Botkyrkabyggen har under år 2022 påbörjat en digital transformationsresa som syftar till att stärka chefer och ledare att leda digital transformation i verksamheten. Vår digitala transformation handlar om att vi nyttjar digitaliseringen i syfte att utveckla vår verksamhet och vårt företag så att vi fortsätter vara attraktiva, konkurrenskraftiga och relevanta i en digitaliserad värld. Vi vill öka kundnyttan och kundnöjdheten samt förenkla och effektivisera verksamheten. Målet med arbetet under året har varit att få ett gemensamt språk, en tydlig gemensam målbild samt få med alla på resan. Under året har vi:

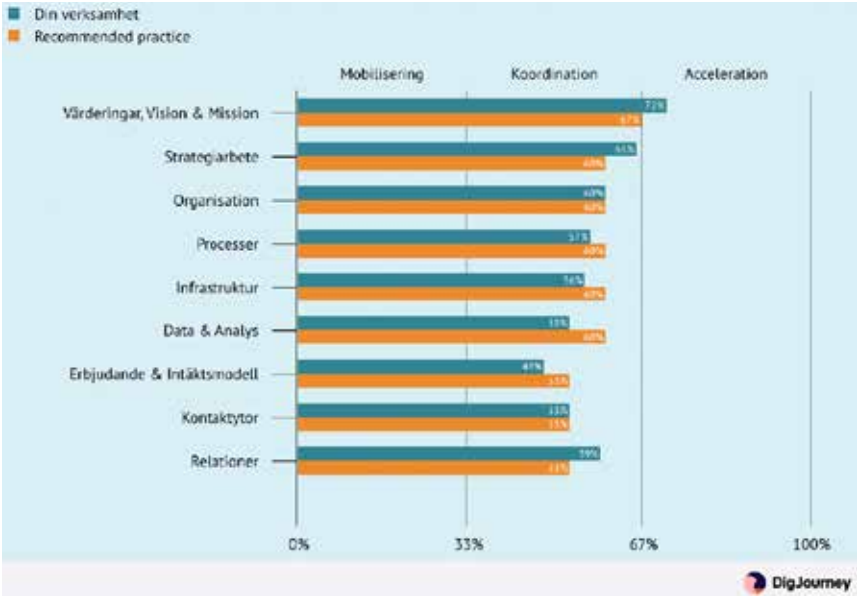
- Tagit fram ett nuläge för var verksamheten befinner sig i den digitala mognaden
- Tagit fram en målbild som svarar på frågan varför Botkyrkabyggen ska digitaliseras
- Tagit fram en digital transformationsplan som visar på vilka resor och vilka initiativ som Botkyrkabyggen behöver genomföra för att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

*Arbetet genomfördes med DigJourney samt David Ståhlberg AB.*

## NULÄGET, DIGITAL MOGNADSANALYS

Vi genomförde först ett test i organisationen för att se och tydliggöra organisationens digitala mognad. Vår digitala mognadsanalys visade på fyra prioriterade förstärkningsområden:

- Processer
- Infrastruktur
- Data och analys
- Vårt erbjudande och intäktsmodell




## VÅR DIGITALA MÅLBILD

Syfte och mål med målarbetet var:

- att etablera en förståelse och samsyn kring omvärld, branschens utveckling samt vad nästa stora steg kan betyda för den egna verksamheten
- Att utforma en attraktiv målbild för utvecklingen av verksamheten ”Vad säger kunden om oss när Botkyrkabyggen tagit sig till nästa nivå 2025?”
- Att etablera förståelse för hur en tydlig målbild och ett kundcentrerat arbetssätt kan frigöra kraften i organisationen.

## DIGITAL DESTINATION, MÅLBILD

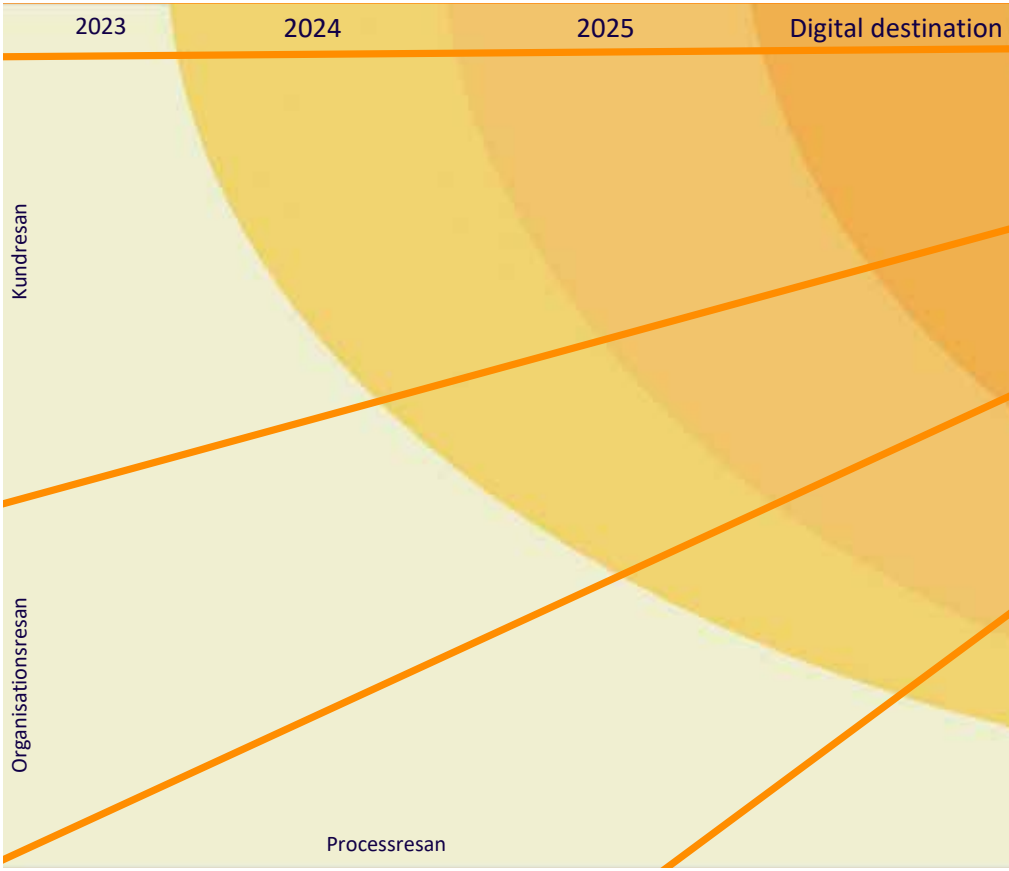
År 2025 vill vi att våra hyresgäster säger: ”Jag har hittat hem hos Botkyrkabyggen.”

*Läs hela målbilden på sidorna 23–24.*

## DIGITAL TRANSFORMATIONSPLAN

Syfte och mål med att ta fram vår transformationsplan var:

- Ta fram en första version av en digital transformationsplan, enligt solfjädersmodellen, som baseras på input och insikter från mognadstest samt olika workshops
- Sätta en gemensam riktning för Botkyrkabyggen gällande digital transformation
- Engagera, inspirera och skapa förutsättningar för att driva det digitala transformationsarbetet vidare



# FYRA RESOR IDENTIFIERADE FÖR ATT NÅ VÅR MÅLBILD, DIGITALA DESTINATION

Kundresan med delmål:

- God relation och kontakt med hyresgästen. Snabb och kontinuerlig återkoppling samt information om vad som händer i god tid.
- Digitalt först, fysiskt när det behövs
- Ligger steget före och ser kundens behov innan kunden själv sett dom

Organisationsresan med delmål:

- Kunden ska uppfatta oss som nära, engagerade och pålitliga där vi utvecklas med digitalisering

Processresan med delmål:

- Effektiva processer, rutiner och system som gör att alla arbetar lika, vilket ger nöjdare hyresgäster

Fastighetsresan med delmål:

- Bättre kundupplevelse genom att vi har kontroll på vår data, alla flöden, hur husen mår och vad lägenheten har för standard
- Bättre medarbetarupplevelse genom tydliga, informerade och konkreta datadrivna beslut baserat på hög datakvalitet

# OMVÄRLDSANALYS

## DET HANDLAR OM FRAMTID, TRENDER OCH KONSEKVENSER

Med utgångspunkt i SKR:s 10 trender har Sign of Times (www.signoftimes.se) genomfört en omvärldsanalys hösten 2022 för Botkyrkabyggen, där trenderna delvis har anpassats och omarbetats. Totalt presenteras här 11 trender som vi följer samt övriga faktorer som påverkar Botkyrkabyggen.

**Ökat behov av livslångt lärande**
Konkurrens om arbetskraft medför att man behöver stärka varumärket till företaget i syfte att attrahera nya resurser och kompetenser, stärka den interna kompetensutvecklingen samt en strategisk kompetensförsörjning. Det handlar om:

- reskilling och upskilling
- behov av ny kompetens och unga talanger
- flexibla arbetssätt
- digital och hållbar transformation
- eduverse
- Baby Boomers till generation Z
- skolans roll och samverkan

**Användare och kunder driver teknisk utveckling samt digital transformation**
Gränserna mellan det fysiska och det digitala suddas ut. Det handlar om:

- Digitalt utanförskap hanteras med omtanke för kunder samtidigt som man fortsätter digitalt utveckla sina kundtjänster

- Uppkoppling och möjligheterna med Internet of Things (IoT)
- Intressanta tekniksp**å**r och utmaningar som sensorer, Prop Tech, Big Data, artificiell intelligens (AI), automation och nya kommunikationslösningar

**Nya livsmönster påverkar platsbundenheten**

Digitaliseringen har givit nya möjligheter som exempelvis att arbeta på distans. Här ser vi nya trender (och möjligheter) med utflyttning från storstäder till stadsnära områden. Det handlar om:

- Digitala nomader
- Digital arbetskraft
- Platsers attraktivitet
- Kontorshubbar

**Hållbarhetsarbete ger konkurrensfördelar dvs. ett hållbart ansvar**

Att ta ett hållbart ansvar är organisationers enda väg i framtiden. Det handlar om:

- Följa Agenda 2030
- Att bidra till en hållbar affär vilket omfattar ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet
- Värdedrivna företag går bättre
- Lagar och regler
- Ny teknik ger nya möjligheter
- Spårbarhet och blockkedjeteknik
- Elektrifiering

**Välfärdsbrottslighet och samhällsbrottslighet slukar allt mer resurser**
Korruption och organiserad kriminalitet påverkar förtroendet för välfärdssystemet. Det handlar om:

- Kostsamhet
- Opartiskhet och ämbetsmannaideal
- Datasäkerhet
- Förutse brott
- Övervakning

**Ökad polarisering och utsatthet**
Polariseringen har ökat i samhället, bland annat ekonomiskt, socialt och åsiktsmässigt. Vi ser även bostadssegregation och utsatta områden. Det handlar om:

- Missnöje och misstro mot politik
- Utanförskap
- Fake news
- Faktaresistens
- Mediebubblor

**Tillitens betydelse uppmärksammas allt mer**
Länder där medborgare har hög tillit till varandra och samhället har bättre ekonomi, är mer jämlika och jämställda, har större trygghet och bättre hälsa. Tilliten i Sverige är fortfarande mycket hög, men det finns tendenser att den minskar något hos unga personer. Det handlar om:

- Tillit till samhället och att hålla vad man lovar
- Kommunikation
- Att kunna påverka sin egen situation
- Minska utanförskap
- Upplevd ensamhet
- Ökad sysselsättningsgrad i utanförskapsområden

**Komplexa samhällsutmaningar kräver nya arbetssätt**
För att möta behovet av digital och hållbar transformation krävs nya arbetssätt och framför allt samverkan. För att kunna hantera utveckling behöver flera system mötas. Det handlar om:

- Ekosystem
- Resurser
- Innovationskraft
- Mötesplats för samhällsfrågor
- Möjliggörare med andra leverantörer

**Ökad medvetenhet om samhällets sårbarhet**
Klimatförändringar, pandemi och det politiska läget i världen har riktat blickarna mot behovet av samhällsskydd och beredskap. Det handlar om:

- Preppingkultur
- Omvärldsanalys och riskanalys
- Samverkan mellan myndigheter och civilsamhälle
- Resurser
- Datasäkerhet/IT
- Tydlig ansvarsfördelning jag vs samhället
- Geo-politik och globalisering

**Hyperpersonifiering**
Ingen vill vara ”som alla andra”. Vår identitet uttrycks genom vad vi konsumerar. Det handlar om:

- Många individer med unika behov
- Jag, jag, jag?
- Co-creation

**Neokollektivism**
Den bygger på fyra drivkrafter: Minska ekonomiska utgifter, minska miljöpåverkan, vinna tid och inge trygghet. Det handlar om:
- Delningsekonomi
- Mångfald i staden
- Crowd funding
- Skapa mötesplatser

## BOTKYRKABYGGEN MED OMVÄRLD – FAKTORER SOM PÅVERKAR I NÄRTID

- Befolkning – befolkningens struktur och förändring
- Folkhälsa – fysiskt/psykiskt välmående, ensamhet, beteenden och attityder
- Trygghet, jämlikhet, jämställdhet – upplevd trygghet och otrygghet, anmälda brott, löneskillnader och segregation
- Värderingar – åsikter och grundläggande attityder
- Arbete och fritid – sysselsättningsgrad och former, inkomster och digital uppkoppling
- Infrastruktur och resande – resvanor och resesätt
- Bebyggelse - boyta, boendeformer, upplåtelseformer, arkitektur och utformning av närmiljö

**Faktorer som påverkar lokalhyresgäster**
- Allt fler anställda arbetar hemma
- E-handeln är större än någonsin
- Många företag är ekonomiskt ansträngda.
- Krav på omställning – ökat antal konkurser

**Den digitala transformationen**

- Det digitala utanförskapet minskar, men existerar fortfarande
  - 94% av svenskarna använder Internet, de flesta dagligen (88% 66-75 år, 68% 76+ år)
  - Minimianvändare: 83 år eller äldre (dock ökad användning av e-tjänster i år), pga höga kostnader, krånglig teknik och en oro över att bli lurad på nätet.
  - På ett år har andelen som dagligen använder Mobilt BankID gått upp från 47 till 71 procent.
  - De beskriver med egna ord en tillvaro som ofta blir enklare och mer bekväm när allt mer blir uppkopplat. Det finns en omfattande teknikoptimism.
  - Andelen barn i åldern 12–19 år som utsatts för näthat har fördubblats på ett år från 9 procent till 17 procent.

*Botkyrkabyggens allmännyttiga plan, version 6, januari 2023*
*Illustrationer: Maja Larsson*