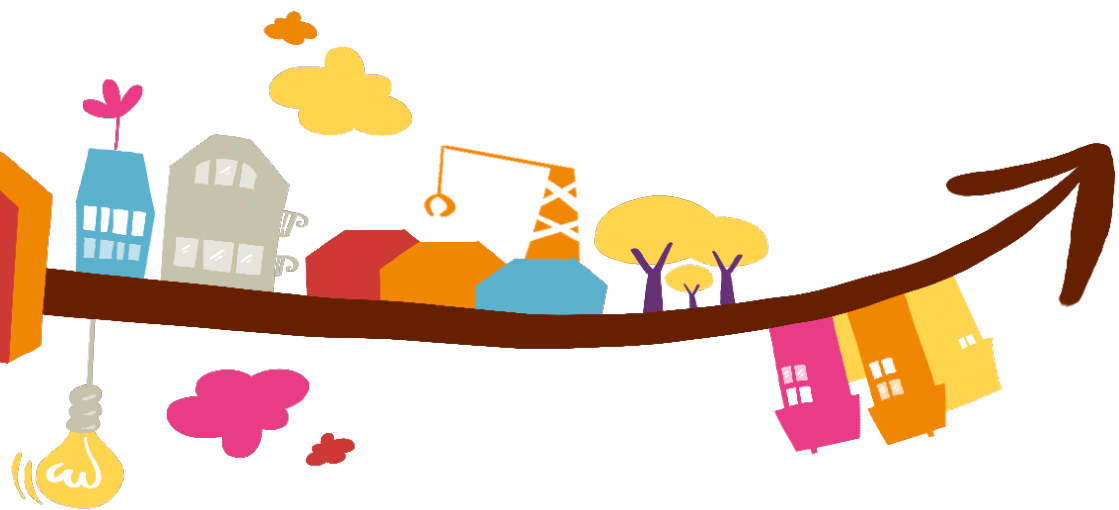




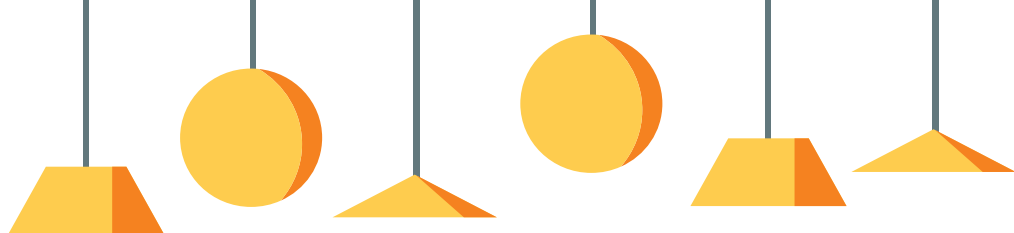
BOTKYRKABYGGENS ALLMÄNNYTTIGA PLAN 2019-2021



INNEHÅLL

En hållbar affär	4
Våra förutsättningar	7
Bolagsordning	8
Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	9
Ägardirektiv	10
Bostadsförsörjning i Botkyrka kommun	12
Affärsmodell	14
Vår vilja	15
En hållbar affär	16
Vår vision	17
Vårt övergripande mål	18
Våra strategiska målområden	21
Ekonomisk hållbarhet, vi värnar om företagets välbefinnande	22
Våra affärsprinciper	24
Klimat- och miljömässig hållbarhet, vi värnar om planeten	26
Social hållbarhet, vi värnar om människan	28
Nyttan med vårt hållbarhetsarbete	30
Vår strategi för en hållbar affär	32
Våra strategiska steg	34





Vår förmåga	43
Organisation	44
Ekonomi	46
Ledningssystem	47
Värdegrund	48
Samverkan med intressenter	50
 Bilagor	 51
Övriga strategier	52
Affärsrisker	54
Agenda 2030	58

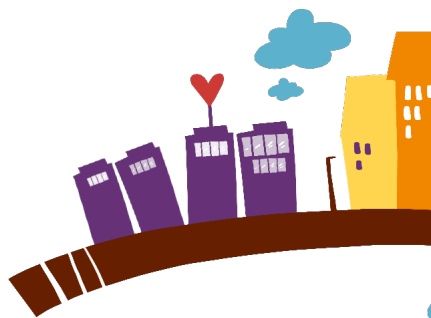


EN HÅLLBAR AFFÄR

BOTKYRKABYGGEN ska vara allmännyttig i dess rätta bemärkelse: Ett bostadsbolag som utifrån flera dimensioner bidrar till en hållbar utveckling. Vår affär ska helt enkelt vara hållbar. För att förtydliga och förstärka det arbetet har Botkyrkabyggen förnyat den Allmännyttiga planen och knutit den till fler övergripande mål. Istället för en traditionell affärsplan följer Botkyrkabyggen sedan 2017 den Allmännyttiga planen. Där förtydligas bolagets stora samhällsansvar, kombinerat med affärsmässiga principer. I förvaltning, renovering och nyproduktion ska Botkyrkabyggen arbeta för social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

DEN UPPDATERADE Allmännyttiga planen som du nu håller i din hand innebär att vi tar ytterligare steg framåt och stakar ut hur Botkyrkabyggen ska arbeta med sin hållbara affär 2019 - 2021. Här knyts den Allmännyttiga planen till FN:s Globala mål, Agenda 2030 som förenar tre dimensioner: Att värna om planeten, människorna och företagets välbefinnande.

ATT VÄRNA OM planeten innebär att Botkyrkabyggens verksamhet bedrivs på ett sätt så att bolaget minimerar sin negativa påverkan på planeten och dess naturresurser. Att värna om människorna innebär att bolaget verkar för ett inkluderande och delaktigt samhälle där bolaget inte lämnar någon utanför och säkrar att samhället hålls samman. Att värna om företagets välbefinnande betyder att Botkyrkabyggen



tryggar sin finansiella ställning och skapar långsiktig lönsamhet så att bolagets framtid säkras. Västland leder till investeringskraft i hållbara innovationer och samhällsnytta.

VI ÄR ÖVERTYGADE om att Botkyrkabyggen har den genomförandekraft som krävs för att verkställa den Allmännyttiga planen 2019–2021. Förutsättningarna, viljan och förmågan finns i bolaget. Till detta kommer ytterligare styrande dokument som vägleder oss, till exempel en ny hållbarhetspolicy och strategi för vårt hållbarhetsarbete. Till stöd för att genomföra planen har dessutom Botkyrkabyggen sedan tidigare två metoder för att få acceleration och långsiktighet i arbetet med den Allmännyttiga planen: Sirius och Stratsys.

DET ÄR MED TILLFÖRSIKT och en stor arbetslust som vi går in i nästa fas. Tillsammans ska vi skapa en hållbar affär för Botkyrkabyggen, kommunen och hyresgästerna.



Bo Johansson
Styrelseordförande



Chris Österlund
VD







VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR



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



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 tomt-rätter 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 ALLMÄN- NYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

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

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

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

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

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



ÄGARDIREKTIV

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

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

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

Övriga riktlinjer är:

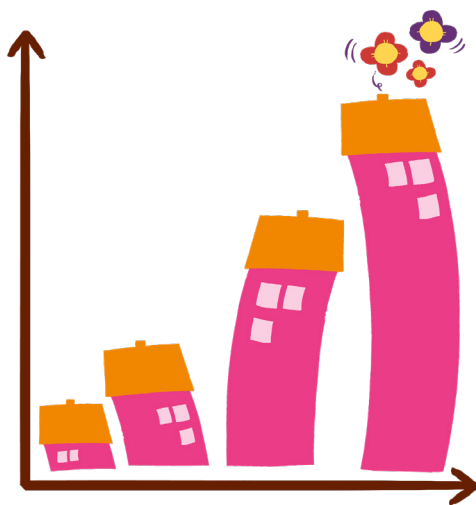
- Tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter och bostadsområden
- Medverka aktivt i kommunens stadsutvecklingsarbete
- I samverkan med kommunen motverka segregation och främja god gemenskap och trygghet
- Successivt öka bostadsbyggandet och från år 2020 ska nyproduktionen kunna ligga på omkring 300 bostäder per år
- I samband med bolagets omfattande förnyelsebehov ska bolaget i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier



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

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

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



BOSTADSFÖRSÖRJNING I BOTKYRKA KOMMUN

Botkyrka kommuns program för bostadsförsörjning lägger fast de politiska riktlinjerna för hur boendet i Botkyrka ska utvecklas. Den omfattar inriktningen för en hållbar bostadsförsörjning med riktlinjer för bostadsförsörjning som tar sikte på nybyggnation, renovering och förnyelse.

Riktlinjer för Botkyrkabyggen

Vi ska värna hyresrätten som boendeform. En bred hyresbostadsmarknad – med god tillgång till olika typer av bostäder av hög kvalitet och till rimliga priser – är viktigt för en väl fungerande arbetsmarknad och minskade klyftor i samhället.

Ett starkt kommunalt bostadsföretag är en tillgång för Botkyrkaborna och ett nödvändigt verktyg för en hållbar bostadspolitik. Botkyrkabyggen ska vara en aktiv aktör som utöver effektiv förvaltning också bidrar till utvecklingen av befintliga bostäder och bostadsområden samt står för nyproduktion som bidrar till att möta behoven av fler bostäder. Botkyrkabyggen ska vara en aktiv aktör för att öka standarden på boende för Botkyrkas medborgare.

Alla riktlinjer för boendeplanering gäller för såväl Botkyrkabyggen som andra, till exempel var och hur nybyggnation ska ske. I programmet finns även riktlinjer specifikt till Botkyrkabyggen.

- Botkyrkabyggen ska renovera och modernisera sitt bostadsbestånd



- Botkyrkabyggen ska skapa större variation i beståndet
- Botkyrkabyggen ska vid upprustning skapa energisnåla hus
- Botkyrkabyggen ska vid nybyggnation prioritera ungdoms-
lägenheter och boenden för äldre
- Botkyrkabyggen ska bidra till mer blandade upplåtelseformer
genom fler hyresrätter i områden där de är få
- Botkyrkabyggens hyror ska täcka kostnaderna
- Botkyrkabyggen behöver bidra till att få fram kommunkontrakt



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 kassaflöde. Hyresnivåerna och hyresutvecklingen fastställs i hyresförhandlingar med hyresgästföreningen.

Kommersiella lokaler, andra lokaler, centrum och p-platser 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 och strategi.



EN HÅLLBAR AFFÄR

Vår affärsidé är att bidra till bostadsförsörjningen i Botkyrka kommun och tillhandahålla ett allmännyttigt och varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla. Vår affär bygger på affärsmässiga principer med ett samhällsansvar. Vi är en långsiktig, affärsmässig och konkurrenskraftig aktör som äger, förvaltar, utvecklar och bygger hyresrätter. Därigenom bidrar vi till tillväxt i Botkyrka kommun. Vi erbjuder hyresrätter med valmöjligheter för alla och bereder hyresgäster möjligheter till boendeinflytande.

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



VÅR 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 välbefinnande, planeten och människorna.

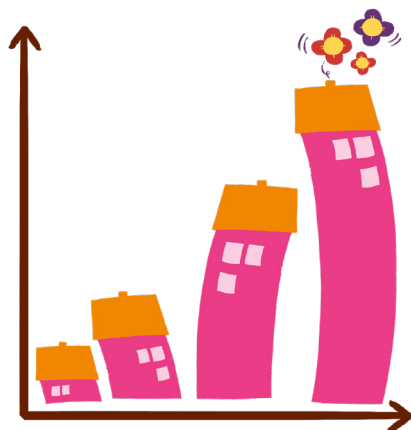
Detta leder till en hållbar framtid.



VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL

Vårt övergripande mål är att marknadsvärdet realt¹ ska öka från 7,7 mdkr till 9,6 mdkr (25 %) mellan åren 2017 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 risk-exponering i form av avkastningskrav.

Med förädling av våra fastigheter skapar vi ett ökat marknadsvärde där vår hållbara affär är långsiktig, affärsmässig och hållbar för att vi ska uppnå en hållbar framtid och samtidigt erbjuda attraktiva bostäder.

Vår definition av hållbar utveckling är FN:s definition

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

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



Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla

Vårt övergripande mål är att marknadsvärdet
realt ska öka från 7,7 mdkr till 9,6 mdkr (25 %)
mellan åren 2017 och 2025.

En hållbar affär

Ekonomisk hållbarhet, vi värnar om företagets välbefinnande

Vi värnar om företagets välbefinnande vilket betyder att vi tryggar företaget, företagets verksamhet samt vår finansiella ställning med målsättningen att skapa långsiktig lönsamhet och tillväxt så att vår framtid säkras. Välbefinnandet inom företaget leder till att vi får investeringskraft i hållbar utveckling och samhällsnytta.

Klimat- och miljömässig hållbarhet, vi värnar om planeten

Handlar om att 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 klimatförändringen.

Social hållbarhet, vi värnar om människan

Handlar om att vi värnar om människorna vilket betyder att vi verkar för ett inkluderande och delaktigt samhälle där vi inte lämnar någon utanför och säkerställer att samhället hålls samman.

Samtliga dimensioner ska balanseras, eftersom de är ömsesidigt beroende av varandra.



VÅRA STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN



EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM FÖRETAGETS VÄLSTÅND

Vi sätter fokus på en hållbar affär.

Vi står inför en utmaning att renovera 8 500 lägenheter till år 2030 samt nyproducera 300 lägenheter per år från år 2020. För att klara av detta behöver vi ett affärsmannaskap som innebär att vi förädlar och optimerar fastighetsbeståndet.

Ett starkare Botkyrkabyggen

- Vi har en hållbar tillväxt
- Vi arbetar systematiskt med vår värdekedja för att uppnå en hållbar affär vilket inkluderar hållbar konsumtion och produktion samt riskminimering
- Vi förbättrar ledarskaps- och medarbetarindex
- Vi har en trygg och säker arbetsmiljö
- Vi har en jämlik och jämställd verksamhet

Ökat fastighetsvärde

- Förbättrat affärsmannaskap med acceleration av driftnettot
- Cirkulär ekonomi i våra beslutsled





Värdeskapande förvaltning

- Vi har en långsiktig och nära relation till våra hyresgäster som leder till trygghet, trivsel och ökad kundnöjdhet
- Ökad tillvalsförsäljning

Effektivitet

- Vi arbetar med att resurseffektivisera vår verksamhet



VÅRA AFFÄRSPRINCIPER

Grunden för våra affärsprinciper gäller vår egen verksamhet inklusive leverantörer/entreprenörer/samarbetspartners.

Mänskliga rättigheter

- Försäkra oss om att leverantörer/entreprenörer/samarbetspartners inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter

Arbetsförhållande, säkra bra arbetsvillkor

Försäkra oss om att leverantörer/entreprenörer/samarbetspartners:

- upprätthåller föreningsfrihet och erkänner rätten till kollektiva förhandlingar
- arbetsrättsliga villkor om lön, semester och arbetstid i nivå med kollektivavtal
- inte har tvångsarbete eller barnarbete inom sin värdekedja
- plan för jämställdhet och jämlikhet inom sin verksamhet

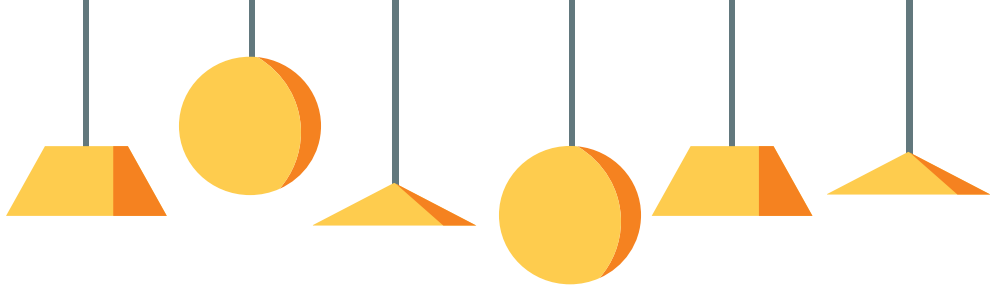
Antikorrupcion

- Motverka alla former av korrupcion inklusive utpressning och bestickning

Miljö, ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser

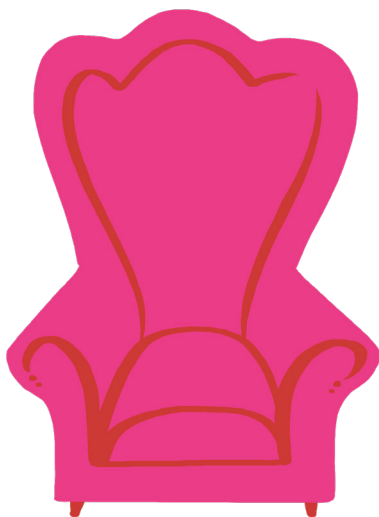
- Främja större miljömässigt ansvarstagande
- Uppmuntra utvecklingen och spridning av miljövänlig teknik





Genomförandemetodik

- Polycys
- Upphandlingskrav
- Uppföljning av upphandlade produkter och tjänster
- Visselblåsarfunktion, intern och extern



KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

Vi sätter fokus på att bekämpa klimatförändringen.

Botkyrka kommuns klimatmål

- Fossilbränslefri senast 2030
- Klimatneutral (koldioxidutsläpp) senast 2045

Fossilfritt, vi strävar efter fossilfritt

- Transporter
- Egna fordon
- Entreprenörers transporter
- Tjänsteresor
- Värme och el

Förnybara energikällor, innovation, samverkan för förnybara energikällor

- Övergång till förnybar el med mål om 100 procent förnybar elproduktion år 2040

Hållbar förvaltning inklusive nyproduktion, till- och ombyggnad

- Vi använder livscykelanalys med hållbarhetskalkyl
- Hushålla med resurser
- Vi strävar efter att använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder





- Vi energieffektiviserar våra fastigheter
- Vi arbetar med avfallsminimering, återvinning, avfallshantering och källsortering
- Vi värnar om och utvecklar ekosystemtjänster samt biologisk mångfald
- Minskad vattenförbrukning och god vattenkvalitet
- Insatser som leder till att hyresgäster kan leva mer klimat- och miljövänligt
- Systematiskt klimat- och miljöarbete

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKAN

Vi sätter fokus på inkludering, trygghet och barnens boendemiljö.

Inkluderande samhälle

- Öppen, transparent och allmännyttig bostadsuthyrning i linje med SABOs riktlinjer för rimliga uthyrningsregler
- Tillgängliga platser, bostadsområden, trapphus och bostäder
- Insatser i syfte att avskaffa alla former av diskriminering av alla kvinnor och flickor
- Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet

Trygg och säker boendemiljö

- Systematiskt arbete för att skapa trygg boendemiljö
- Giftfritt, systematiskt minska hälso- och miljöfarliga produkter
- Systematiskt brandskyddsarbete inklusive uppföljning som leder till att vi inte har några bränder





NYTTAN MED VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

- Vi bidrar till en välmående planet för kommande generationer
- Vårt arbete leder till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman
- 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 skapar engagemang hos våra medarbetare





VÅR STRATEGI FÖR EN HÅLLBAR AFFÄR

Transformation

Vi driver vår verksamhet så att den gynnar en hållbar utveckling och använder FN:s globala mål, agenda 2030, som ledstjärna.

Vi agerar ansvarsfullt och minimerar risken för negativ påverkan. Vi ser möjligheter med att ha en hållbar affär genom de värden det skapar.

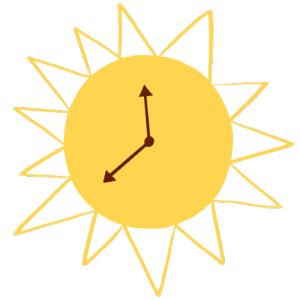
För att uppnå en hållbar affär arbetar vi med:

- Polycys och ledningens engagemang
 - o Effektiv styrning
 - o Systematiserad arbetsprocess



Botkyrkabyggen 2018

- Processer, strategier och målsättning
 - o Fastställa mål
 - o Hållbarhet genom hela värdekedjan
- Samverkan, intressentdialog och innovation
- Uppföljning och rapportering



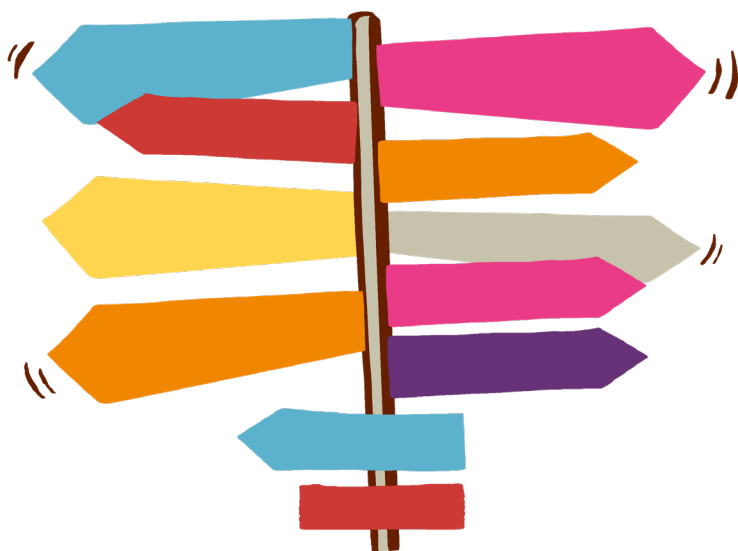
En hållbar affär senast år 2030

- Ett starkt och välmående företag som bedrivs på ett ansvarsfullt sätt
- Ett starkare Botkyrkabyggen
 - o Allmännyttiga
 - o Lönsamma
 - o Attraktiva
 - o Hållbara
 - o Inkluderande
 - o Öppna och transparenta
- Hållbar tillväxt och utveckling
- Hållbarhet genom hela värdekedjan
- Starkt förtroende från våra intressenter
- Välmående samhälle med varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser



VÅRA STRATEGISKA STEG

- Målstyrning för hållbar affär
- Affär och hållbar utveckling är integrerad i verksamheten
- Vi omsätter FN:s Globala mål, agenda 2030 i vårt utvecklingsarbete
- Verksamhetsutveckling är verktyget för hållbar affär
- Vi samverkar, kommunicerar och skapar delaktighet



MÅLSTYRNING FÖR HÅLLBAR AFFÄR

VD med företagsledning ansvarar för att styra, leda och följa upp arbetet ur ett helhetsperspektiv för att nå en hållbar affär.

En målstyrning med två metoder för acceleration, tydlighet och långsiktighet

- Sirius, vår metod med metodik i syfte att skapa acceleration för att nå mål som involverar hela företaget.
- Stratsys, vår metod i syfte att nå våra långsiktiga mål inklusive hållbarhetsrapportering.

AFFÄR OCH HÅLLBAR UTVECKLING ÄR INTEGRERAD I VERKSAMHETEN

Hållbar affär ska genomsyra hela Botkyrkabyggen och vår verksamhet. Det handlar om att agera rätt idag så att våra intressenter väljer Botkyrkabyggen i framtiden. För att lyckas med både affär och hållbarhetsarbete har vi integrerat frågorna 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.

Vi uppnår en hållbar affär genom att förändra och utveckla:

- Vår värdekedja
- Våra övriga strategier
- Våra interna strukturer
- Vår organisation och kompetens
- Vår verksamhet
- Vår kommunikation och våra intressentdialoger



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

I september 2015 antogs Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling. Agenda 2030 består av 17 globala hållbarhetsmål med sammanlagt 169 delmål. Respektive lands regering är ansvarig för att målen nås i det egna landet och detta ska ske i samarbete med nationella och lokala myndigheter, organisationer och föreningar, forskare och näringsliv.

Målen syftar till att utrota fattigdom, säkerställa mänskliga rättigheter och ett värdigt liv för alla, samt att skydda vår planet och dess naturresurser. Agenda 2030 är en övergripande gemensam plan där alla länder, kommuner, företag och verksamheter tillsammans måste bidra i rätt riktning.

Vi har analyserat och bestämt de globala mål som vår verksamhet främst kan bidra till. Vi har prioriterat 12 av de 17 målen med ett 30-tal av de 169 delmålen. Dessa mål är nu integrerade i vår allmännyttiga plan och präglar vårt fortsatta arbete.

- 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 med Botkyrka kommun och deltar i den nationella satsningen att nå de globala målen



Våra fokusområden



Vattenförbrukning och kvalitet



Energieffektivisering och förnybara källor



Innovation och infrastruktur



Städer och bostättningar, inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara



Konsumtion och produktion, avfall och cirkulär (bio) ekonomi



Klimat, fossilfritt och minskade koldioxidutsläpp



Biologisk mångfald och ekosystemtjänster



Fredliga och inkluderande, trygghet och säkerhet

Ingår i allt vi gör



Ökad jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt



Inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt med anständiga arbetsvillkor för alla



Minskad ojämlikhet



Partnerskap för hållbar utveckling

VERKSAMHETSUTVECKLING ÄR VERKTYGET FÖR HÅLLBAR AFFÄR

Vi driver en effektiv verksamhetsutveckling som handlar om att säkra att våra bostäder med tillhörande tjänster motsvarar kundernas och intressenternas behov. Vårt systematiska förbättringsarbete leder till en hållbar affär. Det inkluderar att nå våra målsättningar samt minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser. Ledarskapet tar ansvar, planerar, leder och kommunicerar för en hållbar affär.

- Våra interna processer och arbetssätt förbättras för att vara effektiva och ändamålsenliga. Vi har etablerade forum för samverkan och dialog,
 - o Effektiv samordning för trygghet, EST
 - o Hållbarhetsutvecklingsforum, HUF
 - o Trygghetsutvecklingsforum, TUF
 - o Verksamhetsutvecklingsforum, VUF
 - o Fastighetsutvecklingsforum, FUF
 - o Programutvecklingsforum, PUF
- Vi skapar en lönsam och effektiv verksamhet där strategiska beslut, budget, affärs och verksamhetsplan inkluderar verksamhetens påverkan på samhälle, klimat och miljö
- Kontinuerligt arbeta 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





GLOBALE MÅLEN
för hållbar utveckling



VI SAMVERKAR, KOMMUNICERAR OCH SKAPAR DELAKTIGHET

Vår interna kommunikation bjuder in till diskussion i syfte att skapa engagemang och delaktighet för att nå en hållbar affär. Vi verkar aktivt för att våra medarbetare ska vara engagerade och kompetenta samt motiverar till delaktighet i detta arbete.

Samverkan med intressenter

Vi skapar och upprätthåller relationer för att kunna erbjuda bostäder, lokaler och tjänster i attraktiva och trygga bostadsområden utifrån våra hyresgästers önskemål och behov.

I dialog med våra hyresgäster skapar vi en hållbar affär i Botkyrkabyggen. Vi kan även genom information, dialog och utbildning påverka hyresgäster, samarbetspartners och verksamheter att förändra sina vanor och beteenden.



I samverkan med våra övriga intressenter utvecklar vi ett samarbete som leder till hållbara och kvalitativa tjänster och produkter som stärker vårt allmännyttiga åtagande.



Tillsammans med leverantörer och externa parter ställer vi krav, följer upp kvalitén och samarbetar för att nå en hållbar affär. Genom samarbete öppnar vi upp för att lösa hållbarhetsfrågor på effektiva, innovativa och inkluderande sätt. Vi uppnår även en förbättrad kvalitet på produkter och tjänster och stärker på sätt vår egen ekonomi. Vår målsättning är en ansvarsfull leverantörsstyrning som säkerställer kvalitet samtidigt som det leder till innovation och utveckling mot mer hållbara produkter och tjänster.

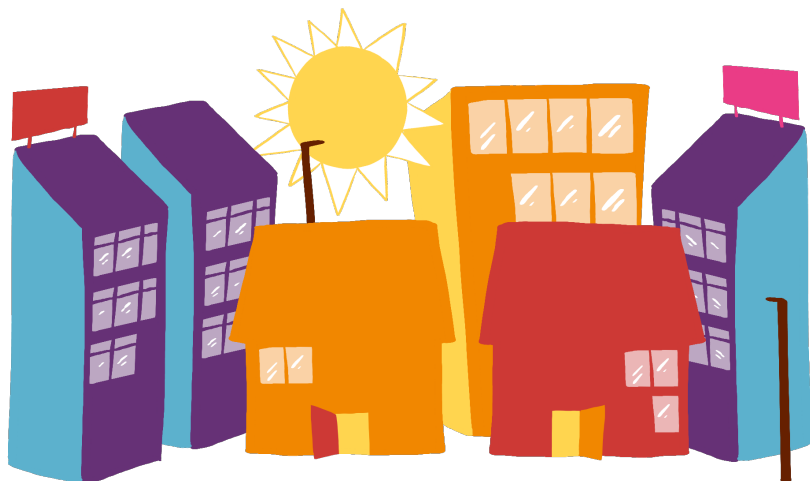
Vi samverkar även med externa parter för ökad kunskap och innovation som driver hållbar utveckling framåt.







VÅR FÖRMÅGA



Vår förmåga beskriver hur Botkyrkabyggen är organiserade för att uppnå ökad kapacitet.

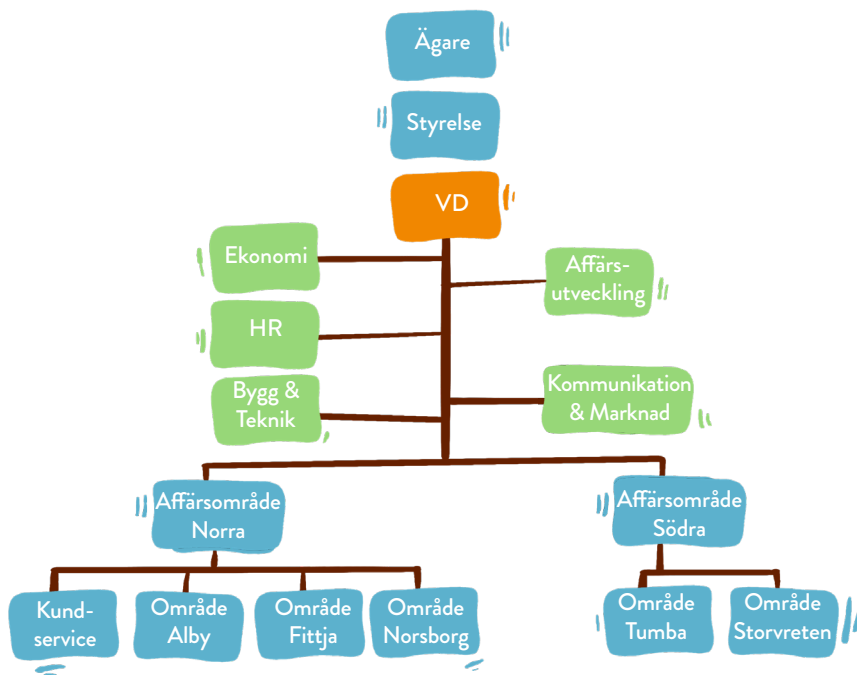
ORGANISATION

Våra två affärsområden har yttersta affärsansvaret för fastigheterna och boende med drift och förvaltning inklusive kundservice. Affärsområdena har även ansvar för fastigheternas affär, underhåll och utveckling som nyproduktion.

Stabsfunktionerna består av:

- Bygg & teknikavdelningen, bolagets projektkontor med kompetenser inom beställning och genomförande av projekt, uppdrag och underhåll som även kan ansvara för att tillhandahålla projektledning inom andra verksamhetsområden
- Kommunikation & marknad, marknadsfrågor samt intern och extern kommunikation
- Ekonomi och finans
- HR, personal och kompetensutveckling
- Affärsutveckling, hållbar och digital utveckling.





EKONOMI

NYCKELTAL

	Mål			Prognos	Utfall
Årtal	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet, synlig, %	38,0	41,0	44,0	45,8	52,0
Soliditet, justerad, %	70,0	72,5	75,0	77,5	82,8
Avkastning eget kapital, %	5,0	5,0	5,0	5,9	7,6
Direktavkastning, %	3,5	3,5	3,5	4,0	4,0
Räntetäckningsgrad, %	300	350	400	456	480
Belåningsgrad, %	30,0	26,0	22,0	20,7	15,4
Värdeutveckling Sirius, %	2,7	2,8	2,9	3,9	n/a
ROT-renoveringar, lgh	761	686	476	133	68
Nyproduktion, lgh	300	150	6	58	72

* Nyckeltalen bygger på uppskattad prognos för 2018 års resultat- och balansräkning samt marknadsvärden.

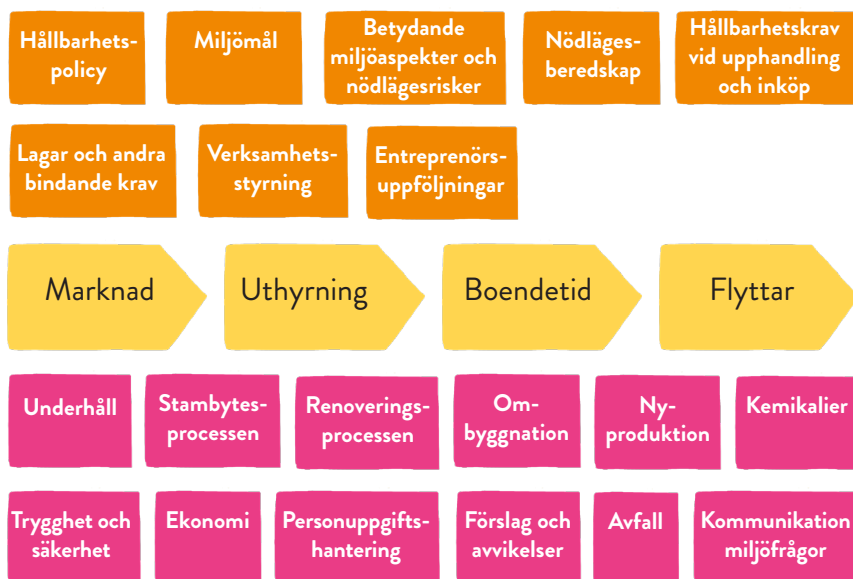
PROJEKTPORTFÖLJSTYRNING

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



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.



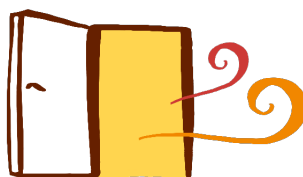
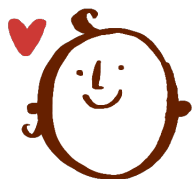
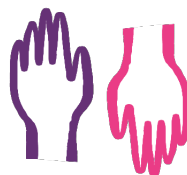
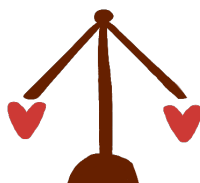
Gula rutor: huvudprocess, orange rutor: styrande processer, rosa rutor: stödjande processer

VÄRDEGRUND

Vår värdegrund är de värderingar som ligger till grund för vår verksamhet och är något som genomsyrar all vår verksamhet. Vi utgår ifrån alla människors lika värde och jämställdhet.

Som ledare och medarbetare lever vi upp till våra värderingar:

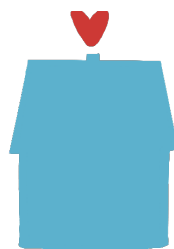
- **Tydlighet** handlar om att vi står upp för och följer våra beslut
- **Respekt** handlar om att vi värdesätter alla människors lika värde
- **Tillit** handlar om att vi tror på våra förmågor
- **Stolthet** handlar om att vi är stolta över det arbete som vi utför
- **Glädje** handlar om att vi tar vårt ansvar för en god arbetsmiljö



Vi vill uppfattas som nära, engagerade och pålitliga

Våra ledord anger hur vi som anställda vill att våra kunder, ägare och intressenter ska uppfatta oss:

- **Nära** handlar om samverkan och tillgänglighet
- **Engagerade** handlar om att vi bygger relationer, är lyhörda och visar att vi bryr oss
- **Pålitliga** handlar om förhållningssätt och att skapa förtroende



SAMVERKAN MED 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 och samarbetspartners.

Ägare/styrelse

Medarbetare

Hyresgäster

Bostadssökande

Kommuninvånare

Hyresgästförening

Botkyrka kommun

Entreprenörer
Leverantörer

Myndigheter
och staten

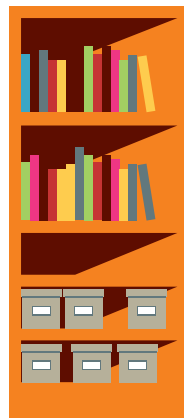
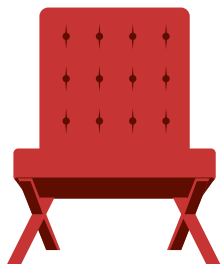
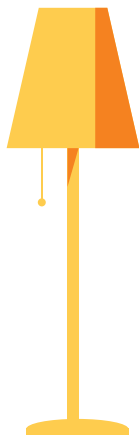
Lokala kontakter

Föreningar
Samverkanspartners

Organisationer



BILAGOR



ÖVRIGA STRATEGIER

Strategiska steg, för hållbar renovering

- Hyresgästerna bor kvar under renoveringen
- Vi renoverar bara det som är nödvändigt
- Vi involverar hyresgästerna och uppmuntrar till delaktighet
- Vi renoverar till en standard som hyresgästerna är villiga att betala för och anser sig ha råd med
- Vi erbjuder tillval för de hyresgäster som vill och kan

Strategiska steg, för mark i nyproduktion

- Analys av statistik om kundernas behov av bostad, hushållssammansättning samt ekonomiska förutsättningar i olika områden
- Konkurrentanalys av planer för byggnation inom och i närheten av Botkyrka kommun, samt analys av rapporter
- Marknadsbedömningar
- Beslut om renovering bygger på att ha en nivå på hyran som de boende har möjlighet och vill betala
- Utveckla och förnya företagets bostadsområden och boendeformer med fokus på hållbar affär
- Analys av möjligheterna till lägenheter för grupper som har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden, till exempel unga och äldre

Strategiska steg, för likabehandling

- Alla människors lika värde
- Arbetsmiljö och arbetsförhållande
- Systematiskt arbete, förebygga diskriminering och skapa hållbarhet
- Kartläggning, målsättning och uppföljning
- Riktlinjer och rutiner



Strategiska steg, för kompetensutveckling

- Sammansättning av kompetenser som krävs för att nå företagets mål
- Alla medarbetare förstå och känna sig delaktiga i syfte, mål och strategier
- Säkra att chefer och medarbetare har rätt kompetens
- Öka prestation och effektivitet i organisationen
- Skapa karriärvägar för andra än chefer
- Behålla kompetenta medarbetare

Strategiska steg, för digital utveckling

- Vi följer den digitala utvecklingen och samverkar med andra aktörer utan att leda den digital utvecklingen i samhället och branschen
- Vi arbetar för en digital transformation
- Vi sätter digitala verktyg och mobilitet i verksamhetens fokus
- Vi värnar om en digital kompetensutveckling för alla i företaget
- Vi säkerställer digital trygghet och säkerhet för våra system och tjänster
- Vi utvecklar marknad och kundkontakt i digitala kanaler
- Vi vill göra en samhällsinsats för att öka förmågan och möjligheten att bidra till och delta i det digitala samhället



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 miljö och 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 målsättning och ständiga förbättringar, livscykelanalyser, kompetensutveckling, insikter och beteendeförändringar.
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.

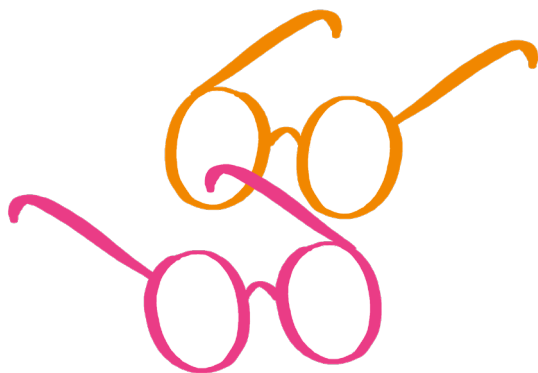


Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Korrupt uthyrning, extern	Otillåten andra-handsuthyrning. Byteshandel med kontrakt.	Försämrat rykte/anseende. Otrygg bostadsmarknad. Otrygghet för hyresgäster som bor i huset. Orimliga hyresnivåer.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Visselblåsarfunktion.
Korruption	Ge eller ta emot en muta. Jäv i en beslutssituation. Interna eller externa bedrägerier som leder till ekonomiska förluster 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.
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.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Arbetsförhållanden, inom bolaget	Diskriminering 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.
Leverantörens 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.
Upphandling av varor 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.	Kravställan vid upphandlingar med rutinmässiga uppföljningar inom arbetsvillkor, korruption, miljö och miljörisiker, arbetsmiljö, lagkrav mm.



Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
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.



AGENDA 2030



Vi värnar om företagets välbefinnande

Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

Mål 10: Minskad ojämlikhet

Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion



Delmål*

- Sysselsättning med anständiga arbetsvillkor inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete.
- Minska den andel ungdomar som varken arbetar eller studerar.
- Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare, inklusive arbetskraftsinvandrare, i synnerhet kvinnliga migranter, och människor i otrygga anställningar.
- Bygga ut tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur av hög kvalitet för att stödja ekonomisk utveckling och människors välbefinnande, med fokus på ekonomiskt överkomlig och rättvis tillgång för alla.

* Delmålets texter är omskrivna genom att vi tagit bort texter som inte är relevanta för företaget.



- Förbättra den vetenskapliga forskningen och uppmuntra innovation.
- Möjliggöra och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet.
- Miljövänlig hantering av kemikalier och alla typer av avfall under hela deras livscykel samt avsevärt minska utsläppen av dem i luft, vatten och mark i syfte att minimera deras negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön.
- Minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.
- Uppmuntra företag att införa hållbara metoder och att integrera hållbarhetsinformation i sin rapporteringscykel.
- Främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder.
- Säkerställa att människor överallt har den information och medvetenhet som behövs för en hållbar utveckling och livsstilar i harmoni med naturen.





Vi värnar om planeten

Mål 6: Rent vatten och sanitet

Mål 7: Hållbar energi för alla

Mål 13: Bekämpa klimatförändringen

Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald

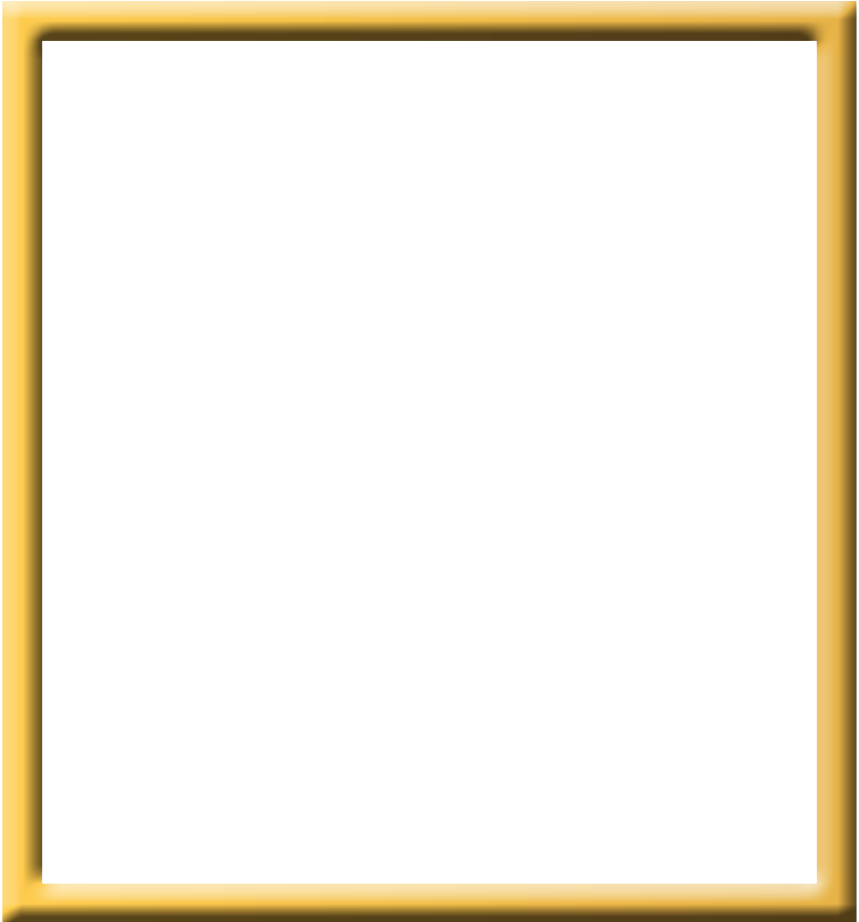


Delmål:

- Förbättra vattenkvaliteten genom att minska föroreningar, stoppa dumpning och minimera utsläpp av farliga kemikalier och material, halvera andelen obehandlat avloppsvatten och väsentligt öka återvinningen och en säker återanvändning globalt.
- Effektivisera vattenanvändningen inom alla sektorer samt säkerställa hållbara uttag och en hållbar försörjning med sötvatten.
- Öka andelen förnybar energi.
- Fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.
- Integrera klimatåtgärder i strategier och planering.
- Förbättra utbildningen, medvetenheten vad gäller begränsning av klimatförändringarna, klimatanpassning, begränsning av klimatförändringarnas konsekvenser samt tidig varning.
- Bevara, återställa och hållbart använda ekosystem på land och deras ekosystemtjänster.



- Vidta omedelbara och betydande åtgärder för att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda förlusten av biologisk mångfald.
- Integrera ekosystemens och den biologiska mångfaldens värden i planerings- och utvecklingsprocesser, strategier.





Vi värnar om människan

Mål 5: Jämställdhet

Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Mål 16: Fredliga och inkluderande samhällen



Delmål:

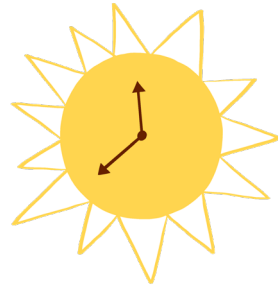
- Avskaffa alla former av diskriminering av alla kvinnor och flickor överallt.
- Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet.
- Öka användningen av gynnsam teknik, i synnerhet informations- och kommunikationsteknik, för att främja kvinnors egenmakt.
- Säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.
- Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.
- Minska städernas negativa miljöpåverkan per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av avfall.

- Tillhandahålla tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.
- Minska alla former av våld och dödligt våld överallt.
- Minska alla former av korruption och mutor.
- Säkerställa ett lyhört, inkluderande, deltagandebaserat och representativt beslutsfattande på alla nivåer.
- Verka för politik för en hållbar utveckling.





BOTKYRKABYGGEN



Version 2, december 2018
Illustrationer: Maja Larsson

