

KUNGSHOLMEN

Han bygger billiga hyresrätter

■ Botrygg är bolaget som bygger hyresrätter med lägre hyra. Med enkla medel pressar de priserna jämfört med de stora bostadsbolagen. Nu är de aktuella med ett bygge vid Hornsbergs strand.

Linköpingbaserade Botrygg AB har en affärsidé som verkar ha flera vinnare. De bygger hyresrätter med tio procent lägre hyra än de allmännyttiga bostadsbolagen. Och de tjänar pengar på det.

Just nu är bolaget på gång med flera större projekt i Stockholms innerstad: hyresrätter i Henriksdalshamnen, hotell, hyresrätter och bostadsrätter i Sjöstadporten och hyresrätter vid Hornsbergs strand.

– Att konkurrera med priset har inte varit stort i vår bransch. Allmännyttan har satt priset och de privata har följt efter. Kommunerna måste bli bättre på att fördela marken i konkurrens. De har makten att skapa ett sundare klimat i branschen, säger vd Michael Cocozza.

Inga mellanhänder

Det finns tre anledningar till att Botrygg kan ligga lägre i pris utan att bygga med lägre standard.

– Vi är både byggherre och fastighetsägare. Det innebär att vi kapar bort en mellanhänder. Det innebär också att vi gör en rad val i byggprocessen. Av erfarenhet från att förvalta fastigheter vet vi att det är värt att satsa extra på en högre standard i trapphusen. De håller längre och leder till att hyresgästerna är mer varmsamma om sin miljö. Vi lägger heller inte in några plastmattor utan satsar på trägol. Det kostar mer initialt, men i längden lönar det sig.

– Det andra är att vi anpas-

sar ytan. Våra ettor är 35 kvadrat, tvåorna 58 och treorna 70. Vi får in alla funktioner, men bygger ganska litet.

– Det tredje gäller byggmaterialet. Ett allmännyttigt bolag köper kakelplattan via sitt byggföretag som går till en entreprenör som köper via en agent som lägger en order i en fabrik i Italien eller i Portugal. Vi köper direkt från fabriken i Italien eller Portugal. Därför kostar oss kaklet 60 kr/kvm i stället för 120. Samma princip gäller för större delen av byggmaterialet, säger Michael Cocozza.

Marknadspris

Det låter enkelt och arbetsättet har börjat sprida sig.

– Efter att Stockholms stad har infört lite mer konkurrens när det gäller markanvisningarna har fler företag börjat jobba så här. Senast när det handlade om Henriksdalshamnen var fyra fem företag med. Botrygg är ett av dem.

De senaste åren har Botrygg även börjat bygga bostadsrätter. Enligt Michael Cocozza är det inte mer lönsamt, i alla fall inte på lång sikt. Däremot ger det företaget kapital snabbara.

– Våra bostadsrätter är inte billigare, de säljs naturligtvis till marknadspris. Annars skulle vi få folk som köpte på spekulation. Hyresmarknaden är en annan sak, där är ju priserna reglerade.

Per Cornell

08-545 873 84

per.cornell@direktpress.se

BOTRYGGS TRE INNERSTADSBYGGEN

✓ **Hornsbergs strand:** 180 hyresrätter. Inflyttning hösten 2010.

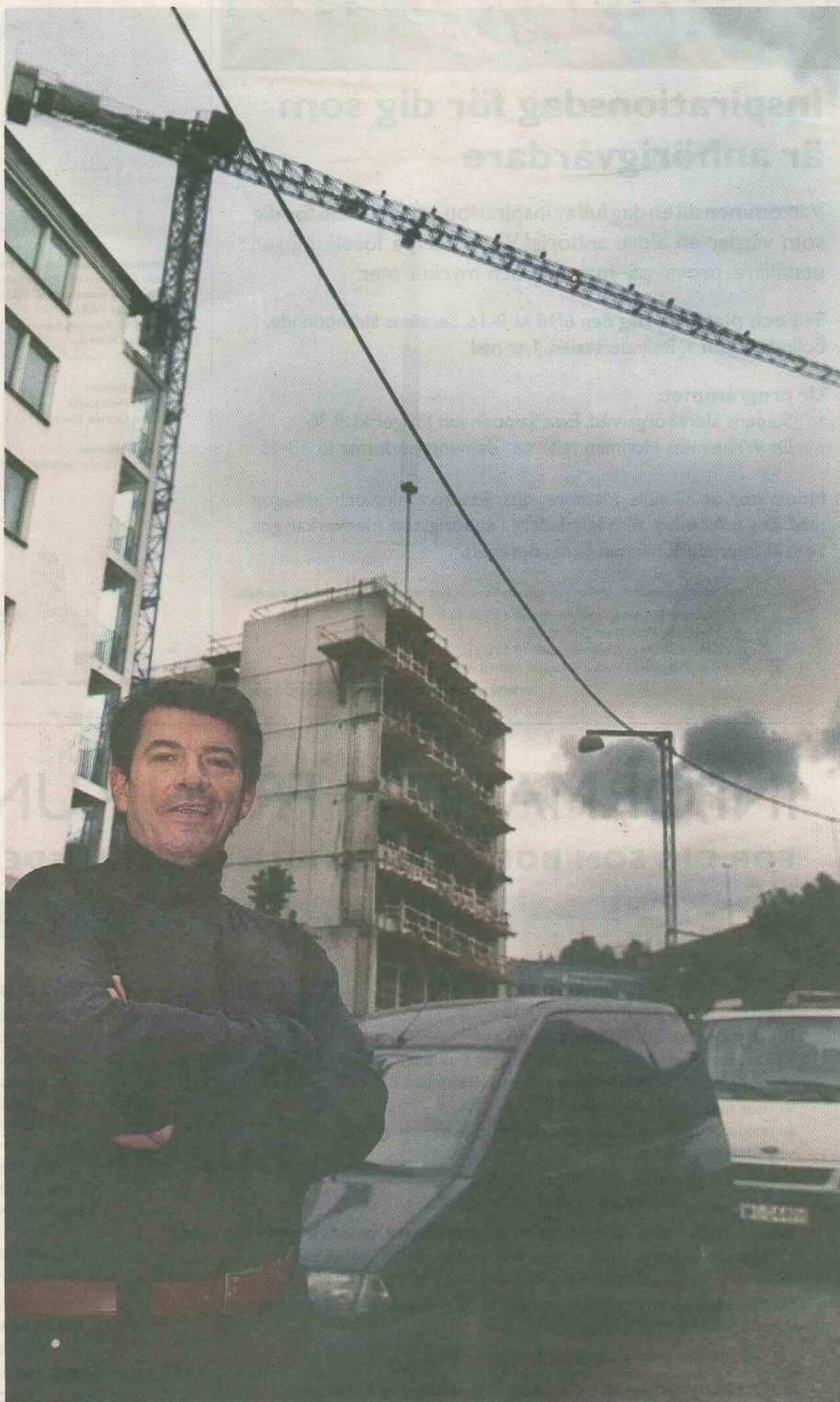
hyrning. Inflyttning hösten 2009.

✓ **Sjöstadporten:** Hotell, 5 bostadsrätter, 100 små lägenheter för korttidsut-

✓ **Henriksdalshamnen:** 50 hyresrätter och 50 bostadsrätter. Inflyttning hösten 2009.



Nordenflychtsvägen, Hornsbergs strand.



PRISPRESSARE. Botrygg med vd Michael Cocozza i spetsen, pressar priserna på hyresrätter, och tjänar pengar på det.

FOTO: FREDRIK JOHANSSON

SÅ BLIR KAKELPLATTAN DUBBELT SÅ DYR

1 Bostadsbolaget anlitar byggherre som lägger på 25 procent.

2 Byggherren går till en entreprenör som lägger på 25 procent.

3 Entreprenören köper via en agent som lägger på 25 procent.

4 Agenten lägger en order hos en kakelfabrik som lägger på 25 procent.