

# Verksamhetsberättelse 2017



# Verksamhet 2017

## Innehållsförteckning

<b>1. Information om Botrygg</b>	<b>4</b>
VD har ordet	6
Botryggs styrelse	7
Organisationen	8
Botryggs personal	9
Socialt engagemang	10
Med plats för konsten	13
Glädjande NKI-resultat	14
ISO-certifiering	15
Hänt under 2017	16
Rubriker 2017	17
<b>2. Förvaltning och ekonomi</b>	<b>18</b>
Förvaltning	20
Året i siffror 2017	22
Förvärv och försäljningar	23
<b>3. Byggnation</b>	<b>24</b>
Färdigställda projekt 2017	26
Pågående byggnation 2017	30
Kv. F Övre Vasastaden	31
Tävlingar och tilldelade projekt 2017	33
Pågående planarbete	34
Färdiga detaljplaner	38



# 1 ■ Information om Botrygg

## ***Affärsidé***

*Botrygg ska producera och långsiktigt förvalta attraktiva bostäder i tillväxtregioner.*

*Våra hyresgäster ska ha stort förtroende för oss som hyresvärd och kunna rekommendera oss till andra. Vi ska aktivt jobba med att minimera produktionskostnaderna samtidigt som vi bibehåller en högre standard än våra konkurrenter.*

## VD har ordet

En kvalitetsstämpel som vi i år kan stoltsera med är att Botrygg bygger Sveriges bästa bostäder.

- Adam Coccozza



Under 2017 har vårt hårda arbete med kvalitet i alla led gett resultat. Botrygg utsågs återigen till Sveriges bästa hyresvärd i AktivBos Branschindexundersökning. Ett fantastiskt kvitto på att vår förvaltning håller absolut högsta nivå. Det kan bara åstadkommas genom att alla våra förvaltare och fastighetsskötare anstränger sig för att varje dag ge våra hyresgäster Sveriges bästa bemötande och service. Ett exempel på att vi som hyresvärd erbjuder en service utöver det vanliga är att alla våra hyresgäster som fyllt 75 år har möjlighet att kostnadsfritt få hjälp med saker som blir svårare när man blir äldre. Det kan vara att bära upp och ner tunga kartonger med julpynt från sitt förråd, byta glödlampor när man inte längre är bekväm med att klättra på stegar eller hjälp med att borra i betongväggar. Det gör att man som hyresgäst klarar av att bo kvar längre i sin lägenhet och vi som hyresvärd får nöjda hyresgäster som tar väl hand om sina bostäder.

En till kvalitetsstämpel som vi i år kan stoltsera med är att Botrygg bygger Sveriges bästa bostäder. I den årliga NKI mätning som Prognoscentret gör där de största bostadsrättsutvecklarna mäter sin kundnöjdhet fick Botrygg högst betyg på faktorn Bostad. Där mäts kvalitet på hantverksarbeten, intrycket vid inflyttning, möblerbarhet, förvaringsutrymmen och bostadens grundstandard.

Vi har under året även certifierats enligt både ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö). Vi har länge arbetat med ständiga förbättringar och haft väl inarbetade rutiner för vårt systematiska kvalitets- miljö- och arbetsmiljöarbete. Certifieringarna är ytterligare en kvalitetsstämpel som vi kan vara stolta över.

Summerar vi året i siffror så konstateras att omsättningen uppgick till 1.380 Mkr (1.223 Mkr) varav hyresintäkterna uppgick till 338 Mkr (300 Mkr) resterande avser byggnation. Driftnettot på den löpande förvaltningsverksamheten uppgick till 239 Mkr (207 Mkr). Koncernens resultat, inklusive BR-försäljningar, landade på 345 Mkr (438 Mkr). Vid årsskiftet låg vårt LTV på 44,5 % (43,6 %).

Årets hyreshöjningar för bostäderna var relativt blygsamma, de låg mellan 0,5-0,9 %. I övrigt bestånd var hyreshöjningarna i stort sett uteslutande indexerade höjningar, den fulla höjningen låg på 1,18 %.

Blickar vi framåt mot de utmaningar vi ser för 2018 kan det konstateras att bostadsmarknaden nyktrat till och prisutvecklingen har dämpats. Det går fortfarande att sälja bostäder i bra lägen till rätt priser. Vi har överlag en bra kvalitet på våra projekt. De ligger i bra lägen, och vi har sunda ingångsvärden på marken vilket gör att vi kan ha en prissättning som marknaden kan efterfråga. Vår starka balansräkning ger oss även möjligheten att konvertera projekt från bostadsrätt till hyresrätt.

Adam Coccozza, VD Botrygg AB

## Botryggs styrelse

2017 bestod Botryggs styrelse av följande ledamöter:



**Michael Coccozza**  
(ordf)

Född: 1959  
Utbildning: Statsvetare

Arbetslivserfarenhet:  
Grundare av  
Botrygg 1985.



**Joachim Arcari**

Född: 1966  
Utbildning: Gymnasial

Arbetslivserfarenhet:  
Detaljhandel fr 1992, bygg-  
och fastighetsutveckling fr  
2005.



**Kjell Hansson**

Född: 1952  
Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet:  
Egen konsultverksamhet,  
tidigare partner i Ernst &  
Young.



**Pernilla Ström**

Född: 1962  
Utbildning: Ekonomi HHS,  
Litteraturvetenskap mm  
SU

Arbetslivserfarenhet:  
Media, finans, styrelse-  
arbete mm. Egen  
verksamhet.



**Harald Bengtsson**

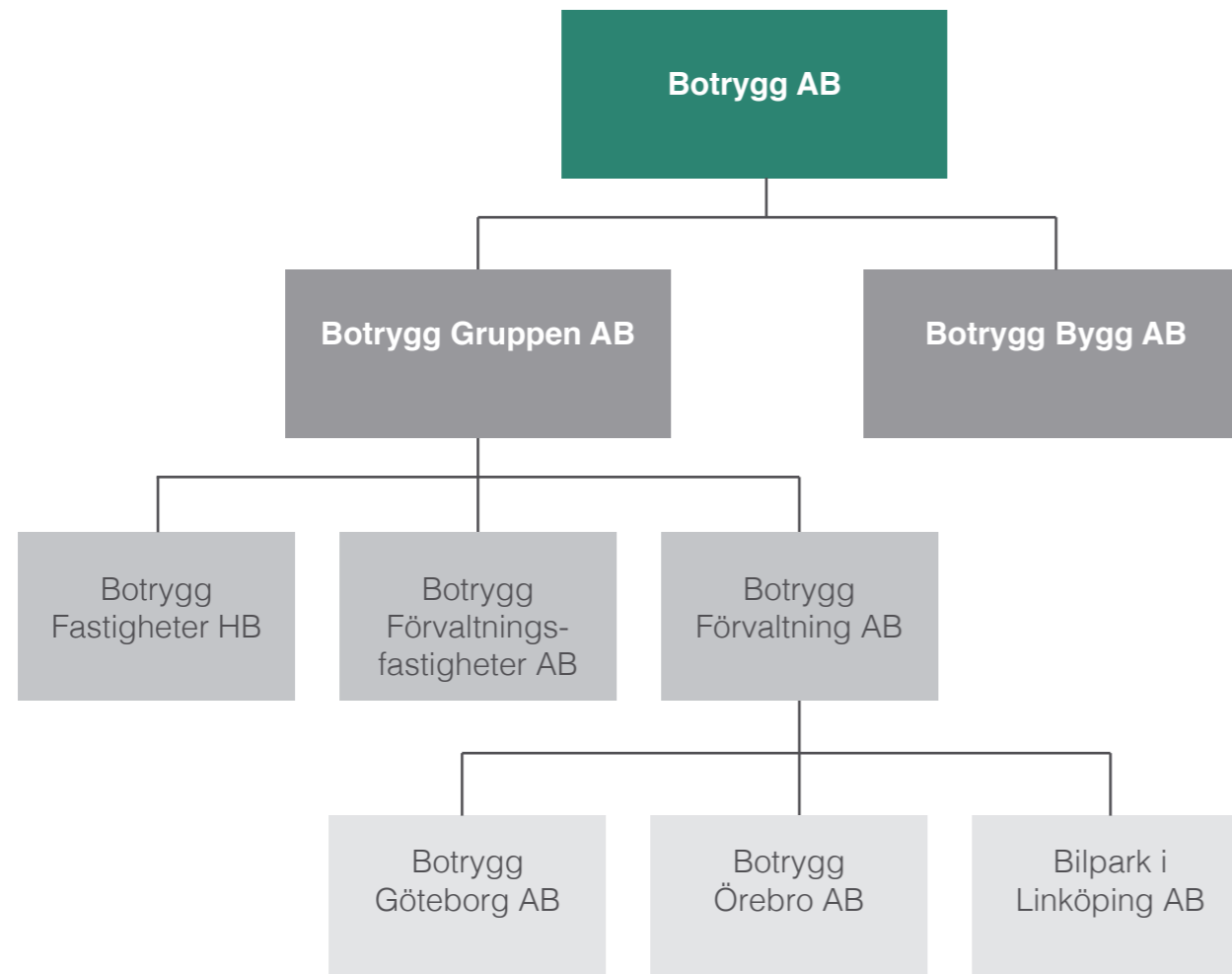
Född: 1958  
Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: VD  
Harald & Partners,  
Bitr regionchef Swedbank,  
Regionchef Danske bank

# Organisationen

**Botrygg Bygg AB** bedriver alla våra nyproduktionsprojekt. Under detta bolag ligger även eventuella fastigheter som vi kommer att sälja till bostadsrättsföreningar.

**Botrygg Gruppen AB** omfattar alla våra fastigheter som vi äger och förvaltar.



# Botryggs personal

2017 var fördelningen av Botryggs personal:

Sammanställning tjänstemän	2017	2016
Antal tjänstemän vid årets slut	95	70
- varav kvinnor	30	24
- varav män	65	46
Antal avslutade anst.	12	8
Personalomsättning	12,6 %	10,3 %
Medelålder	34	34
- medelålder kvinnor	36	36
- medelålder män	31	34
Sjukfrånvaro (%-av arbetstid)	1,02 %	0,92 %

Sammanställning yrkesarbetare	2017	2016
Antal yrkesarbetare vid årets slut	434	324
- varav kvinnor	37	14
- varav män	397	310
Medelålder	39	37
- medelålder kvinnor	36	31
- medelålder män	45	38
Sjukfrånvaro (%-av arbetstid)	0,66 %	0,45 %

# Socialt engagemang

Vi har under många år varit en stor aktör när det gäller sponsring av lokal idrott. Vi anser att möjlighet till en aktiv fritid och förebilder inom idrotten är viktig för samhällets gemenskap och ger meningsfullhet på fritiden för såväl barn och ungdomar som engagerade vuxna och äldre.

Vi sponsrar såväl herr- som damlag inom en mängd idrotter såsom fotboll, ishockey, handboll och innebandy.

Vi låter även våra hyresgäster ta del av detta, exempelvis bjuder vi varje hockeymatch in hyresgästerna i ett av våra trapphus till vår loge där de får äta middag och se på hockey med sina grannar och Botryggs förvaltare under trevliga former. Man lär känna sina grannar samtidigt som man får en personlig relation till våra förvaltare. Detta sociala arbete har vi under åren märkt är högt uppskattat och skapar en trygghet i boendet.

Men det är inte bara idrott som vi sponsrar, vi stöttar även lokal kultur. Vi tycker det är viktigt att lyfta fram kulturen i samhället och ge alla möjlighet till att se en teaterpjäs eller besöka konstnärliga utställningar. Vi stöttar därför bland annat Karil, en ideell förening som har som mål att Linköping ska ha ett brett, varierat och bra utbud av professionell scenkonst. Vi är även med och stöttar Tage Danielssons vänner och Östgötateatern. Till Karils föreställningar bjuds samtliga hyresgäster på valfri föreställning under varje vår och höst och till Tage Danielssons vänner på valfri föreställning under sommaren.

Vi vill även utnyttja den möjlighet vi har att påverka samhället, att ge alla bättre förutsättningar till en ljus framtid. Därför stöttar vi årligen organisationer såsom Stockholms stadsmission, Göteborg räddningsmission eller Musikhjälpen.

Som fastighetsbolag är vi en del av det samhälle vi verkar i, därför är det en självklarhet för oss att ta vårt ansvar när det kommer till att ge ungdomar en väg ut i arbetslivet. Vi är stolta över att vi under 2016 gett hela 17 personer en första rad på CV:t varav fyra av dessa sedan fått anställning.

Vi har även ett samarbete med Arbetsförmedlingen där vi erbjuder nyanlända personer som har en bakgrund inom byggbranschen praktikplatser på våra byggen. Praktiken varvas med undervisning i svenska. Vi ser det som ett mycket gott exempel på hur man som företag kan ta sitt ansvar i integrationsprocessen.





## Med plats för konsten

Botrygg mår om trivsels och satsar därför lite extra på att skapa en trivsam boendemiljö genom exempelvis konstnärlig utsmyckning. Minst en procent av den totala byggkostnaden läggs på konst till fastigheten, något som visat sig vara mycket uppskattat.

I samband med inflyttning anordnas en vernissage där konstnär, boende och grannar är inbjudna för att uppmärksamma konsten och skapa sammanhållning mellan de boende.

I våra samhällsfastigheter och offentliga lokaler hänger bildkonst i korridorer och gemensamma utrymmen. Sammanlagt har Botrygg ca 1 200 målningar i dessa fastigheter.

### Färdigställda konstprojekt 2017

#### Trapphusmyskning i Övre Vasastaden

##### *Brf Vasaportalen*

Astrid Sylwan (1) har med sina sex konstverk smyckat den glasade trappuppgången mot det nya Timmermanstorget. Målningarna skapar serien Dagar där motivet återspeglar sex olika ljusförhållanden. De ger varje våningsplan sin egen färgskala, sitt eget ljus och sin egen stämning.

##### *Brf Vasagården*

Claes-Åke Schlönzig (4) har målat sammanlagt elva reproduktioner av Johan Krouthén som monterats på Krouthéns gata i Övre Vasastaden i Linköping.

##### *Brf Vasaporten*

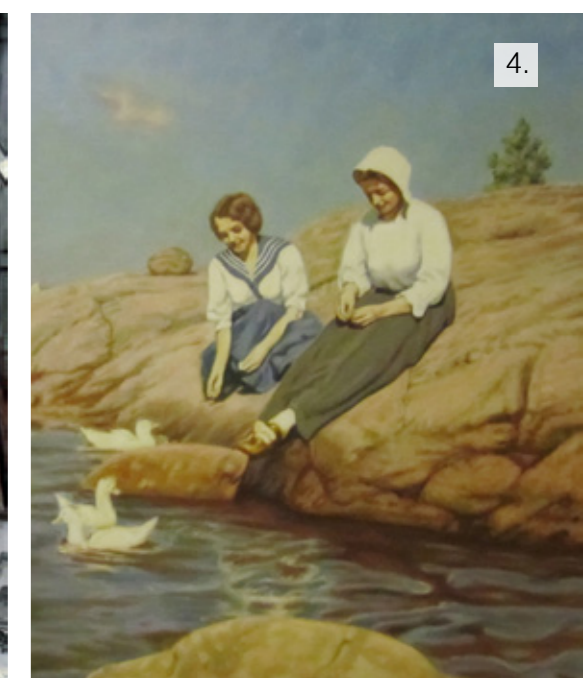
Trappuppgångarna mot Sveagatan/Östgötagatan har smyckats med målningar av Sara-Vide Ericsson (3) och Thomas Edetun (2). Under 2018 kommer projektet färdigställas då även konst från Karin Broos och Viktor Kopp kommer på plats.

#### Konstnärlig utsmyckning Polygonen 2

De södra tornen på arenan har smyckats med grafiska blad av Bertil Almlöf. Målningarna är delvis monterade i företagshotellrummen som drivs av ApartDirect och dels i korridorerna. Sammanlagt är det drygt 100 målningar som monterats.

#### Konstnärlig utsmyckning LSS, Örebro

Det nybyggda gruppboendet i Mosås, Örebro smyckades med fem målningar av bland annat Katarina Erasmie och Peter Dahl.



# Glädjande NKI-resultat

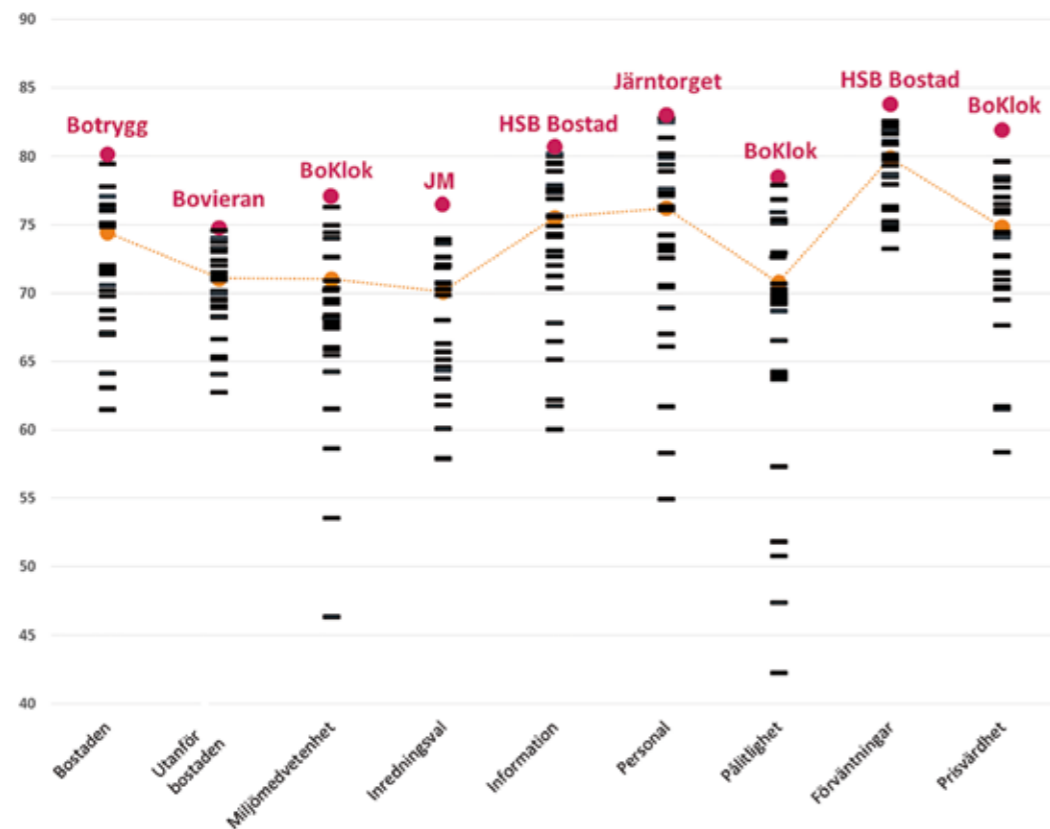
Under februari publicerade Prognoscentret 2017 års NKI-undersökningen för Sveriges bostadsutvecklare. Botrygg hamnade vid mätningen en bra bit över branschsnittet och kom med sina 76 poäng precis utanför topp tre som hade 79, 78 och 77 poäng.

Däremot toppade vi mycket glädjande kategorin Bostad som inkluderar grundstandard, hantverksarbeten, intrycket vid inflyttning, möblerbarhet och förvaringsutrymmen. Det är roligt att se att vårt hårda kvalitetsarbete gett resultat och att vi nu levererar Sveriges bästa bostadsprodukt.

NKI står för Nöjd-Kund-Index och innebär som namnet antyder en undersökning som mäter kundnöjdheten bland bostadsrättsköpare under 2017. Undersökningen genomförs av Prognoscentret som skickar ut enkäter till bostadsrättsköpare i landet. Prognoscentret grundades 1978 och har utvecklats till att idag vara Nordens ledande leverantör av högkvalitativa marknadsanalyser inom bygg- och fastighetsmarknaderna.

	Bransch Sverige	Botrygg
	2017	2017
NKI	72	76
Lojalitet	75	78
Förväntningar	80	83
Prisvärdhet	74	80
Faktor Bostaden	74	80
Faktorn Utanför Bostaden	71	71
Faktor Inredningsval	70	68
Faktorn Information	76	76
Faktorn Personal	76	79
Faktorn Pålitlighet	71	73
Antal svar	7852	98

- ▲ Jämförelse mot branschsnittet
- ▼ Snitt i branschen



# ISO-certifiering

Botrygg Bygg AB har under 2017 genomgått en ISO-certifiering enligt ISO 9001:2015 för kvalitetsledning och ISO 14001:2015 för miljöledning. Certifieringen slutfördes under februari 2018 då vi erhöLL diplom för de två ledningssystemen.

För att sprida kunskap om certifieringen och hållbarhetsfrågor har arbetsledning, projektledning och inköpare genomgått en miljöutbildning. Förutom att skapa förståelse för ISO har utbildningen haft som syfte att engagera och motivera medarbetare till hur hållbarhetsfrågor ska involveras i arbetet.

ISO-certifieringen kommer förutom att kvalitets-säkra vårt hållbarhetsarbete även underlätta vid offentliga upphandlingar och i kommunikation mot leverantörer.

Certifieringen innebär ett löpande arbete och som ett led i detta har vi exempelvis börjat mäta och följa upp avfallssorteringen på byggarbetsplatserna. Vi kommer sätta upp mål för att minska mängden avfall samt mängden avfall som går på deponi. Förutom att minska miljöpåverkan innebär arbetet även en sänkt produktionskostnad.



# Hänt under året 2017

Nedan följer ett urval av de nyheter som publicerades från Botrygg under 2017.

## 2017-03-01 Gamla Riksbankshuset höjs med en nivå

Botryggs huvudkontor i Linköping höjs med ett plan. Hela byggnaden kommer att få en ny fjärde våning och takvåningen som funnits på nuvarande plan 4 flyttas upp till plan 5. Idén att bygga på en våning på byggnaden fanns redan från början när Botrygg köpte fastigheten 2010. Projektering startade i augusti 2014 och när Ramböll skrev avtal om att hyra lokaler juni 2016 tog projektet ny fart.

Totalt sett omfattar projektet ca 1400 kvadratmeter nytt kontor, där Ramböll hyr den största delen och Botrygg resterande.

## 2017-05-18 Invigning av stadsdelstorget (2)

Under maj hölls en välbesökt invigning av det nya torget i Övre Vasastaden. Torget, som kommer få namnet Timmermansplatsen, är omgivet av restauranger med uteserveringar samt en matbutik. Utöver gröna planteringar och en fontän har Botrygg bekostat en fasadutsmückning som pryder det nya torget. Konstverket består av mosaikplattor och är uppfört av Ernst Billgren.

På plats under invigningen fanns Elias Aguire, kommunalråd och ordförande i Samhällsbyggnadsnämnden, samt alla byggherrar i den nya stadsdelen. Det bjöds på förtäring och aktiviteter som uppskattades av både stora och små.

## 2017-05-24 Botrygg vinner arkitekturtävling i Norrköping (1)

Botrygg vann tillsammans med arkitekterna A+D markanvisningstävlingen för kv. Garvaren i Norrköping. Efter en prekvalificering utsågs fem aktörer som fick att lämna in varsitt tävlingsförslag, av dessa utsåg juryn Botryggs förslag till vinnare. Bedömningen grundade sig på byggnadernas- och utemiljöns formgivning och anpassning till omgivningen, hållbarhet, genomförbarhet och kvalitet.

Totalt kommer ca 49 lägenheter att uppföras och byggstart är planerad till 2018 med planerad inflyttning 2019-2020.

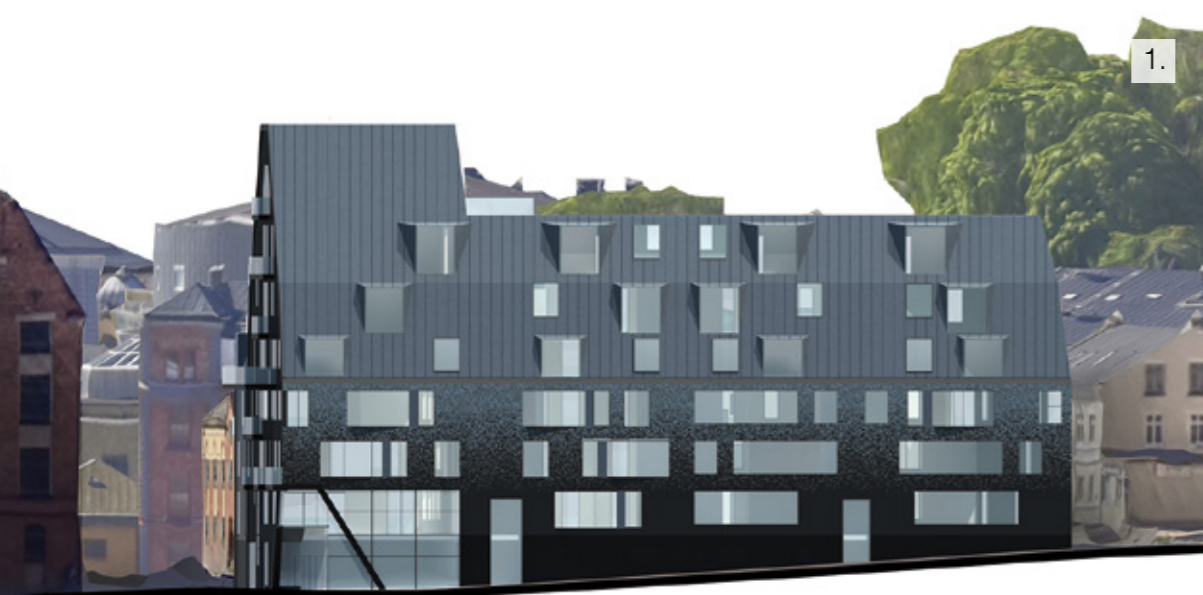
## 2017-09-27 Botrygg firar med samma hyra som för 60 år sedan (3)

För 60 år sedan byggdes fastigheten Tjærtunnan 2 i Linköping. Under 2017 var det jubileum, något som vi ville uppmärksamma. Fem hyresgäster har nämligen bott i fastigheten sedan den var ny. För att fira erbjöds hyresgästerna samma hyra under oktober månad som de hade när de flyttade in. Det vill säga en månadshyra på mellan 207–397 kr.

Botrygg köpte fastigheten, som ligger på Munkhagsgatan, Ödegårdsgatan, Skogslyckevegatan i Johannelund år 2013 av Stångåstaden. Sammanlagt finns här 300 lägenheter, ca 120 garageplatser samt ett antal mindre lokaler.

# Rubriker 2017

- 2017-12-14 Botryggs VD tillsatt i kommission som ska se över hyresrätten
- 2017-12-07 Botrygg vidare i markanvisningstävling
- 2017-11-12 Säljstart för Selma Lagerlöfs torg
- 2017-11-09 Här vill de förtäta staden
- 2017-10-26 Botrygg vinner markanvisning i Skärholmen
- 2017-10-26 Botrygg bjuder in till en kväll med bostäder, fotboll, mat och mingel
- 2017-09-27 Botrygg firar med samma hyra som för 60 år sedan
- 2017-09-25 Botrygg är Sveriges bästa bostadsförvaltare
- 2017-09-06 Botrygg vinner markanvisningstävling i Kvibergs park
- 2017-08-17 Första spadtaget för Näselfröet 1
- 2017-06-22 Nu bygger Botrygg bostäder vid Selma stad
- 2017-05-24 Botrygg vinner arkitekturtävling i Norrköping
- 2017-05-18 Invigning av Timmermansplatsen
- 2017-03-01 Gamla Riksbankshuset höjs en nivå
- 2017-02-20 Nu får arenan två nya torn
- 2017-02-06 Första spadtaget för alla barn, ny förskola i Nässelträden
- 2017-01-02 Samrådsutställning för nya bostäder i Keillers Gårdar



## 2. Förvaltning och ekonomi



### **Alla ska få känna sig hemma**

*Vi tillhandahåller bostäder för alla sorters människor. Varenda människa är unik med skilda uppfattningar och krav på sitt boende men alla har förmodligen samma mål - det ska kännas som hemma.*

*En stor del i den känslan stavas trygghet. Våra kunder ska veta att vi är lika angelägna som dem att rätta till något som hamnat snett och att vi finns där för dem i alla lägen.*

# Förvaltning

## Förvaltning i korthet

Företaget förvaltar 104 fastigheter med 2 461 egna hyreslägenheter jämte 273 företagslägenheter samt ca 991 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer ca 315 lokaler samt ca 1 824 garageplatser.

Under 2017 förvaltade företaget ca 292 400 kvm fastighetsyta, varav 134 500 kvm bostäder, 71 300 kvm samhällsfastigheter samt 86 600 kvm kommersiella lokaler. Omsättningen uppgår till sammanlagt ca 1 380 mkr, varav 1 018 mkr i byggrelsen och 362 mkr i fastighetsförvaltningen.

Botrygg har ca 55 anställda inom förvaltning och ca 560 anställda inom bygg. Företaget bedriver produktion av bostäder och offentliga lokaler för egen förvaltning samt för försäljning till av koncernen externt bildade bostadsrättsföreningar.

Botrygg förvaltar idag bostäder i Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro samt i Göteborg genom hälftenägt bolag.

## Underhåll fastigheter

Sammanlagda kostnader för reparation och underhåll av företagets fastigheter var under 2017 drygt 18,8 Mkr.

## Uthyrning bostäder och lokaler

Samtliga lägenheter i bolagets bestånd har varit fullt uthyrda under året.

Företagets lokalvakanser är i februari 2018 följande:

- Mappen 1, Logistikfastighet  
725 kvm lager yta plus 560 m<sup>2</sup> kontor/  
omklädningsrum/storkök.

## Hållbarhetsredovisning

För verksamhetsåret 2017 har Botrygg publicerat en hållbarhetsredovisning. Denna återfinns på hemsidan [www.botrygg.se/om-botrygg/socialt-ansvarstagande](http://www.botrygg.se/om-botrygg/socialt-ansvarstagande).

## Hyror

Hyror i alla städer där företaget är verksamt. Hyrorna för lokaler med indexklausul höjdes enligt KPI med 1,7 %. De lokaler som har en fast höjning per år höjdes med 2 %.

Hyreshöjningar 2017 är enligt följande:

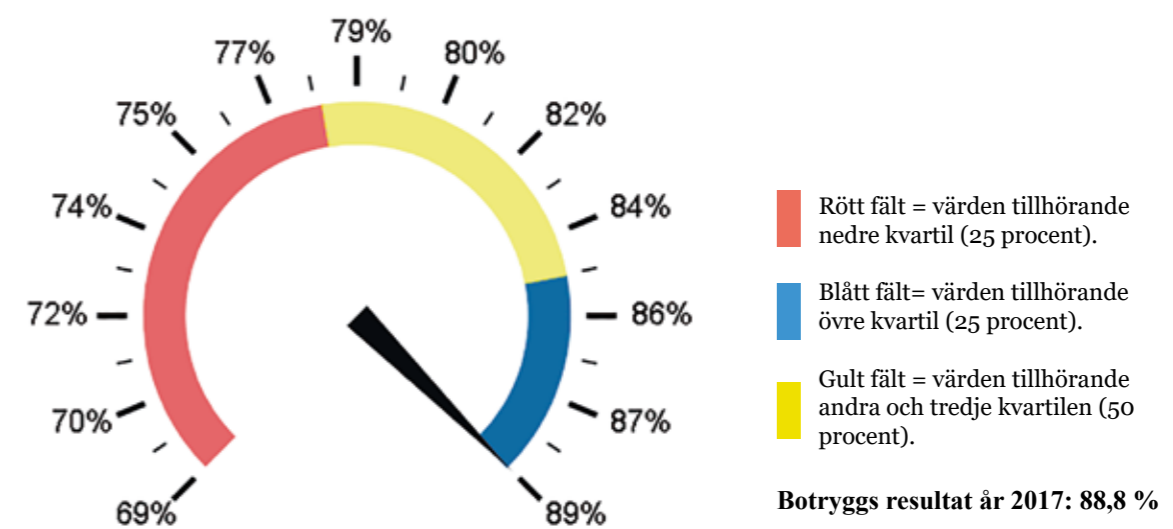
- Göteborg	0,5 %	
- Norrköping	0,9 %	
- Linköping	0,7 %	Tandkronan 6, Brunnsgatan
	0 %	
- Örebro	0,8 %	Karlsdalsallén 58 a-b
	0 %	Övrigt bestånd
- Stockholm	0,65 %	Fröjden, Sällheten
	1 %	Henriksdalshamnen
	0,55 %	Vågskvalpet
		Gräsklipparen
		Lövräfsan
- Täby	0 %	

## Branschindex bostäder

Efter att ha legat på topp tre varje år sedan 2011 blev Botrygg utnämnda till Sveriges bästa bostadsförvaltare. Kundundersökningen Branschindex är ett initiativ av AktivBo och Tidningen Fastighetsnytt som syftar till att ge Sveriges alla bostads- och fastighetsbolag möjlighet att mäta sin förvaltningskvalitet. I årets undersökning hade Botrygg sitt bästa resultat någonsin med 88,8 % kundnöjdhet. Snittet i landet hamnade i år på 80,1 %.

Som delfråga i undersökningen fick hyresgästerna beskriva sin hyresvärd. Nedan följer några exempel bland Botryggs kunder;

- Väldigt bra med trevlig personal.
- Snabba, kompetenta och prisvärda
- Effektivitet, kundvänlighet, ärlighet.
- Kvalitet, personligt, bra återkoppling.



# Året i siffror 2017

Belopp (tkr)	Totalt Botrygg AB		Förvaltnings- verksamheten	
	2017	2016	2017	2016
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad (%)	37,93	38,38	75,87	73,96
Avkastning på eget kapital (%)	25,19	41,97	8,44	10,02
Avkastning på totalt kapital (%)	11,16	14,67	6,06	5,91
Avkastning substansvärde, 1% avskrivning (%)	12,62	16,89	4,90	4,78
Avkastning på totalt kapital inkl. värdeförändringar (%)	13,29	19,45	10,50	14,53
Soliditet (%)	30,24	28,60	27,69	24,12
Juserad soliditet (%)	54,80	55,82	55,31	55,40
Belåningsgrad fastigheter, LTV (%)	44,45	43,55	44,45	43,55
Räntetäckningsgrad	12,82	15,73	6,40	5,98

<b>Resultaträkning (koncernen)</b>				
Nettoomsättning	1 379 954	1 223 415	337 805	299 714
Bruttoresultat	523 422	469 506	256 293	221 670
Rörelseresultat (EBIT)	141 220	147 866	138 611	122 040
Rörelseresultat (EBITDA)	248 890	232 577	238 876	207 155
Ränteintäkter	6 447	1 125	3 774	0
Räntekostnader	40 457	37 456	38 703	36 033
Resultat från andelar i koncern- & intresseföretag & fastighetsförsäljningar	263 163	351 990	4 861	8 341
Resultat efter finansnetto f. avskrivningar	478 043	551 557	208 808	179 463
Årets resultat	345 144	437 613	89 717	72 935

<b>Balansräkning (koncernen)</b>				
Marknadsvärde fastigheter	6 511 700	5 944 200	6 511 700	5 944 200
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter och mark	3 809 200	3 281 817	3 809 200	3 281 817
S:a anläggningstillgångar	4 333 767	3 872 948	4 292 407	3 413 336
S:a eget kapital	1 504 992	1 235 279	1 210 934	915 656
Skulder till kreditinstitut	2 894 653	2 588 695	2 894 653	2 588 695
S:a eget kapital och skulder	4 976 062	4 319 795	4 372 645	3 795 603

# Förvärv och försäljningar

Stad	Projekt	Kommentar
<b>Köpt 2017</b>		
Göteborg	Backa 251:1	Selma Lagerlöfs Torg
Göteborg	Tynnered 34:1	Tomträtt som friköpts under året
Linköping	Nässelträden 1	Södra Hjulsbro
Linköping	Nässelträdet 1	Södra Hjulsbro
Stockholm	Fenan 1	Hägernäs
Stockholm	Steninge 1:34 & 1:35	Sigtuna, Steninge Slottsby
Örebro	Undulaten 1	Undulaten, LSS-boende
Örebro	Ägolotten 3	Ägolotten, LSS-boende

<b>Sålt 2017</b>		
Linköping	Automaten 8	Bostadsrätter
Linköping	Automaten 17	Bostadsrätter
Linköping	Tandkronan 34 & 35	Bostadsrätter
Norrköping	Bråvalla 4:29 & 4:30	Bostadsrätter
Norrköping	Köksträdgården 1	Bostadsrätter
Örebro	Fallskärmen 2	Bostadsrätter

# 3. Byggnation under året



## **Mer än bara hus**

*Att bygga hus är en process som involverar många människor. Från ritning till färdig produkt har varje projekt passerat cirka 300 personer.*

*Botrygg har personal för så gott som samtliga roller i ett byggprojekt. Från projektledaren som säkerställer att huset byggs enligt Botryggs standard till snickaren som med stolthet spikar dit den sista listen. Det gör att vi inte tar några genvägar utan alla inblandade har slutproduktens kvalitet i fokus.*

# Färdigställda projekt 2017

Under året har drygt 300 bostäder och 280 hotell/företagshotellrum färdigställts. Vi hälsar våra nya kunder i Stockholm, Linköping, Norrköping och Örebro välkomna! Ytorna nedan är angivna som BOA/LOA.

## Januari - Februari

### Linköping, Övre Vasastaden: Vasagården

42 lägenheter (två trapphus)  
2 239 kvm  
Inflyttning 23/1 - 7/3

I och med inflyttningen av lägenheterna i Brf Vasagården färdigställdes kv. C i Övre Vasastaden. Utöver bostäder fördelat på tre bostadsrättsföreningar finns här lokaler och en matbutik.



## Februari

### Örebro, Mosås

6 vårdboende  
509 kvm  
Inflyttning 1/2

I februari var det dags för inflyttning i Botryggs nya gruppboende i Örebro. Huset, som är byggt i ett plan, består av 6 lägenheter, gemensamhetsytor och personalrum.



## Februari

### Linköping, Ullstamma: Rymden

12 lägenheter och 8 radhus  
1 540 kvm  
Inflyttning 6/2

I början av året färdigställdes Botryggs tredje etapp på fastigheten Rymden i Ullstamma. Denna etapp omfattade lägenheter och radhus i loftgångshus. Sedan tidigare finns på fastigheten ett äldreboende och ett gruppboende.



## Mars

### Göteborg: Johannesgården

16 lägenheter  
706 kvm  
Inflyttning 1/3

Botrygg förvärvade fastigheten i Västra Frölunda av av Trossamfunden Romersk-Katolska Kyrkan, samfundet har fortsatt att hyra delar av huset av Botrygg. Fastigheten byggdes under 2016-2017 på med ytterligare ett plan med 16 lägenheter för äldre under.



## Mars - April

### Linköping, Kallerstad: Polygonen 2

43 företagslägenheter, kontor, gym  
4 160 kvm  
Inflyttning 1/3 - 18/4 2016

Under våren färdigställdes de två södra tornen på Linköping Arena. Tornen, som är åtta våningar vardera, innehåller företagshotell, kontor och gym. Även skolan hyr delar av tornen för sin verksamhet.



## April

### Linköping, Bankekind: Lerboga

Förskola  
764 kvm  
Inflyttning 3/4

I april var det dags för inflyttning i Botryggs nya förskola i Bankekind i Linköping. Förskolan är byggd i ett plan och består av två avdelningar med plats för 80 barn.



## Juni - Juli

### Stockholm, Älvsjö: Älvsjö hotell

169 hotellrum och 77 företagslägenheter  
8 894 kvm  
Inflyttning 1/6 - 3/7

Under sommaren var det inflyttning i Botryggs hotell invid Älvsjö station. Hotellet har med sina sexton våningar blivit en ny symbolbyggnad för Älvsjö Centrum. Operatör för verksamheten är Motel L.



### Juni - December

#### Linköping, Övre Vasastaden: Vasaporten

59 lägenheter  
4 191 kvm  
Inflyttning 14/6 - 18/10

Byggnationen i Övre Vasastaden har fortsatt under året och först ut med inflyttning var Brf Vasaporten invid korsningen Sveagatan/Östgötagatan. Trappuppgångarna har utsmyckats med målningar från bland annat Karin Broos och Sara-Vide Ericsson.



### September

#### Linköping, Innerstaden: Fonden

Kontor  
1 118 kvm  
Inflyttning 15/9

Under hösten färdigställdes byggnationen av ytterligare ett plan på Botryggs huvudkontor kv. Fonden i Linköping. Delar av planet används av Botrygg, övriga delar hyrs av Ramböll som även disponerar terrassplanet.



### September

#### Örebro, Lillån: Ägolotten

6 vårdbostäder  
572 kvm  
Inflyttning 1/9

I september var det dags för inflyttning i gruppboendet Ägolotten. Gruppboendet, som är i ett plan, består av sex lägenheter, gemensamt kök, samvarorum och personalutrymmen.



### Oktober - November

#### Norrköping, Åby: Åby Park

22 lägenheter  
1 621 kvm  
Inflyttning 10/10 -10/11

De två flerbostadshusen stod färdiga för inflyttning under hösten 2017. Hus 1 består av sammanlagt 18 lägenheter och hus 2 av sammanlagt fyra.



### Oktober

#### Linköping, Duvkullen: Ekhaga

35 lägenheter  
2 602 kvm  
Inflyttning 2/10 - 16/10

Under hösten var det inflyttning i det nya punkthuset samt lamellhuset som ligger invid skogsbrynet i Duvkullen. I området har det sedan tidigare byggts förskola, skola, äldreboende, radhus och punkthus.



### Oktober

#### Örebro, Adolfsberg: Undulaten

6 vårdbostäder  
568 kvm  
2/10

Botrygg erhöll via upphandling av Örebro kommun uppdraget att bygga en ny gruppbostad i Adolfsberg. Gruppboendet, som är i ett plan, består av sex lägenheter, gemensamt kök, samvarorum och personalutrymmen.



### December

#### Linköping, Kallerstad: Polygonen

78 lägenheter  
2 378 kvm  
Inflyttning 15/12

Det tredje tornet vid Linköping arena hade inflyttning under december. Tornet, som är uppfört i åtta våningar, består av 78 smålägenheter som förhyrs av Linköpings kommun för nyanlända.



# Pågående byggnation

Redovisning av Botryggs pågående byggnation 2017. Ytor är angivna som BOA/LOA.

Projekt	Typ	Yta	Inflyttning
<b>Linköping</b>			
Badhuset	49 hotellrum	2 441 kvm	mars 2019
Nässelfröet	Förskola	1 133 kvm	maj 2018
Nässeltråden	Förskola	2 655 kvm	januari 2018
Polygonen Norra	157 lgh	4 447 kvm	januari 2018
Tandkronan etapp 2	11 radhus	1 348 kvm	juni 2018
Övre Vasastaden kv. A	102 bostadsrätter	6 452 kvm	våren 2018
Övre Vasastaden kv. F	166 bostadsrätter	10 686 kvm	sommaren 2018
Övre Vasastaden kv. G	31 bostadsrätter	2 243 kvm	hösten 2018
<b>Örebro</b>			
Södra Ladugårdsängen	81 bostadsrätter, 1 lokal, garage	5 252 kvm	jan - jun 2018
<b>Norrköping</b>			
Nya Torget	40 lgh, 3 lokaler	4 367 kvm	april - maj 2018
<b>Stockholm</b>			
Norra Tyresö centrum	105 lgh, 2 lokaler	5 835 kvm	februari 2019
Steninge slotsby	24 radhus	3 180 kvm	maj - dec 2018
<b>Göteborg</b>			
Selma Lagerlöfs torg etapp 1	87 lgh	5 046 kvm	2019



## KV F - Övre Vasastaden

<b>Kvm:</b>	10 686 BOA/LOA
<b>Upplåtelseform:</b>	Bostadsrätter och hyresrätter
<b>Tidplan:</b>	Byggstart 2016 Inflyttningsstart hösten 2018

Huskroppen mot Industrigatan är högst för att sedan trappa ned i antal våningar mot den lugnare lokalgatan och parken. Lägenheterna varierar mellan yteffektiva ettor på 30 kvm till etagevåningar med härliga fem rum och kök på 147 kvm. Trygg och bekväm parkering erbjuds i garaget under fastigheten.

De nya lägenheterna håller som i all nyproduktion från Botrygg hög standard med kökbänkar i granit, diskho i komposit och parkett och klinker på samtliga golv.

Kvarteret är ritat av tre olika arkitektkontor, en för vardera huskropp. Detta är genomgående för Övre Vasastaden för att ge området ett varierat och spännande uttryck. För kv. F är det de lokala kontoren M5 Arkitektur, Sonark arkitektkontor och Falk arkitekter som stått för utformningen. Bygghandlingar och garageritningar har tagits fram av ett av arkitektkontoren, detta för att ge en sammanhållen och effektiv projektering.

Under 2016 påbörjades markarbetet på vad som kommer bli kvarter F i Övre Vasastaden i Linköping. Kv F, innehållandes Brf Vasafortet, hyresrätter och lokaler, är den tredje etappen av Botryggs nybyggnation i Övre Vasastaden. Under 2017 färdigställdes ett bostadskvarter vid det nya stadsdelstorget Timmermanstorget och under början av 2018 färdigställs ett höghuskvarter vid korsningen Östgötagatan/Timmermansgatan.

Kv. F består av sammanlagt 171 lägenheter fördelade på tre huskroppar med fem till sju våningar.



Botryggs bidrag till markanvisningstävling för Garvaren

## Tävlingar 2017

Redovisning av de markanvisningstävlingar som Botrygg vunnit under 2017.

Datum	Projekt	Typ
Januari	Garvaren, Norrköping	Bostäder (52 lgh)
Februari	Västra Roslags Näsby, Täby	Trygghetsbostäder (64 lgh)
April	Kviberg, Göteborg	Bostäder (100 lgh)
September	Mälaräng, Stockholm	Bostäder (70 lgh)

## Tilldelade projekt 2017

Redovisning av tilldelade projekt under 2017.

Datum	Projekt	Typ
Möln dal, Göteborg		Bostäder (100 lgh) Förskola med fem avdelningar
Ladugårdsängen, Örebro	Samverkansmodell med kommunen	Bostäder (135 lgh), BR och HR med lägre hyra
Jordbro, Haninge	Samarbetsavtal med SBB	Bostäder (100 lgh)
Västerhaninge		Bostäder (100 lgh)
Hägernäs, Täby	Förvärvat fastighet ersätta industri med bostäder	Bostäder (123 lgh)

# Pågående planarbeten

Redovisning av Botryggs pågående planarbeten 2017. Ytor är angivna som BOA/LOA.

Projekt	Typ	Yta	Antal	Status
<b>Linköping</b>				
Björkö	Bostäder	1 500 kvm	15 villor	Beslut planläggning
Minkfarmen	Bostäder	9 507 kvm	100 lgh	Beslut planläggning
Tandkronan e.3	Bostäder	4 000 kvm	55 lgh	Beslut planläggning
Övre Vasastaden e.3	Bostäder	37 200 kvm	530 lgh	Ej planlagt
<b>Motala</b>				
Kv. Tullen	Bostäder	2 400 kvm	40 lgh	Beslut planläggning
<b>Göteborg</b>				
Gårda	Kontor/hotell/ftg-lgh	40 255 kvm	100 lgh	Ej planlagt
Frihamnen	Bostäder/lokaler	23 500 kvm	405 lgh	Planarbete pågår
Södra Gårda	Bostäder	4 497 kvm	110 lgh	Beslut planläggning
Danska vägen	Bostäder	7 070 kvm	100 lgh	Beslut planläggning
Grönebacken	Bostäder/förskola	4 987 kvm	60 lgh	Beslut planläggning
Gårdsten	Bostäder	35 000 kvm	360 lgh	Beslut planläggning
Kvibergs park	Bostäder	6 500 kvm	100 lgh	Ej planlagt
Forsåker, Mölndal	Bostäder/förskola	7 650 kvm	100 lgh	Ej planlagt
<b>Stockholm/Nacka/Tyresö</b>				
Fenan 1	Bostäder	10 000 kvm	123 lgh	Ej planlagt
Klockelund	Bostäder	7 305 kvm	100 lgh	Beslut planläggning
Ribbingsväg	Bostäder	2 080 kvm	34 lgh	Beslut planläggning
Målaräng	Bostäder	6 600 kvm	70 lgh	Beslut planläggning
Jordbro	Bostäder	7 500 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Västra Roslags Näsby	Trygghetsboende	7 000 kvm	64 lgh	Pågående arbete
Årstafältet	Bostäder	8 000 kvm	100 lgh	Ej planlagt
<b>Örebro</b>				
Södra Ladugårdsängen e3	Bostäder	8 333 kvm	135 lgh	Pågående arbete



Vid Ribbings väg i Sollentuna ska Botrygg bygga 36 lägenheter

### Social hållbarhet och låga hyror i Mäläräng

Det var via en markanvisningstävling under hösten som vi erhöll uppdraget att bygga 70 hyresrätter i Mäläräng i Skärholmen, Stockholm.

Tävlingen utvärderades utifrån fyra kriterier där social hållbarhet var den viktigaste aspekten. Sammanlagt var det sex olika områden som tilldelades och vi erhöll område A i Mäläräng. Område A omfattar två stycken punkthus på totalt ca 6 600 kvm och ligger utmed Eksättravägen.

För området har vi lagt stort fokus på hyresrätter med låga hyror. För att möjliggöra för fler boende att bo i nyproducerade bostäder kommer vi därför endast ställa krav på en bruttolöns som motsvarar den dubbla årshyran. Detta innebär att ca 50 % fler kommer ha råd att efterfråga dessa bostäder jämfört med de förvaltare som kräver tre gånger årshyran i bruttolöns.

För att främja den sociala hållbarheten kommer, utöver låga hyror, även de boende i närområdet ges förtur till både lägenheter och lokaler och unga kommer erbjudas praktikplats och mentorskap.

Detaljplan för Mäläräng har nyligen varit på samråd och beräknas antas hösten 2018. Byggstart är beräknat till 2022 då kommunen ska genomföra arbete med gator och ledningar innan bostadsprojekten påbörjas.



### Garvaren - centralt och modern i Norrköping

Vi erhöll uppdraget att bygga flerbostadshus vid kvarteret Garvaren via en markanvisningstävling som Norrköpings kommun utlyste.

Beläget ett kvarter från Motala Ström och granne med Kroken 1 och Yllefabriken kommer vi bygga ljusa flerbostadshus med en spännande arkitektur i Haussmansk anda som efterliknar det storslagna och pampiga Industrilandskapet med stora fönsterytor, takhöjd om 2,9m, hög sockel och tak i handfalsad matt zinkplåt.

Sammanlagt kommer vi bygga 52 bostadsrätter i ett vinkelhus om 6-7 våningar och ett fristående hus om 4 våningar. Storlekarna på lägenheterna varierar från ett rum om 30 kvm till 4 rum och kök om 115 kvm.

Här bor du med närhet till vackra Strömsparken med promenadstråk, det historiska Industrilandskapet med Strykjärnet, en kort promenad från citykärnan med ett stort utbud av affärer och restauranger samt två kvarter från Kungsgatan med livsmedelsbutiker och service.

Byggstart planeras till våren 2018. Inflyttningsstart vintern 2019.



### Södra Ladugårdsängen etapp 3 med fokus på låga hyror

Vi har i samverkan med Örebro kommun arbetat fram en modell där vi återinvesterar en del av vinsten från försäljningen av bostadsrätter och låter den subventionera hyran i ett antal hyresrätter. Modellen går ut på att kommunen anvisar mark till Botrygg för byggnation av såväl bostadsrätter som hyresrätter.

Projekten behöver inte ligga i anslutning till varandra. Desto bättre ekonomin blir i bostadsrättsaffären desto kraftigare kan vi sänka hyran i hyresrätterna. Bostadsrätterna säljs till marknadspris och del av vinsten går till att subventionera hyran i ett antal hyresrätter.

Först ut av samverkansprojekten blir Södra Ladugårdsängen etapp 3 i Örebro. På platsen har Botrygg anvisats mark för att bygga sammanlagt 135 lägenheter fördelat på hyresrätter och bostadsrätter.

För att vara kandidat för hyresrätterna får personen i fråga inte ha en för hög inkomst. Det blir så att säga ett omvänt kravförhållande mot dagens där det ofta ställs krav på att en hyresgäst ska ha en inkomst på minst tre gånger hyran.



### Samverkansmodellen

Modellen är flexibel och kan finjusteras i samråd med kommunens preferenser, antingen kan hyran sänkas kraftigt i ett fåtal lägenheter alternativt kan fler lägenheter få en lägre nivå. Modellen innefattar verktyg och en juridiskt förankrad avtalsmodell som säkerställer hyresnivåer och exploateringsform över tid. Avtalet ger trygghet åt kommunen då det är utformat så att det inte finns några ekonomiska incitament för hyreshöjningar.

Detta är ett bra exempel på att det går att skapa bostäder med överkomliga hyror om fastighetsägare och kommunen jobbar tillsammans mot ett gemensamt mål. Arbetet med att ta fram modellen har skett i total transparens vilket har varit nyckeln till att vi gemensamt lyckas tillskapa modellen.

# Färdiga detaljplaner

Nedan projekt har en antagen detaljplan och är redo att byggstartas 2016-2017. Ytorna nedan är angivna som BOA/LOA.

Projekt	Typ	Yta	Antal	Status
<b>Linköping</b>				
Båvern 11	Bostäder	2 945 kvm	41 lgh	Byggstart 2018
<b>Norrköping</b>				
Garvaren	Bostäder/lokaler	3 844 kvm	49 lgh	Byggstart 2018
Sandtorp	Bostäder/LSS boende	4 902 kvm	46 lgh/20 LSS lgh	Byggstart 2018
<b>Göteborg</b>				
Gårdsten	Bostäder	18 173 kvm	316 lgh	Byggstart 2018
Selma Lagerlöfs torg 1-2	Bostäder/LSS boende	15 227 kvm	69 lgh, 98 lgh äldreboende 60 lgh trygghetsb. 1 lgh BmSS	Byggstart 2018
<b>Stockholm</b>				
Nya gatan	Bostäder	9 190 kvm	120 lgh	Byggstart 2019
<b>Uppsala</b>				
Östra Sala Backe	Bostäder/förskola	8 650 kvm	140 lgh	Byggstart 2018





Junkersgatan 1, 582 36 Linköping

Postadress: Box 335, 581 03 Linköping

Kontakt: 010-516 30 00, 010-516 30 56 (fax)

E-post: [info@botrygg.se](mailto:info@botrygg.se)

Hemsida: [www.botrygg.se](http://www.botrygg.se)