



Hållbarhetsredovisning

Hållbart arbete för framtiden

 Botrygg

2018

Vi är bostadsbolaget med
personligt bemötande,
långsiktigt tänkande och
ansvarsfullt byggande

– alltid med dig i fokus.

Som aktör på en global marknad tar vi vårt ansvar genom att välja miljövänliga material och att bygga med omsorg.

Som en del av ett samhälle bygger vi hållbara bostäder till överkomliga hyror, stödjer kultur- och idrottsföreningar, anställer ungdomar och erbjuder sommarjobb åt studenter.
Vi är privat allmännytta.

Som organisation ger vi medarbetare nödvändiga verktyg för att trivas.

Det är vad vi ger. Det vi får tillbaka är lojala kollegor, hyresgäster och bostadsrättkunder som vill vara delaktiga och kommer med idéer på saker som kan bli bättre.





Vi är privat allmännytta

Vi är ett familjeägt företag i tredje generationen som bygger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter. Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Örebro och idag omfattas beståndet av 114 fastigheter med 2 552 egna hyreslägenheter jämte 317 företagslägenheter samt ca 1215 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer ca 310 lokaler samt ca 1 876 garageplatser.

Vi uppför byggnader i egen regi med egna byggnadsarbetare för egen långsiktig förvaltning. Under senare år har ca 500 lägenheter/år producerats. Vi bygger bostäder av hög kvalitet till överkomliga hyror. Vi ombildar inte och vi säljer inte våra fastigheter. Vi tar ett socialt ansvar och ser oss själva som en privat allmännytta som värnar om en hållbar samhällsutveckling.

Årets resultat i Branschindex visar en kundnöjdhet på 86,4 % vilket innebar ännu en topp tre-placering. Detta var åttonde året i rad som Botrygg placeras bland de tre bästa bostadsförvaltarna i landet, där vi vid två tillfällen har vunnit första pris (2011 och 2018).

Hållbarhetsredovisningen omfattar samma koncernbolag som koncernens årsredovisning för 2018.

Verksamhetsmodell

- bygger för egen förvaltning

Företaget är uppdelat i två affärsområden, förvaltning och produktion. Dessa två områden samverkar för att kontinuerligt ta tillvara erfarenheter som syftar till att förbättra våra nyproduktioner. Genom att vara med och detaljstyra hela processen, från projektering till förvaltning, bygger vi upp ett fastighetsbestånd med en långsiktig kostnadseffektiv förvaltning med lägre drift- och underhållskostnader.

Då vi har egen produktion med egen personal kan vi producera lägenheter till lägre kostnader än våra konkurrenter som måste genomföra upphandling med en extern aktör. Detta ger oss bättre förutsättningar för att kunna hålla en rimlig prisnivå mot kund. Att vi bygger i egen regi för egen förvaltning gör att vi har ett hållbarhetsengagemang genom hela processen med fokus på hög kvalitet, från material till hantverk.

Trygghet i boende och samhälle

Trygghet - en självklarhet

Vår ambition är att vara det vi heter, trygghet i boendet. Vi har länge haft rutiner och ordningsregler för att leva upp till detta men har de senaste åren tagit steget längre. Utöver att utforma utemiljöer och trapphus för att skapa trygghet har vi även anslutit oss till Huskurage.

Huskurage är en ideell förening med målet att förebygga och förhindra våld i nära relation genom att ge grannar verktyg att agera. Det är en policy som uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro för att någon far illa.

Engagemang

Vi har under många år varit en stor aktör när det gäller sponsring av idrott i samtliga städer där vi är verksamma. Vi anser att möjlighet till en aktiv fritid och förebilder inom idrotten är viktig för samhällets gemenskap och ger meningsfullhet för såväl barn och ungdomar som engagerade vuxna och äldre. Vi sponsrar herr- och damlag inom en mängd idrotter såsom fotboll, ishockey, handboll och innebandy. Vi låter även våra hyresgäster ta del av detta.



I Linköping bjuder vi till exempel vid varje hockey-match 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. Kunden 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.

Under 2018 har vi påbörjat ett samarbete med Hemgårdarna BKs fotbollsverksamhet i Skäggetorp i Linköping. Hemgårdarna är en förening som fyller en viktig funktion i samhället och ger barn och ungdomarna Skäggetorp möjlighet till en aktiv fritid. Samarbetet med HBK hoppas vi ska leda till bättre villkor för barn och ungdomars utvecklingsmöjligheter i Skäggetorp, ett av Sveriges särskilt utsatta områden.

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.



I Linköping stödjer vi bland annat Karil, en ideell förening som har som mål att Linköping ska ha ett brett, varierat och bra utbud av professionell scenkonst. Till Karils föreställningar bjuds samtliga hyresgäster och bostadsrättskunder på valfri föreställning under varje vår och höst.

Vi stöttar även Norrköpings symfoniorkester, Östgötateatern och Tage Danielssons vänner. Till deras föreställningar bjuder vi våra hyresgäster och bostadsrättskunder på flera föreställningar varje år.

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 Världsnaturfonden m.fl.

Botryggs sociala engagemang är en naturlig del av vår företagskultur och under 2016 inledde vi ett samarbete med Stadsmissionen i Stockholm kring deras projekt Bostad först. Det ger människor i hemlöshet med psykosocial problematik en möjlighet till permanent boende i egen lägenhet. Utgångspunkten är att man först får ett tryggt boende sedan får personen det stöd som behövs för att boendet ska fungera.

Vi har avtal med Linköpings- och Göteborgs kommun om att upplåta bostäder till nyanlända. Vi tycker det är viktigt att man som ny i Sverige möts av en bra bostad för att kunna starta sitt nya, trygga liv.

Praktikplatser

Vi är en långsiktig förvaltare som arbetar genomgående med social hållbarhet. Som fastighetsbolag är vi en del av det samhälle och område vi verkar i, därför är det en självklarhet för oss att ta vårt ansvar när det gäller att ge ungdomar och nyanlända en väg ut i arbetslivet. I samtliga Botryggs projekt erbjuder vi ungdomar och nyanlända praktikplats.



Konstnärlig utsmyckning

Vi månar om trivseln och satsar därför lite extra på att skapa en trivsam boendemiljö genom exempelvis konstnärlig utsmyckning. 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 kontakter mellan de boende.

Vi försöker genom våra konstsatsningar göra konsten tillgänglig för alla, inte bara för de boende i kvarteren, utan även för personer från andra delar av staden och landet. Detta bidrar till det offentliga rummet och ger liv till området. Ett exempel är vårt uppmärksammade konstprojekt i Övre Vasastaden i Linköping.

Konstprojektet i Övre Vasastaden är en unik satsning där flera av Sveriges mer uppmärksammade konstnärer samlats för att bidra med konst till den

nya stadsdelen. Det handlar om allt från trapphuskonst till skulpturer och glaskonst. Det senaste konstverket som installerades är av Maria Miesenberger. Installationen Hoppet på Steningeplatsen invigdes den 23 oktober. Konstverket har delvis beståts av ett bidrag från Carlstedtska stiftelsen ”för staden nyttigt ändamål eller stadens förskönande”.

I augusti invigdes skulpturen Stenen av Cecilia Edefalk på Nya Torget i Norrköping. Skulpturen i brons är en avbildning av ett block Kolmårdsmarmor som kan användas som sittplats och även är uppvärmd under vintern. Botrygg skänkte konstverket till Norrköpings kommun.

Maria Miesenbergers konstverk i Övre Vasastaden ▼



Cecilia Edefalks konstverk på Nya Torget ▼



Code of conduct

Vi har en intern policy för att motverka korrup­tion och erbjuda lika villkor för alla. Riktlinjer för denna är samlade i den Personalhandbok som ligger som bilaga till anställningsavtalen.

Företagets policy för att motverka korrup­tion upplevs ha gott genomslag och anställda är väl införstådda i den policy som gäller.

Risker i branschen

Som bostadsbyggare har man en betydande roll, speciellt när bostadsbrist råder i samhället. Det är därför viktigt att ha tydliga regler och rutiner gällande tilldelning av bostäder så kunder inte skaffar sig fördelar gentemot andra.

Byggbranschen består även av stora investeringar och därmed stora inköp av externa leverantörer. För att hålla en sund konkurrens är det viktigt att ha tydliga regler och en nolltolerans mot korrup­tion.

På Botrygg hanterar vi dessa risker genom att inte acceptera någon form av korrup­tion, muta eller olika behandling. Anställda på Botrygg får exempelvis inte bjudas av leverantörer eller intressenter på måltider eller evenemang utan VDs godkännande. Eventuella julgåvor som skickas får inte behållas utan samlas istället in och lottas ut bland de anställda där en symbolisk summa för lotten går till välgörenhet.

Respekt för alla

Personalhandboken innehåller delar som beskriver den uppförandekod representerar och anställda hos Botrygg ska följa. I den expansionsfas vi genomgått har det varit viktigare än någonsin att vara tydliga med vilka vi är och vad vi står för och hur vi skiljer oss från konkurrenterna. Vi är det lilla familjeföretaget som blivit större men där värderingarna hos ett litet företag lever vidare.

Vi vårdar vårt rykte och är måna om att uppfattas som en seriös och ansvarstagande fastighetsägare och bostadsbyggare. Det gäller såväl i våra kunders ögon som i ögonen på de kommuner vi är verksamma i. Långsiktighet och ansvarstagande är ytterst viktigt då dessa vårdar det förtroende kommunerna har för oss.

Som företag jobbar vi för att förhindra brott mot mänskliga rättigheter. Vi är noggranna vid val av leverantörer och arbetar företrädesvis med beprövade och välrenommerade företag. Vi kontrollerar att våra underleverantörer har betalat skatter och arbetsgivaravgifter för att säkerställa att de är seriösa företag som tar sitt ansvar.

Respekt för alla och lika villkor är en självklarhet för oss.

En trygg arbetsplats

Vi är övertygade om att nöjda medarbetare ger goda resultat. Vi strävar efter att vara en arbetsplats som våra anställda kan rekommendera för andra, en arbetsplats där de anställda känner en trygghet och delaktighet. För att säkerställa goda arbetsvillkor har vi utarbetat en policy rörande personalfrågor, Botryggs personalhandbok.

Denna speglar i vissa delar de punkter som omfattas i ett kollektivavtal såsom medarbetarsamtal, tjänstepension, förmåner och semester.

Personalhandboken ligger som bilaga till anställningsavtalen för att säkra att dess innehåll förmedlas till samtliga och skyddas enligt avtal. Resultatet av handboken är att samtliga arbetar efter klara direktiv som är likvärdiga för alla, oavsett roll eller position inom företaget. Det skapar en säkerhet att veta förutsättningar när man som anställd ställs

inför en ny situation såsom sjukskrivning, föräldraledighet eller representation.

Jämställdhet

Vi strävar efter att vara en stimulerande arbetsplats där medarbetarna utvecklas professionellt och intellektuellt. Många olika personligheter, roller och bakgrunder behövs. Det finns ingen ambition att stöpa alla medarbetare i samma form. Alla ska ha samma målbild men olikheter främjar kreativitet och kvalitet.

Vi strävar också efter att erbjuda lika möjligheter, rättigheter och skyldigheter för alla oberoende av kön, nationalitet eller etniskt ursprung, ålder, sexuell läggning eller trosbekännelse. Medarbetarnas olika bakgrunder främjar viktiga grundvärderingar som tolerans, ödmjukhet och prestigelöshet. Vi



tycker om olikheter och sätter etik och moral högt.

I planering och genomförande av arbetet ska vi beakta mångfaldsaspekter i arbetsförhållanden, vid rekrytering och personalutveckling och verka för att förhindra alla former av diskriminering och trakasserier. Det interna mångfaldsarbetet fokuserar på att se, förstå, värdesätta och tillvarata individers olikheter.

Mångfald inom företaget

Inom företaget har vi en bred mångfald, både bland tjänstemän och yrkesarbetare. För utlandsfödda tjänstemän ordnas med en egen SFI-utbildning på kontoret för att säkerställa kommunikationen på arbetsplatsen och motverka missförstånd.

Kollektivavtal

Botrygg har kollektivavtal tecknade med Tingvalla Bro och Byggnads för yrkesarbetare. För tjänstemän gäller Botryggs personalhandbok.

Arbetsmiljön i fokus

En säker arbetsmiljö är ett måste, för oss finns inget viktigare än våra medarbetares, leverantörers och tredje parts liv och hälsa. För att säkerställa en sund arbetsmiljö har vi en absolut O-vision för arbetsplatsolyckor och jobbar aktivt för att uppnå denna. Vi ser arbetsmiljöarbetet som en pågående process som aldrig får upphöra eller stanna av.

Vi anser att ett säkert beteende måste födas av företagskulturen. Vi bryr oss om varandra och våra medmänniskor. Ingen risk är för liten för att förbises. Här har varje enskild medarbetare från VD till praktikant ett stort ansvar, det är aldrig okej att titta bort.

För att nå målet om en O-vision är delmålet att varje år ha färre antal arbetsplatsolyckor än föregående år. För att nå målet är våra medarbetares kompetens en nyckel. Därför strävar vi alltid efter kompetensutveckling, dels med externa och interna kurser men även med gott ledarskap och information om säkerhet på våra arbetsplatser.

Vi följer alltid gällande lagar och förordningar.



ANSTÄLLDA

597

YRKESARBETARE

489



TJÄNSTEMÄN

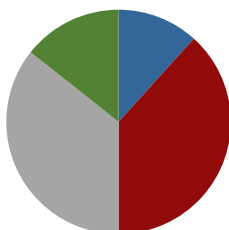
108



MEDELÅLDER YRKESARBETARE

39

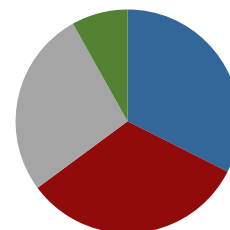
■ 20-29 ■ 30-39
■ 40-49 ■ 50+



MEDELÅLDER TJÄNSTEMÄN

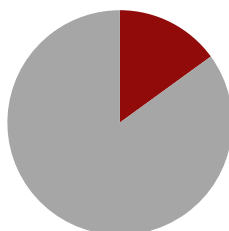
36

■ 20-29 ■ 30-39
■ 40-49 ■ 50+



PERSONALOMSÄTTNING (TJÄNSTEMÄN)

15 %



ANDEL KVINNOR (TJÄNSTEMÄN)

37 %



INTRESSENTER

Som bygg- och förvaltningsföretag är våra primära intressenter kunder i form av hyresgäster och bostadsrättsköpare samt våra medarbetare. Dessa grupper påverkas direkt av oss och har även en direkt påverkan på oss. Som sekundära intressenter ses leverantörer och de kommuner vi verkar i.

Våra intressenters åsikter är av största vikt för att utveckla och förbättra företaget. Därför medverkar vi årligen i bland annat Branschindex bostäders kundundersökningar, mäter NKI bland våra bostadsrättsköpare och har medarbetarsamtal med våra anställda. Utifrån resultatet sätter vi upp mål med förbättringsåtgärder och följer kontinuerligt upp hur dessa följs.

Statistiken för 2017 - 2018 följer Botryggs mål om att årligen minska antal olyckor och tillbud. Den stora minskningen av tillbud ser vi som ett resultat av vårt fortlöpande arbete med att informera medarbetare om säkerhet på våra arbetsplatser. Merparten av årets olyckor avser mindre allvarliga företeelser som varken resulterat i att den olycksdrabbade behövt söka vård eller blivit sjukskriven. Denna typ av olyckor har historiskt inte rapporterats vidare. Vi ser det som ett tecken på att våra medarbetare förstår vikten av att rapportera in tillbud och olyckor. Vi ser mycket positivt på att vi har en säkerhetskultur som först och främst syftar till att förstå varför något gick fel och hur vi kan undvika att det upprepas, i motsats till en fördömande och anklagande kultur där det viktigaste är att skuldbelägga någon för olyckan.

Skyddsombud

Arbetstagarnas representant är skyddsombudet, som arbetar genom skyddsronder och dialog med arbetsgivaren.

Friskvårdsbidrag

Vi uppmuntrar personalen till fysisk aktivitet som ett led i en bra hälsa. Alla tillsvidareanställda tjänstemän erbjuds en friskvårdspeng på upp till 3 500 kr per kalenderår för deltagande i hälsofrämjande aktiviteter. Friskvårdsbidraget uppmuntrar medarbetare till en hälsosam livsstil och minskar på så sätt sjukfrånvaron.

Antal rapporterade olyckor och tillbud 2018

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada	2
---	---

Olycksfall i arbetet - lindrig personskada	7
---	---

Tillbud - kunde medfört personskada	6
--	---

15 TILLBUD/OLYCKOR

Antal rapporterade olyckor och tillbud 2017

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada	2
---	---

Olycksfall i arbetet - lindrig personskada	8
---	---

Tillbud - kunde medfört personskada	11
--	----

21 TILLBUD/OLYCKOR

**SJUKFRÅNVARO YRKESARBETARE
(PROCENT AV TOTAL TID)**

1,1 %

**SJUKFRÅNVARO TJÄNSTEMÄN
(PROCENT AV TOTAL TID)**

0,98 %

Hållbart miljöarbete

I februari slutfördes koncernbolaget Botrygg Byggs certifiering enligt ISO 14001:2015. Övriga delar i bolaget arbetar efter en intern miljöpolicy.

Då bygg- och fastighetsbranschen i Sverige använder mycket energi är det viktigt att ta sitt ansvar för att minska utsläppen, alla har ett ansvar att dra sitt strå till stacken. Det är även en central fråga internt då driftskostnader för fastigheterna står för en stor del av de årliga utgifterna.

Att inte jobba aktivt med miljöfrågorna skulle innebära en väsentlig risk för företaget och därför läggs stor fokus på miljön både vid nybyggnation och förvaltning. För nybyggnation inom koncernbolaget Botrygg Bygg hanteras och styrs riskerna kring miljöfrågor av ISO-certifieringen. Denna underlättar miljöarbetet för medarbetare samtidigt som det motiverar och möjliggör arbetet för fortsatt utveckling i miljöfrågorna. Detta är en process som aldrig blir klar utan ständigt kräver nya resurser och utbildning för att upprätthålla och förnya kunskaperna hos företaget och de anställda.

Vi följer den miljölagstiftning som finns och har som ambition att årligen minska vår miljöpåverkan, både vid byggnation och förvaltning.

Byggnation

Vid exploatering analyseras alltid marken genom noggrann miljö- och markundersökning. Vid eventuella fynd saneras marken enligt gällande föreskrifter.

Under byggtiden finns interna företagsrutiner som tagits fram för att bland annat minska mängden avfall och deponi. Vi jobbar aktivt med att inköpa vara precisa och transporterna optimerade. På så sätt minskas miljöpåverkan genom både antal transporter, skadat eller förstört- samt överflödigt material.

Avfall

Under 2017 började vi mäta den mängd avfall vi producerar. Att se över samtliga fraktioner i syfte att minska andelen avfall genererar en vinst för så-

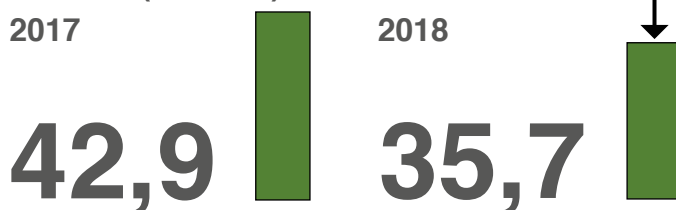
väl miljön som företaget.

Vi har satt som mål att sänka vår avfallsförbrukning med 25 % till 2020 samt av dessa minska mängden osorterat avfall samt avfall som går på deponi med 50 %. Målen hoppas vi nå med kontinuerlig uppföljning och utvärdering. Nedan presenteras medelvärden för sex färdigställda projekt under 2018. Glädjande kan vi se en minskning med 16,8 % vad det gäller totalt avfall och hela 36,6 % gällande deponi och osorterat avfall.

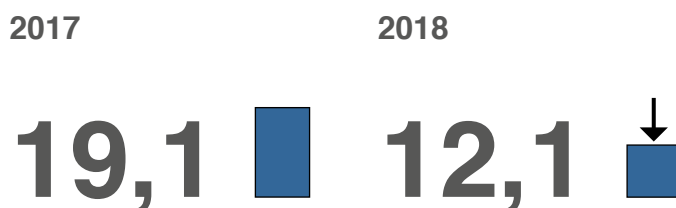
Miljöbyggnad silver

För nybyggnation är vår ambition att uppfylla kraven för Miljöbyggnad silver. I de flesta fall väljer vi att inte genomgå en certifieringsprocess men i vissa fall där krav finns från kommun eller lokalyresgäst, såsom vid förskolor och skolor har byggnaderna certifierats. Anledningen till att vi inte väljer att certifiera byggnaderna är att kostnaderna för detta inte motsvarar det mervärde som en certifiering innebär. Att hålla nere produktionskostnaderna är avgörande för att kunna erbjuda bostäder till överkomliga hyror.

AVFALL (TOTALT) KG/KVM BTA:



DEPONI OCH OSORTERAT (TOTALT) KG/KVM BTA:



Förvaltning av fastigheter

Samhällsfastigheter och verksamhetsanpassade kommersiella fastigheter med FTX och moderna styrssystem har god potential till ganska lätta energibesparande åtgärder genom att anpassa värme- och ventilationssystemet efter verksamheten. I en skola i Linköping byggd 2015 sänkte vi energianvändningen med 43 000 kWh, vilket motsvarar 7% per år, genom finjustering av drifttider och temperaturer, utan att påverka luftkvaliteten eller inomhus-temperaturen. Med liknande justeringar i en annan förskola med FTX och golvvärme sänkte vi energianvändningen med 35 000 kWh, vilket motsvarar 28% per år. Totalt har årets energibesparande åtgärder lett till en minskad CO₂-påverkan med 7 ton.

Vi beräknar även sänka energianvändningen i en fastighet för äldreboenden med ca 30 000 kWh (10 %) med samma typ av åtgärder. I fastigheter för vård- och äldreboenden är det extra viktigt med ett bra inomhusklimat, vi gör därför en långtidsmätning av luftkvaliteten (CO₂-halt) och temperaturen för att säkerställa att det inte påverkas.

I fem stycken äldre flerbostadshus har vi påbörjat ett projekt med en energimodul för att optimera värmesystemet. Genom att automatiskt ta hänsyn till faktisk inomhus-temperatur och användningen av tappvarmvatten beräknas denna insats spara mellan 5-10 % per år, vilket motsvarar en minskning på ca 5 ton CO₂-utsläpp. Om utfallet blir som vi hoppas på så räknar vi med att fortsätta med samma system i flera flerbostadshus under de kommande åren.

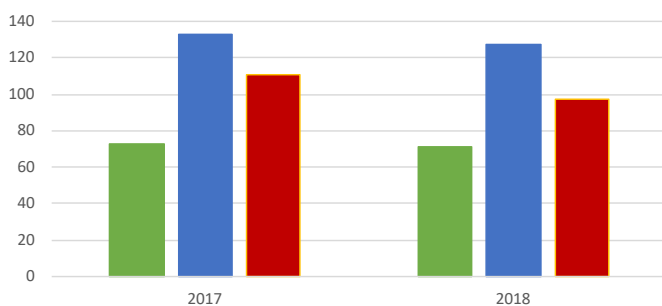
Bilpool

För att gynna miljön och underlätta för våra kunder har vi skapat en egen bilpool under namnet Carpool. På så sätt kan vi erbjuda kunderna tillgång till bil när de behöver det utan att behöva betala dyra kostnader för egen bil och parkering. För varje kund som använder sig av Carpool istället för att köpa egen bil hjälper vi till att minska utsläppen.

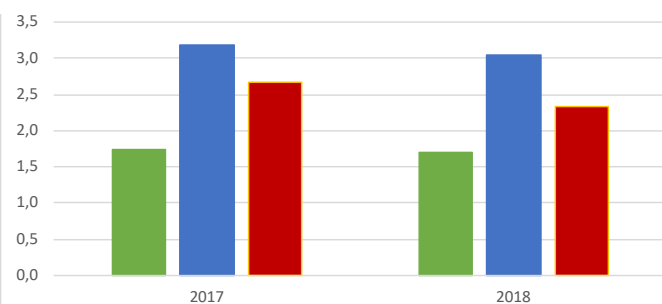
- En privatbil står oanvänd 90 % av tiden.
- En bilpoolsbil ersätter enligt Trafikverket cirka fem bilar och varje privat bilpoolskund minskar sitt bilkörande i genomsnitt med en tredjedel.
- Den årliga minskningen av koldioxidutsläpp per bilpoolsanvändare är cirka 500 kg och den totala reduceringen som varje bilpoolsbil bidrar till är ca 8,5 ton koldioxid per år.

Carpool är i dagsläget aktiv i Övre Vasastaden i Linköping samt i Örebro. Carpool kommer även erbjuda kunder i större nybyggnadsprojekt i framtiden.

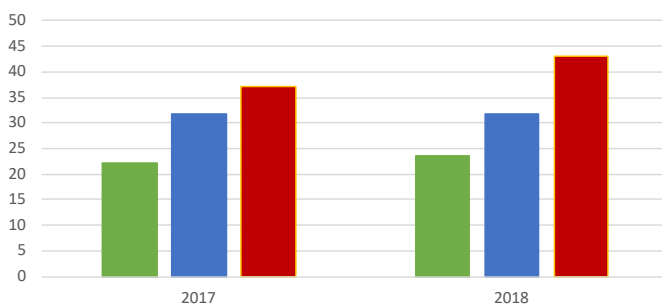
VÄRMEFÖRBRUKNING KWH/KVM



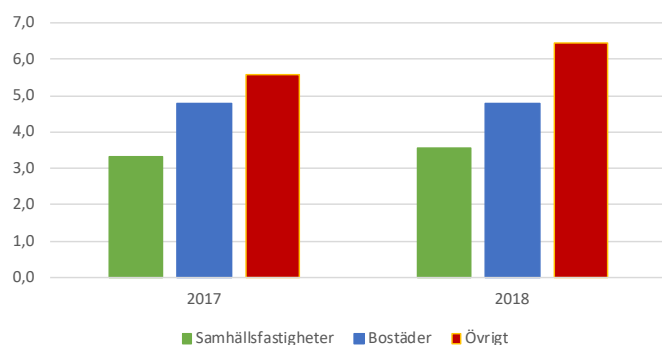
CO₂-PÅVERKAN KG/KVM (VÄRME)



ELFÖRBRUKNING KWH/KVM



CO₂-PÅVERKAN KG/KVM (EL)



www.botrygg.se



Botrygg AB, Box 335, 581 03 Linköping
010-516 30 00
info@botrygg.se