



Verksamhetsberättelse och hållbarhetsredovisning

Huvudkontor:

Botrygg AB
Junkersgatan 1
582 35 Linköping

Tel: 010-516 30 00

www.botrygg.se

Besöksadresser:

Linköping
Junkersgatan 1
582 35 Linköping

Stockholm
Arenavägen 41
121 77 Johanneshov

Göteborg
Fabriksgatan 38-42
412 51 Göteborg

 Facebook:
@Botrygg

 Instagram:
@botryggab

 LinkedIn:
Botrygg AB

 Twitter:
@Botrygg

Innehållsförteckning

1.	Information om Botrygg	4
	VD har ordet	6
	Botryggs styrelse	7
	Organisation	8
	Rubriker 2019	10
	Hänt under 2019	11
	Gårda fasadrenovering	12
2.	Förvaltning	14
	Förvaltning	16
3.	Byggnation	20
	Byggproduktion	22
	Färdigställda projekt 2019	24
	Pågående och framtida projekt	28
	Pågående planarbete	31
	Uppmärksammasamverkan	32
4.	Hållbarhetsredovisning	34
	Hållbarhetspolicy	36
	Privat allmännytta	41
	Socialt engagemang	42
	Med plats för konsten	45
	Uppförandekod	46
	Botryggs personal	47
	En trygg arbetsplats	50
	Hållbart miljöarbete	52
4.	Ekonomi	56
	Ekonomi	58
	Investeringar och försäljningar	60
	Femårsöversikt	61
	Resultaträkning	63
	Balansräkning	64



1

Information om Botrygg

Botrygg ska producera och långsiktigt förvalta attraktiva bostäder i tillväxtregioner.

Våra kunder ska ha stort förtroende för oss som hyresvärd och leverantör av bostadsrätter och vilja 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

” När vi summerar 2019 så kan vi konstatera att det var ytterligare ett starkt år för Botrygg. ”



Trots försäljningen av 24 samhällsfastigheter i maj har vi ökat våra hyresintäkter jämfört med 2018 med 3 % till 413 Mkr (401). Intäkter från bostadsrättsprojekt samt fastighetsförsäljning summeras till 419 Mkr (86). Det ger oss ett koncernresultat efter skatt på 506 Mkr (390), vilket är det högsta resultatet i vår historia. Kassaflödet från den löpande fastighetsförvaltningen uppgår till 226 Mkr (218), och kassaflödet inkl försäljningar och bostadsrättsutveckling uppgår till 633 Mkr (440).

HYRESRÄTTER MED RIMLIGA HYROR

Senaste årens nyproduktion har riktats mot en kapitalstark målgrupp. Vi vill kunna erbjuda våra kunder ett prisvärt boende som möjliggör för fler att efterfråga ett nybyggt hem. Vi arbetar på flera sätt med detta. Vi bygger nu ett projekt med överkomliga hyror där vårt samverkansarbete med Örebro kommun nominerades till Innovation in Politics Awards. Vi har även färdigställt tre projekt med totalt 243 lgh med det statliga investeringsstödet. I Stockholm förmedlades dessa via Bostadsförmedlingen där snittkötiden för de som fick en bostad var nio år. I Linköping har vi förmedlat efter först till kvarnprincipen då det saknas en kommunal bostadskö. Majoriteten av de som fått en bostad är ungdomar som bott hemma hos sina föräldrar längre än vad de velat. Vi ser även att hyresnivån och inkomstkraven möjliggör för fler att kunna efterfråga en nybyggd hyresrätt. En ensamstående undersköterska med tre barn klarar av att hyra 4 Rok i centralt läge, något som hade varit omöjligt utan investeringsstödet.

Adam Cocozza,
VD Botrygg AB

FÖRSÄLJNING AV 24 FASTIGHETER I LINKÖPING

Det är inte ofta vi säljer någon förvaltningsfastighet i vår kärnverksamhet, bostäder och samhällsfastigheter. Senast det skedde var 2013 då vi sålde våra två fastigheter i Malmö. I år sålde vi dock 24 samhällsfastigheter i Linköping till SBB för 950 Mkr. Anledningen till försäljningen var att samhällsfastigheter i Linköping utgjorde en relativt stor del av vårt bestånd. Genom försäljningen har vi skaffat oss ett likviditetsutrymme som kan användas till nya projekt och fastigheter där vi kan skapa större värden genom vår projektutveckling.

MINSKAT KLIMATAVTRYCK

Under året har vi arbetat hårt för att stärka vårt miljöarbete. Vi har övergått till att endast köpa ursprungsmärkt el från förnyelsebar vattenkraft. Det CO₂ utsläpp som uppvärmningen av våra fastigheter i dagsläget ger upphov till klimatkompenserar vi i samarbete med Vi-Skogen. Vi nöjer oss givetvis inte med att bara kompensera för våra utsläpp utan vi arbetar aktivt med att minska dessa. I förvaltningsbeståndet har vi genomfört en rad energiprojekt, några av dem kan ni läsa mer om på sidan 56. I vår nyproduktion jobbar vi för att minimera energiförbrukningen, både i själva byggprocessen och energiprestandan på den byggnad vi producerar. I dagsläget är det en utmaning att bygga energieffektiva bostäder utan att byggnadens styrsystem blir allt för avancerade.

Botryggs styrelse



Född: 1959
Utbildning: Statsvetare

Arbetslivserfarenhet:
Grundare av Botrygg.



Född: 1966
Utbildning: Gymnasial

Arbetslivserfarenhet:
Detaljhandel fr 1992,
bygg- och fastighetsut-
veckling fr 2005.



Född: 1952
Utbildning: Civilekonom

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



Född: 1962
Utbildning: Ekonomi HHS,
Litteraturvetenskap mm SU

Arbetslivserfarenhet: Media,
finans, styrelsearbete mm.
Egen verksamhet.



Född: 1958
Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: VD
Harald & Partners,
Bitr regionchef Swed-
bank, Regionchef
Danske bank.



Född: 1951
Utbildning: Civilekonom
HHS

Arbetslivserfarenhet:
VD Öbo, VD Stångåstaden,
VD Linköpings Stadshus.



Född: 1939

Arbetslivserfarenhet:
VD Inter Agenturer AB,
entreprenör inom im-
port och volymhandel.

Organisation

Botrygg Bygg AB hanterar 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.

VERKSAMHETSMODELL

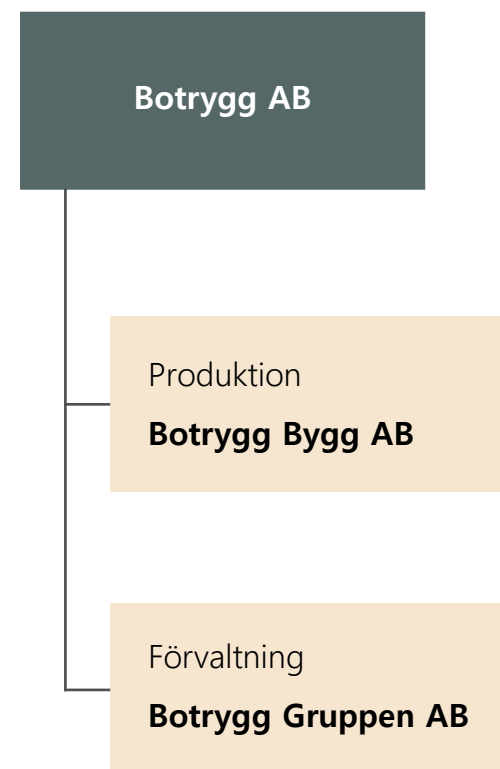
Företaget är uppdelat i två affärsområden, förvaltning och produktion. Dessa områden samverkar för att kontinuerligt ta tillvara erfarenheter som syftar till att förbättra våra nyproduktioner.

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.

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, långivare 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.



Hänt under året 2019

2019 har varit ett händelserikt år för oss. Vi har bland annat satt igång ett flertal populära projekt, fått en utmärkelse och utmanat oss själva med projekt i teknisk framkant. Nedan följer ett urval av vad som hänt under året 2019.

2019-02-13 Billiga bostäder tog slut på en minut

När vi släppte våra nybyggda hyresrätter på Platensgatan i Linköping blev de bokade på under en minut. Bostäderna har 20 procent lägre hyra än normhyran tack vare statliga investeringsstödet.

I kvarteret har Botrygg byggt 53 lägenheter fördelade på två byggnader samt ett gårdshus runt en grönskande innergård med gemensam takterass.

2019-06-17 Uppsala får sina första toppsmarta bostäder

Om två år ska Uppsalas allra första toppsmarta lägenheter stå färdiga för inflyttning. Den 17 juni satte vi spaden i marken för vårt uppmärksammade bostadsprojekt som görs i samarbete med KTH Live-in Lab.

Kvarteret kommer att bestå av 172 hyresrätter, en förskola och ett café och uppförs i Östra Sala backe i Uppsala kommun. Sex av de uppförda lägenheterna kommer att utrustas med det senaste inom infrastruktur och kommunikationsteknik för att möjliggöra studier av hur de boendes levnadsvanor påverkar energiförbrukningen i byggnaden. Att ta reda på hur de boende använder exempelvis vatten och energi blir en viktig parameter i utformandet av kommande generationers resurseffektiva och hållbara boenden.

2019-11-20 Botrygg fick utmärkelsen Årets samhällsengagemang

Fredagen den 8 november tilldelades Botrygg utmärkelsen Årets Samhällsengagemang på Tappra Barns välgörenhetsgala. Motiveringen löd: Med sitt brinnande engagemang för den lokala kulturen verkar Botrygg på många plan, inte minst när det gäller integrationsfrågor. Med stor bredd bidrar Botrygg till att Linköpingsborna får ett rikare kulturliv och levande bostäder till alla!

2019-12-11 Idag kan "Örebromodellen" vinna stort Europapris

Vi har tillsammans med Björn Sundin, som var kommunalråd med ansvar för samhällsbyggnadsfrågor i Örebro kommun 2011-2017, tagit fram en samverkansmodell som fått namnet "Örebromodellen".

Örebromodellen innebär att kommunen anvisar mark för byggnation av såväl bostadsrätter som hyresrätter. Vi återinvesterar en del av vinsten från försäljningen av bostadsrätter och låter den subventionera hyran i ett antal hyresrätter.

Örebromodellen och Björn Sundin är nu en av åtta europeiska politiker som är nominerade till utmärkelsen Innovation in Politics Awards i kategorin Prosperity. Vi är mycket stolta och glada över att detta unika projekt uppmärksammas i resten av Europa.



2019-12-11 Idag kan "Örebromodellen" vinna stort Europapris
2019-12-10 Bytesaffär ska ge billigare lägenheter i Gårdsten
2019-12-06 Första spadtag för Gårdsten etapp B
2019-11-20 Botrygg fick utmärkelsen Årets Samhällsengagemang
2019-11-06 Byggherre skänker 20 miljoner till idrotten i Linköping
2019-11-06 Botrygg fortsätter expandera i Uppsala
2019-11-05 Botrygg blir huvudpartner till Linköpings Stadsmission
2019-10-31 Botrygg minskar miljöpåverkan
2019-09-19 Populära ungdomscupen återuppstår
2019-09-04 Botrygg nominerad som Sveriges bästa fastighetsförvaltare för nionde året i rad
2019-08-24 Invigning av konstverk på Timmermanstorget
2019-07-10 Bostadsrätter med uthyrningsdel byggs i Barkarbystaden
2019-07-10 Höj konkurrensen med lägre bokostnader
2019-07-03 Första kortsidan klar i Gårda
2019-07-03 Uppsala får sina första toppsmarta bostäder
2019-07-03 Här ska din inkomst påverka hyran på boendet
2019-07-02 Botrygg byggstartar bostads- och forskningsprojekt
2019-06-18 Gårda fasadrenovering
2019-06-12 Låg hyra i unik miljö
2019-06-03 Botrygg säljer fastigheter till Samhällsbyggnadsbolaget
2019-05-28 Botrygg erbjuder kunderna hyrköp
2019-05-28 Här planeras 160 nya lägenheter
2019-05-28 Utlottning av hyresrabatter
2019-05-16 Hotellkedja satsar stort i Linköping
2019-05-15 Botrygg blandar upp Gårdsten
2019-05-15 Kommunal byråkrati bromsar vidare stadsutveckling i Linköping
2019-04-30 Botrygg vill bygga ny multihall
2019-04-30 Konkurrensen helt satt ur spel i Stockholm
2019-04-17 Välbesökt invigning av konstverk
2019-03-14 Botrygg bygger nytt i Uppsala
2019-03-14 Här blir det hotell – en trappa ner
2019-03-14 Upprustningen i Gårda har börjat
2019-03-12 Botrygg stor matchvärd
2019-02-14 Botrygg erbjuder hyrköp i Steninge Slottsby
2019-02-13 Adam Cocozza har växt in i pappans kostym
2019-02-13 Billiga bostäder tog slut på en minut
2019-02-04 Ett steg närmare 170 hyresrätter, äldreboende, trygghetsboende samt BMSS
2019-01-31 Ny ägare till Gårdahusen – renovering rycker närmare
2019-01-31 Nu ska de anrika Gårdahusen räddas – ny detaljplan dröjer
2019-01-31 Botrygg tar över rivningshotade kvarter i Gårda
2019-01-02 Nu rivs det anrika huset på S:t Larsgatan
2019-01-02 Så ska Botrygg sälja trygghetsboenden

Gårda fasadrenovering

Den 15 januari övertog Botrygg Göteborg AB kvarteren Eken, Cedern och Lejonet, totalt ca 110 lägenheter och 20 lokaler. Fastigheterna i södra Gårda tillhör de bäst bevarade landshövdingehusen i Göteborg. Husen har sedan 1960-talet varit rivningshotade för att ge plats åt ett parkeringshus, vilket bidragit till ett bristande underhåll men även att de exteriört i det närmaste är oförändrade sedan de uppfördes.

Dialogen med kommunen om att köpa och rädda fastigheterna har pågått sedan 2012 där vi har haft en bra dialog med Boendeföreningen i Gårda, vilka också har bidragit till att rädda husen. Vid köpet förpliktade vi oss till att upprusta husen varsamst för att bibehålla den låga hyresnivån. Vi beslutade även att rusta upp byggnaderna med antikvariska ambitioner och har därför kopplat byggnadsantikvarie till projektet.

Fasad- och fönsterrenoveringen påbörjades omgående och de första fastigheterna blev klara sommaren 2019. Renoveringen sker på ett varsamt sätt för att inte förvanska de arkitektoniska kvalitéerna och traditionella arbetsmetoder och material används, vilket på sikt skapar ett hanterbart underhåll. Fina snickeridetaljer som tidigare varit övermålade med en och samma fasadfärg, träder nu fram när den ursprungliga färgsättningen återskapas.

Alla målade kulörer är framtagna utifrån de understa färglagren efter utförda skrapprov. Förutom måleriarbeten har fasaderna bland annat även skrapats och restaurerats där virke varit skadat, socklar putsats, tegelmurar rengjorts samt fönster renoverats.

Vi är mycket glada och stolta över att se den märkbara skillnad som arbetet gör för byggnaderna och södra Gårda.





2

Förvaltning

Vi tillhandahåller bostäder för alla sorters människor. Varje 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 de att rätta till vad som kan ha blivit fel eller kan göras bättre.

Förvaltning

2019 har varit ett bra år med fina resultat i kundnöjdhet, snabb och effektiv hantering av serviceanmälningar, 350 nya hyresrätter med låg hyra i beståndet och god försäljning av våra bostadsrättsprojekt.

Under 2019 har vi fortsatt vårt fokusarbete med att Botryggs kunder ska få snabb hjälp med serviceanmälningar. Trots att volymen utförda serviceanmälningar har ökat från ca 8 500 (2018) till ca 11 000 (2019) och vi förvaltar ca 500 fler bostäder i år jämfört med förra året, har vi lyckats förbättrat åtgärds-tiderna. Som exempel har våra egna fastighetsskötare under 2019 åtgärdat 94 % av inkomna serviceanmälningar inom en arbetsvecka, jämfört med 90 % för 2018. Mediantiden för en utförd serviceanmälan med egen personal ligger på 0,9 dagar.

Hos våra externa entreprenörer har vi gått från 24 % åtgärdade inom en vecka under 2018 till 46 % för 2019 och mediantiden för utförd serviceanmälan har under året minskat från 24 dagar till 8 dagar. Detta har vi åstadkommit genom att skriva samarbetsavtal med alla externa entreprenörer som sätter tydliga ramar kring hur snabbt vi förväntar oss att åtgärder sker, samt att vi har ökat personalstyrkan på förvaltningen för att bättre kunna följa upp ärenden som drar ut på tiden.



Henrik Söderbring,
Förvaltningschef Botrygg AB



” Under 2019 har vi fortsatt vårt fokusarbete med att Botryggs kunder ska få snabb hjälp med serviceanmälningar. ”

FÖRVALTNINGEN I SIFFROR

Vi äger 110 fastigheter med 2 829 egna hyreslägenheter jämte 341 företagslägenheter. Därtill kommer ca 322 lokaler och förråd samt ca 2 105 bilplatser. Fastighetsbeståndet består av ca 296 500 m² fastighetsyta, varav 143 200 m² bostäder, 13 800 m² företagslägenheter, 54 500 m² samhällsfastigheter, 30 800 m² garage samt 54 200 m² kommersiella lokaler. Hyresintäkterna för 2019 uppgår till sammanlagt 413 Mkr.

Utöver detta förvaltar vi 22 bostadsrättsföreningar om totalt 1 265 bostadsrätter och en yta på 82 394 m² samt 24 samhällsfastigheter åt Samhällsbyggnadsbolaget, med en yta på 28 261 m².

Vi bedriver produktion av bostäder och offentliga lokaler för egen förvaltning samt för försäljning till externt bildade bostadsrättsföreningar. Vi förvaltar idag bostäder i Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro samt Göteborg.

AVYTTRADE FASTIGHETER

Våren 2019 sålde vi en del av Linköpingsbeståndet till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Affären omfattar 24 samhällsfastigheter och köpesumman uppgår till 950 mkr. För att säkerställa en smidig övergång för hyresgästerna fortsätter vi förvalta fastigheterna, på uppdrag av SBB, under tre år.

UTHYRNING

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

Bolagets lokalvakanser är begränsat till rivningsfastigheter där vi inte erbjuder kontrakt med besittningsrätt samt två konkurser.

HYRESHÖJNINGAR

Majoriteten av lokalhyrorna är kopplade till KPI som ökade med 1,61 %. Lokaler som hyrs ut på kortare tid har fast höjning med 2 % per år. Hyresförhandlingar för 2020 års bostadshyror är enligt följande:

Linköping	2,28 %	1 april
Örebro	2 %	1 jan
Göteborg	2.2 %	1 april
Norrköping		
Gåsen	1,8	1 jan
Krogen	0,9	1 jan
Stockholm		
Johannelund	2.35 %	1 jan
Henriksdalsh.	1,85 %	1 jan
Kungsholmen	2.35 %**	
Vägsvalpet	2.35 %**	
Täby	1.95 %	1 jan

**** 2,35 % för de under 1 800 i normhyra
1.85 % för de över 1 800 i normhyra**



24 samhällsfastigheter avyttrades under 2019.

FÖRVALTNINGSKONTOR I GÖTEBORG

Fastighetsbeståndet i Göteborg växer och med det har vi märkt en större efterfrågan bland våra kunder om att ha ett lokalt förvaltningskontor. Därför öppnade vi under våren 2019 vårt nya kontor på Fabriksgatan 38-42 i stadsdelen Gårda i centrala Göteborg. I dagsläget har vi två förvaltare som jobbar på Göteborgskontoret, en områdesförvaltare och en uthyrare. Det nya kontoret gör att vi kan ge en ännu bättre och mer personlig service till våra kunder i Göteborg.

HYRESGÄSTAKTIVITETER

Botrygg har en loge på Tele2 Arena i Stockholm och Saab Arena i Linköping, dit vi bjuder in våra kunder för att titta på fotboll, konserter, hockey och andra evenemang. Under året har vi bland annat haft möjlighet att bjuda våra hyresgäster på flera uppskattade konserter med världsartister såsom Swedish House Maffia, Bon Jovi och Pink. Det är oerhört uppskattat bland hyresgästerna att få äta god mat, titta på SHL eller allsvensk toppfotboll och samtidigt umgås med sina grannar. Även för oss är det väldigt givande att få träffa våra kunder och prata om deras boende i ett mer avslappnat sammanhang vilket samtidigt skapar en mer personlig kontakt mellan våra hyresgäster och vår förvaltningspersonal. Detta är ett bra komplement till våra återkommande kundenkäter.

KLIMATARBETE

Vi har under året inlett ett samarbete med Rexel som ger våra kunder möjlighet till laddstolpar till deras garageplats. Laddstolpe installeras mot en hyreshöjning på 300 kr/mån inkl moms. Kunden kan enkelt starta och stoppa laddningen via app eller tag och kan även följa sin elförbrukning i appen.

NKI OCH KUNDUNDERSÖKNING

Under februari publicerade prognoscentret 2019 års NKI-undersökning för Sveriges Bostadsutvecklare vilken mäter hur nöjda bostadsköpare är vid inflyttning. Vi hamnade vid mätningen på 75 poäng, ett rejält kliv uppåt med +7 poäng från 2018 och högre än snittet för Sveriges bostadsutvecklare.

I den viktigaste kategorin bostadskvalitet som inkluderar bl.a. grundstandard, hantverksarbeten, möblerbarhet och intryck vid inflyttning hamnade vi, precis som tidigare år, i toppskiktet med en notering på 78 poäng.

	Bransch Sverige 2019	Botrygg 2019	Botrygg 2018
NKI	72	75	68
Lojalitet	75	81	71
Förväntningar	80	78	77
Prisvärdhet	74	80	73
Faktor bostaden	75	78	76
Faktorn utanför bostaden	71	70	65
Faktorn inredning	73	69	69
Faktorn information	77	73	70
Faktorn personal	79	78	71
Faktorn pålitlighet	73	73	65

NKI står för nöjd-kund-index och innebär en undersökning som mäter kundnöjdhet hos bostadsrättsköpare under 2019. Undersökningen genomförs av Prognoscentret som skickar ut enkäter till bostadsrättsköpare i hela landet. Se mer på <https://prognoscentret.se/>

Under året har vi även genomfört en stor egen kundundersökning bland alla våra befintliga hyresgäster. I samband med kundundersökningen lottade vi ut hyresrabatter bland kunderna som deltog i undersökningen. Första pris var en hyresrabatt på hela 10 000 kronor. Undersökningens resultat analyserades noga av förvaltarna och vi har utifrån den genomfört flera åtgärder. Bland annat ökat städfrekvensen samt målat om i soprum, ökat hämtningsfrekvenser av avfall, utökat antalet cykelparkeringar samt sett över innergårdsbelysningen i flera av våra fastigheter.



Före fasadrenovering
Nya Tanneforsvägen 41

FÖRVALTNINGSÅTGÄRDER

Som långsiktig fastighetsägare utför vi årligen renoverings- och underhållsprojekt i våra befintliga fastigheter. På så vis bibehåller vi hög kvalitet i våra fastigheter och minimerar risker för större skador som annars kan uppkomma vid eftersatt underhåll. Under året har vi genomfört flera underhållsprojekt på fastigheter i Linköping.

I samband med att hyresavtalet för förskolan Naturriket i Linköping förhandlades om genomförde vi en större renovering. Förskolan fick nya ytskikt invändigt, nytt kök, ny utvändigt lekutrustning samt att vi byggde ett nytt förråd och skärmtak för barnvagnsparkering.

Vi har lagt om och renoverat yttertaken på två av våra fastigheter i Linköping, bostadsfastigheten Amor 3 och Adjunkten 1 som Internationella Engelska Skolan hyr. Vi bytte takläkt, papp och bandtäckning samt delar av råspont. Plåt vid skorstenar och takkupor byttes ut eller målades om.

Ett flerbostadshus på Nya Tanneforsvägen 41 i Linköping fick en ny fasad. Den gamla fasaden var ca 40 år gammal och var i stort behov av upprustning. Vi bytte fasadsystem till en hållbar och fin putsad fasad och passade även på att uppdatera färgsättningen på huset. Vi bytte även fönster till nya energieffektiva 3-glasfönster samt nya plåtdetaljer och takavvattning. Se före och efter-bilder på fastigheten.

Efter fasadrenovering





3

Byggnation under året

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.

Byggproduktion

Vi har haft ett stort antal pågående projekt som färdigställt 2018/19 och flera av projekten i vår byggrättsportfölj har fastnat i detaljplanprocessen. Det har lett till att vi behövt minska vår produktionsorganisation under året i avvaktan på att de projekten ska kunna byggstarta.

Under hösten 2020 ser vi däremot att vi ska kunna påbörja ett antal nya projekt som gör att vi kommer att behöva återanställa personal. Förskjutningen har dock gett oss bra möjligheter att ligga i framkant på projektering och inköp i våra kommande projekt. Då de glidit framåt i tiden kommer vi kunna slutföra projekteringarna i dessa projekt samt handla upp entreprenader och material i god tid. Det ger oss mer noggranna och genomarbetade projektbudgetar än de vi har haft tidigare år när projekteringen följt med en bra bit in i produktionen.

Under 2019 färdigställde vi ca. 360 lägenheter, vilket ligger lite över vår målsättning med en produktion på 300 lägenheter per år. Trots höjd volym har vi aldrig tummat på kvaliteten. Interna mätningar visar att vi ligger under 3 anmärkningar per bostad och i den externa NKI-undersökningen hamnar vi i toppskiktet i kategorin bostadskvalitet. För oss står kunden alltid i fokus och vår höga kvalitet innebär en bostad som är hållbar över tid.



Maria Brahim,
Byggchef Botrygg AB



” Under 2019 färdigställde vi ca. 360 lägenheter, vilket ligger lite över vår målsättning med en produktion på 300 lägenheter per år. ”

INVESTERINGSSTÖD

Vi har under året färdigställt ett antal projekt med det statliga investeringsstödet för att kunna hålla nere hyresnivån på nyproduktion.

I **Tyresö centrum i Stockholm** har 105 hyresrätter uppförts, lägenheterna är fördelade mellan 1-4 rok varav 75 % av lägenhetsstorlekarna är smålägenheter. Markanvisningstävlingen som vi vann för området bestod av kravet att uppföra hyresrätter med normhyra på 1450 kr/kvm BOA och år. Projektet uppmärksammades och 2017 tog vi emot besök av dåvarande bostadsminister Peter Eriksson. Det konstaterades då att endast tre andra privata byggherrar byggde med investeringsstöd.

Projektet kv Bävern i Linköping påbörjades som bostadsrätter men omvandlades till hyresrätter med investeringsstöd under våren 2018. Projektet omfattar 53 hyresrätter med betoning på smålägenheter.

I **Övre Vasastaden i Linköping** påbörjades kv. Alnen 15 med totalt 195 bostadsrätter och 12 lokalverksamheter, men delar omvandlades senare till hyresrätter med investeringsstöd. Beslut togs i januari 2018, men beviljat stöd inkom först januari 2019 pga. politiska förändringar i investeringsstödet. Totalt uppfördes 88 hyresrätter med investeringsstöd.

HYRKÖP

vi tilldelades via en markanvisningstävling mark i stadsdelen Steninge Slottsby i Sigtuna. Tilldelningen bestod av 24 radhus och tänkt upplåtelseform var äganderätter. Försäljningen startade hösten 2017 med begränsad efterfrågan då marknaden för försäljning rikstäckande började avta. Produktionen pausades därför under 2018 och återupptogs januari 2019, då med uthyrning som hyrköp vilket i praktiken betydde att kunden fick hyra huset i maximalt 4 år och sedan antingen köpa fastigheten eller flytta.

BOTRYGG OCH KTH I UPPSALA

2014 tilldelades vi via en markanvisningstävling mark för fortsatt exploatering av Östra

Sala Backe. Syftet med tävlingen var att skapa en av Sveriges mest spännande, attraktiva och hållbara stadsmiljöer där en blandad stad skulle ge Uppsalas östra delar mer av en innerstadskaraktär. En del av det vinnande konceptet blev samarbetet mellan Botrygg och KTH som kommer bedriva forskning med syfte att bidra med boendestatistik för att minska bostäders energi- och resursanvändning och även höja boendes känsla av medbestämmande och hemtrevnad.



Forskningen kommer att resultera i en studie för att arbeta fram vår framtida förvaltningsmodell, där målet är att sänka drift- och underhållskostnaderna. Inom ramen för forskningen

har vi valt att studera ett antal områden där ny teknik installeras, till exempel smarta system som förbrukar mindre energi - men även teknik för att visa hyresgästen hur resurser används och hur ändrade beteende kan minska resursslöseri.

Forskningen innefattar två identiska punkthus, varav ett utförs med dessa åtgärder och ett utförs i enlighet med vår standard idag. Uppföljning kommer göras efter ett antal år för att se hur drift- och underhållskostnaderna skiljer sig och hur hyresgästen påverkas av att få information om hur beteende påverkar energiförbrukningen.

Totalt omfattar projektet 172 hyresrätter samt en förskola och ett café. Även detta projekt finansieras delvis med investeringsstöd. Större delen utgörs av smålägenheter.



Färdigställda projekt 2019

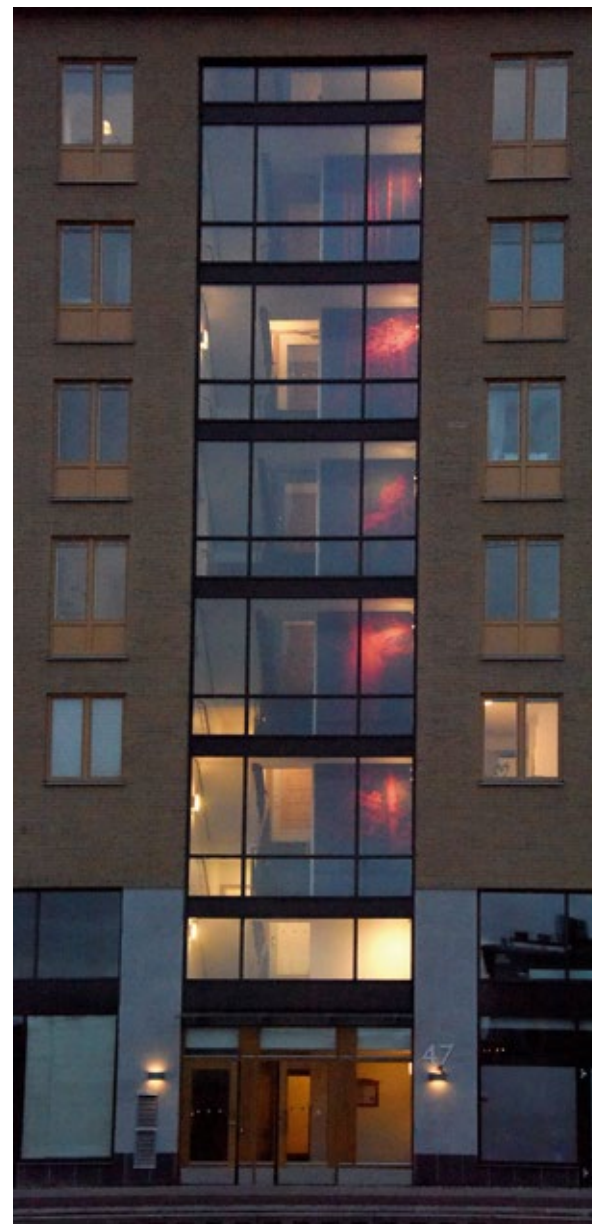
När våra kunder flyttar in i ett Botrygg-hus kan de vara trygga i att de gjort ett bra val. Vi har förvaltat hus i nästan 40 år. Under 2019 har 443 bostäder och flera lokaler färdigställts. Vi hälsar våra nya kunder i Linköping, Göteborg, Sigtuna, Tyresö och Örebro välkomna!

Många års erfarenhet har förfinat vår produktion och medfört att vi arbetar med hållbara och beprövade konstruktioner. De påkostade materialvalen och genomarbetade detaljerna är ett signum för oss.

Vi bygger alltid hållbara, beprövade konstruktioner. För att säkerställa det har vi arbetat fram ett internt kvalitetssystem. Systemet innehåller anvisningar på hur vi gör saker, allt från första idéskiss till vi lämnar över nyckeln. Det medför att vi har samma standard var vi än bygger och att det finns en manual för alla skeden i produktionsledet.

I gemensamma utrymmen följer vi en linje. Som utomstående ska man kunna känna igen ett Botrygg-hus med påkostade trappuppgångar, gedigna dörrar och utsmyckade väggar.

Ytorna i de redovisade färdigställda projekten för 2019 är angivna som BOA/LOA.



◀ LINKÖPING - ÖVRE VASASTADEN, VASAFORTET

- 77 lägenheter och flera lokaler
- 4 447 kvm, bostadsrätter
- Inflyttning oktober 2018-januari 2019

De sista lägenheterna i Brf Vasafortet stod klara för inflyttning i januari. Lägenheterna är fördelade på två hus med en grön och lummig innergård för lek och rekreation. Storlekarna varierar från yteffektiva ettor till välplanerade fyra rum och kök. Bekväm och säker parkering finns i garaget i källarplan.

◀ TYRESÖ - NORRA TYRESÖ CENTRUM

- 105 lägenheter, 2 lokaler
- 5 835 kvm, hyresrätter
- Inflyttning februari

I Tyresö har vi uppfört ett landmärke i direkt anslutning till centrum. Den 16 våningar höga byggnaden innehåller 105 lägenheter fördelade på 1-4 rok. Här erbjuds ett högkvalitativt boende med närhet till både service och kommunikationer. Byggnaden har gestaltats med utgångspunkt i långsiktig hållbarhet och livskvalitet.

◀ LINKÖPING - VASASTADEN, PLATENSGATAN

- 53 lägenheter och 3 lokaler
- 2 919 kvm, hyresrätter
- Inflyttning april-augusti

På Platensgatan 27, i korsningen mot Hertig Karlsgatan, byggde vi 53 nya hyreslägenheter i toppskick. Lägenheternas storlek varierar från ett till tre rum och kök, de allra flesta med balkong eller uteplats. Här har alla bostäder sin charm med väl genomtänkt yta samt tillgång till en grönskande innergård och gemensam takterrass.

◀ LINKÖPING - VÄSTERLÖSA

- 6 gruppboende
- 622 kvm, samhällsfastigheter
- Inflyttning maj

I maj var det dags för inflyttning i vår nya gruppboende i Västerlösa. 6 lägenheter samt gemensamt samvarorum och kök. Lokalerna förhyrs av Linköping kommun.



◀ STOCKHOLM - LIDINGÖ, GEVÄRET

- 24 hotellrum
- 1 300 kvm, extern entreprenad
- Inflyttning juli

På utförandeentreprenad uppfördes hotellet som stod klart för inflyttning sommaren 2019. Hotellet, som bestod av 24 rum fördelat på fem våningar, var vår första externa entreprenad.



◀ GÖTEBORG - SELMA LAGERLÖFS TORG

- 87 lägenheter och 2 lokaler
- 5 049 kvm, bostadsrätter
- Inflyttning augusti

Brf Nils Holgersson består av två huskroppar med fem våningar längs med Litteraturgatan vid Selma Lagerlöfs Torg. Storlekarna på lägenheterna varierar mellan 1-4 rum och kök.



◀ SIGTUNA - STENINGE, STENINGE SLOTTSBY

- 24 radhus
- 3 180 kvm, hyresrätter (hyrköp)
- Inflyttning augusti-december

I kulturhistorisk slottsmiljö vid Steninge Slott i Sigtuna byggde vi 24 radhus med den för oss nya upplåtelsen hyrköp. Radhusen hyrs maximalt 4 år med en option om fastighetsköp.



◀ ÖREBRO - NORRA ORMESTA, FISKGJUSEN

- 6 gruppboendestäder
- 475 kvm, samhällsfastigheter
- Inflyttning maj

I maj var det dags för inflyttning i vår nya gruppboendestad i Norra Ormesta i Örebro. Gruppboendet Fiskgjusen består av 6 lägenheter samt gemensamt samvarorum och kök. Lokalerna förhyrs av Örebro kommun.



◀ LINKÖPING - ÖVRE VASASTADEN, KV. ALNEN

- 85 lägenheter och flera lokaler
- 6 144 kvm, hyresrätter
- Inflyttning maj-september

I maj startade inflyttningen i våra hyresrätter i kvarteret Alnen i den nya stadsdelen Övre Vasastaden i Linköping. 85 lägenheter i en byggnad om sju våningar mot Nordengatan. Därmed är Botryggs byggnation i Övre Vasastaden etapp 1 färdigställd.

” På Botrygg är vi stolta över vår byggmästartradition. Vi gör inte skillnad på hus som vi bygger för egen förvaltning och hus som vi säljer till våra kunder, det är samma höga kvalitet i alla våra projekt. ”



Pågående och framtida projekt

Vi vill vara med och utveckla samhället där behov finns antingen det gäller bostäder eller samhällsnyttiga fastigheter såsom förskolor, skolor och vårdboenden. Nedan följer en redovisning av Botryggs projektportfölj 2019. Ytor är angivna som BOA/LOA.

Pågående projekt

PROJEKT	TYP	YTA	INFLYTTNING
Linköping - Badhuset 10 och 15	53 hotellrum/lokal	3 055 kvm	feb 2020
Örebro - Södra Ladugårdsängen	100 hr och 31 br	8 222 kvm	apr 2020 - sep 2020
Norrköping - Garvaren	48 hyresrätter	3 693 kvm	maj 2020
Uppsala - Östra Sala Backe	172 hyresrätter	9 014 kvm	2021
Göteborg - Selma Lagerlöfs torg e1	69 bostadsrätter	3 788 kvm	sep 2019 - maj 2020
Göteborg - Selma Lagerlöfs torg e2	172 hyresrätter	11 217 kvm	2021
Göteborg - Gårda	Lokaler/Bostäder	40 255 kvm	Renovering
Göteborg - Gårdsten etapp B	130 hyresrätter	7 228 kvm	2021

Nya projekt 2019

PROJEKT	TYP
Rosendal, Uppsala	Bostäder (160 hyresrätter)
Hagsätra, Stockholm	Bostäder (60 hyresrätter), förskola
Flatås, Göteborg	Bostäder (72 bostadsrätter)
Björkhöjdsskolan, Göteborg	Bostäder (109 lgh)
Valkeboskolan, Vikingstad	Skola, sporthall

” Om två år kommer Uppsalas allra första toppsmarta lägenheter stå färdiga för inflyttning. Den 17 juni satte vi spaden i marken för vårt uppmärksammade bostadsprojekt i Östra Sala backe i Uppsala. ”





Invid Ribbings väg i Sollentuna har vi via en markanvisnings-tävling erhållit projektet att bygga 36 lägenheter fördelat på två punkthus.



I Västra Roslags-Näsby i Täby bygger vi i samarbete med Villa Nest 60 lägenheter i bostadsrättsform. Till boendet kopplar vi högkvalitativ service och omsorg.

Pågående planarbete

PROJEKT	TYP	YTA	ANTAL	STATUS
Linköping - Berga Äng	Bostäder	5 200 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Linköping - Björkö	Bostäder	1 500 kvm	12 radhus	Pågående arbete
Linköping - Tandkronan e.3	Bostäder	2 000 kvm	30 lgh	Pågående arbete
Linköping - Minkfarmen	Bostäder	12 500 kvm	140 lgh	Detaljplan klar
Linköping - Övre Vasastaden	Bostäder	26 700 kvm	380 lgh	Positivt planbesked
Norrköping - Sandtorp	Bostäder/LSS	5 195 kvm	68 lgh	Detaljplan klar
Göteborg - Frihamnen	Bostäder/lok.	22 500 kvm	405 lgh	Pågående arbete
Göteborg - Grönebacken	Bostäder/försk.	4 987 kvm	60 lgh	Pågående arbete
Göteborg - Gårda	Bostäder/kon.	35 000 kvm	50 lgh	Positivt planbesked
Göteborg - Kvibergs park	Bostäder	6 500 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Göteborg - Marconigatan	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh	Positivt planbesked
Göteborg - Mölndal	Bostäder	9 000 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Göteborg - Danska vägen e1	LSS-boende	5 760 kvm	90 lgh	Detaljplan klar
Göteborg - Danska vägen e2	Bostäder	5 000 kvm	50 lgh	Pågående arbete
Göteborg - Björkhöjdsskolan	Bostäder	4 470 kvm	109 lgh	Klart planbesked
Göteborg - Flatås	Bostäder	4 096 kvm	72 lgh	Klart planbesked
Stockholm - Högdalen	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Stockholm - Klockelund	Bostäder	7 305 kvm	100 lgh	Detaljplan klar
Stockholm - Jordbro	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh	Positivt planbesked
Stockholm - Mälaräng	Bostäder	5 600 kvm	80 lgh	Detaljplan klar
Stockholm - Årstafältet	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Stockholm - Centrala Nacka	Bostäder	8 573 kvm	148 lgh	Detaljplan klar
Stockholm - Ribbings väg	Bostäder	2 349 kvm	39 lgh	Pågående arbete
Stockholm - Västra Roslags Nä.	Bostäder	4 029 kvm	64 lgh	Detaljplan klar
Stockholm - Hagsätra	Bostäder	6 224 kvm	60 lgh	Positivt planbesked
Stockholm - Barkabystaden	Bostäder	5 825 kvm	88 lgh	Detaljplan klar
Uppsala - Rosendal	Bostäder	7 410 kvm	140 lgh	Detaljplan klar
TOTALT		218 423 kvm	2 805 bostäder	

Uppmärksammasamverkan

Kvm: 8 222 BOA/LOA
Upplåtelseform: Bostadsrätter och hyresrätter
Tidplan: Byggstart 2018
Inflyttningsstart 2020

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.

BOTRYGGPROJEKT NOMINERAD TILL PRIS

Örebromodellen och Björn Sundin, tidigare kommunalråd i Örebro som var med och utvecklade modellen så att detta projekt möjliggjordes, var en av åtta europeiska politiker som under hösten nominerades till utmärkelsen Innovation in Politics Awards i kategorin Prosperity. Vi är mycket stolta och glada över att detta projekt uppmärksammas i resten av Europa.

– Samarbetet mellan Botrygg och Örebro kommun är en unik modell för att ge fler möjlighet att flytta in i nybyggda lägenheter, som nästan alltid är dyrare än äldre. Om vi vill ha blandade områden och att inte bara de med högst inkomster ska kunna skapa ett hem i en nybyggd lägenhet måste kommuner och andra aktörer visa vägen för det. Det är roligt och hedrande att detta unika projekt uppmärksammas i resten av Europa, säger Björn Sundin, som var kommunalråd (S) med ansvar för samhällsbyggnadsfrågor i Örebro kommun 2011-2017.

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.

Örebromodellen är ett bra exempel på att det går att skapa bostäder med överkomliga hyror om fastighetsägare och kommunen arbetar tillsammans mot ett gemensamt mål. Arbetet har skett i total transparens vilket har varit nyckeln till framgång.



Björn Sundin, foto: Mikael Enbom

” Örebromodellen är en uppmärksammasamverkan mellan kommun och fastighetsägare. Hösten 2019 nominerades modellen till Innovation in Politics Awards i kategorin Prosperity. ”





4

Hållbarhets- redovisning

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 bland annat hållbara bostäder till överkomliga hyror och stödjer kultur- och idrottsföreningar. 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.

Hållbarhetspolicy

I vår hållbarhetspolicy utgår vi från de globala målen för hållbar utveckling som togs fram utifrån FN:s Agenda 2030. Vår ambition är att uppfylla alla mål men de som är mest applicerbara inom vår bransch och som vår hållbarhetspolicy baseras på är målen jämställdhet, hållbar energi för alla, anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, hållbara städer och samhällen samt bekämpa klimatförändringar.

Ett hållbart arbete inkluderar flera dimensioner; det sociala, miljö och ekonomi. Vi har därför valt att arbeta efter de globala målen för hållbar utveckling då de innefattar alla tre dimensionerna.

Vi verkar för social hållbarhet, inte bara internt utan även bland våra kunder och leverantörer. Som företag ser vi ett ansvar att se till att våra anställda, boende och underentreprenörer upplever jämställdhet och trygghet i vardagen.

Vi bygger för en hållbar framtid för alla. Därför läggs stort fokus på miljön både vid nybyggnation och förvaltning.

För att trygga en hållbar utveckling på sikt fokuseras verksamheten till områden med tillväxt och stark efterfrågan. Det ger utrymme att återinvestera i verksamheten och skapa trygga arbetstillfällen.

RESPEKT FÖLR MÄNSKILGA RÄTTIGHETER

Som företag jobbar vi för att FN:s deklaration om mänskliga rättigheter respekteras och följs. Vi är en arbetsplats där lika värde, jämställdhet och mångfald är en självklarhet. Som bygg- och fastighetsbolag ser vi risk avseende mänskliga rättigheter i första hand inom leverantörskedjan. Vi är därför 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. För oss är det särskilt viktigt att våra leverantörer och deras underleverantörer prioriterar de anställdas säkerhet och hälsa.



Jämställdhet



För oss är jämställdhet och mångfald viktiga principer såväl vid rekryteringar som i det interna arbetet. Samarbetsklimatet inom bolaget präglas av en positiv människosyn och av ömsesidig respekt för medarbetarna. Jämställdhet för oss innebär bland annat att:

- Vi skapar samma förutsättningar oavsett kön vid personalutveckling, lönesättning och flexibla lösningar för att förena föräldraskap och arbete.
- Alla anställda har rätt att behandlas med respekt och med hänsyn till var och ens rättmätiga krav på integritet, oavsett kön eller andra olikheter.

Vi värnar även om jämställdhet hos våra kunder och har därför bland annat:

- Anslutit oss till Huskurge som uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro för att någon far illa.
- Aktivt sett till att stödja såväl dam- som herridrott då vi anser att det är viktigt att unga barn har möjlighet till en aktiv fritid och lokala förebilder oavsett kön.



Hållbar energi för alla

Vi har övergått till att endast köpa el från förnyelsebara energikällor och vi klimatkompenserar för de utsläpp som vår verksamhet ger upphov till. Vidare arbetar vi med att:

- Minska energianvändningen i våra fastigheter.
- Minska andelen fossil energi och öka andelen förnybar energi i koncernen/våra fastigheter.
- Vi investerar i forskning för att öka kunskapen kring hur våra hyresgäster påverkar våra byggnaders energiförbrukning.
- Vi investerar i mätutrustning för att optimera driften av våra fastigheter och tidigt upptäcka avvikande energiförbrukning.



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Vi arbetar aktivt för anständiga arbetsvillkor och säkrar en långsiktig ekonomisk tillväxt genom att:

- Vi har en verksamhet som fokuseras till områden med tillväxt och stark efterfrågan. Det ger utrymme att återinvestera i verksamheten, skapa trygga arbetstillfällen och ger oss möjlighet att erbjuda våra kunder en hög servicegrad.
- Som bolag arbetar vi för att skapa positiva arbetsförhållanden. Arbetsplatsen ska präglas av arbetsglädje, lyhördhet, entusiasm, samarbetsvilja, respekt och en öppen och tillåtande atmosfär.
- Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster beaktar vi våra samarbetspartners ekonomiska stabilitet, affärsetik och deras arbetsmiljöarbete.

Hållbara städer och samhällen



Vi vill bidra till en god levnadsstandard för fler människor genom att erbjuda våra kunder ett prisvärt högkvalitativt boende. Några konkreta exempel är att vi:

- Arbetar hårt för att kunna erbjuda bra bostäder som kan efterfrågas av många. Vår kostnads-effektiva byggverksamhet ger oss förutsättning att uppnå en tillfredsställande avkastning med en överkomlig hyresnivå.
- Har som ambition att uppfylla kraven enligt Miljöbyggnad Silver vad gäller energianvändning.
- Erbjuder våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar. Vi har ett eget bilpools-företag, Carpool, som erbjuder hyresgäster tillgång till bil utan att de behöver äga en själva. Vi erbjuder även våra kunder tillgång till ett bilsläp som de kan nyttja fritt.
- Vi stödjer idrotts- och kulturverksamhet på de orter där vi är verksamma. Ett rikt kultur- och föreningsliv bidrar till att skapa hållbara städer.

Bekämpa klimatförändringar



I arbetet med att bekämpa klimatförändringar arbetar vi för att årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.

- Vi ska minska vår resursanvändning genom att minska mängden avfall som produceras på våra byggarbetsplatser. Vi ska även sträva efter att minska mängden avfall som går på deponi.

Inom området transporter arbetar vi för en minskad klimatpåverkan genom att:

- Erbjuder laddstationer (cykel/bil) i våra nyproduktioner och befintliga fastigheter
- Erbjuder hyresgäster tillgång till bilpool



” Vi upplåter bostäder till nyanlända. Vi tycker det är viktigt att man som ny i Svergie möts av en bra bostad för att kunna starta ett nytt, tryggt liv. ”

Privat allmännytta

Vi är ett familjeägt företag i tredje generation som bygger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter. Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Örebro och idag omfattas beståndet av 110 fastigheter med 2 829 egna hyreslägenheter jämte 341 företagslägenheter samt ca 1 265 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer 322 lokaler samt ca 2 105 bilplatser.

Vi uppför byggnader i egen regi med egna byggnadsarbetare för egen långsiktig förvaltning. Under senare år har ca 300 lägenheter/år producerats. Vi bygger bostäder av hög kvalitet till överkomliga hyror och ombildar inte och säljer våra hyresrätter. Vi tar ett socialt ansvar och ser oss själva som en privat allmännytta som värnar om en hållbar samhällsutveckling.

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 - 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.

TRYGGHET FÖR ALLA

Vi har avtal med Linköpings- och Göteborgs kommuner om att upplåta bostäder till nyanlända. Vi tycker det är viktigt att man som ny i Svergie möts av en bra bostad för att kunna starta ett nytt, tryggt liv.

BOSTAD FÖRST MED STOCKHOLMS STADSMISSION

Vi vill även hjälpa dem som av någon anledning hamnat utanför bostadsmarknaden. Därför har vi anslutit oss till Stockholms Stadsmissions projekt Bostad först.

Bostad först är en boendemodell som ger människor i hemlöshet med psykosocial problematik och någon form av stödbehov, en möjlighet till permanent boende i egen lägenhet.

Vi erbjuder de sökande en lägenhet där Stockholms Stadsmission sköter kontakt och relation under det första året. Om boendet skett utan anmärkning och hyra har kunnat betalas av den boende själv under sex månader erbjuds ett eget kontrakt.

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.

Socialt engagemang

” Med sitt brinnande engagemang för den lokala kulturen verkar Botrygg på många plan, inte minst när det gäller integrationsfrågor. Med stor bredd bidrar Botrygg till att Linköpingsborna får ett mer berikat kulturliv och levande bostäder till alla! ”

*- Motivering från Tappra
Barns välgörenhetsgala*

Hösten 2019 mottog vi utmärkelsen Årets Samhällsengagemang på Tappra Barns välgörenhetsgala. Det är något vi är mycket stolta över då vi under flera år har ansett att det är en självklarhet för oss att vara med och ta ansvar för det samhälle vi verkar i.

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

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 att se en teaterpjäs eller besöka konstnärliga utställningar.

Vi låter även våra hyresgäster ta del av detta, exempelvis bjuder vi varje hockey- eller fotbollsmatch in hyresgästerna i ett av våra trapphus till vår loge där de får äta middag och se på hockey med sina grannar och våra 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.

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, Musikhjälpen eller Världsnaturfonden.

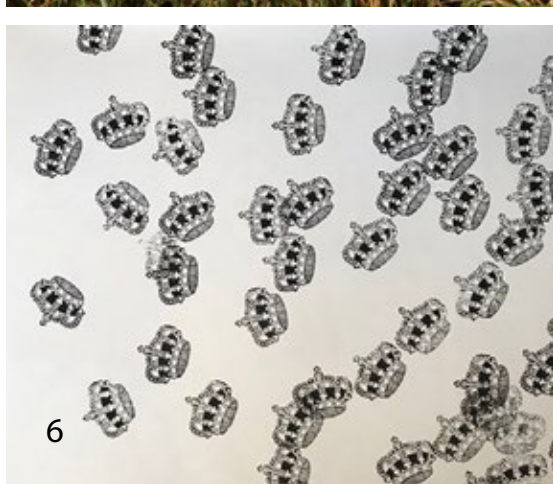
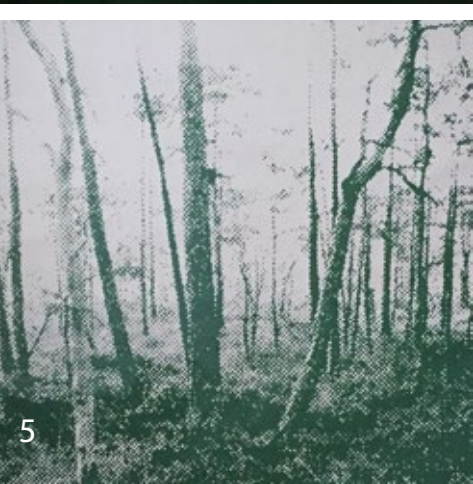
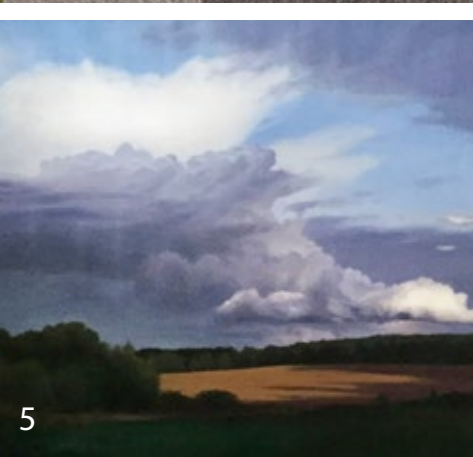
Under 2019 har vi stöttat följande organisationer och föreningar med sammanlagt 5,9 Mkr:

Dibb Förlag
Expo
FC Linköping City
Göteborg Damfotboll
Hemgårdarnas BK
KFUM Futsal
KTH
Linköpings Fotbollsförening
LHC
LFC
Linköping Innebandy
Lkpg Parasport
Norrköpings symfoniorkester
Nyföretagarcentrum Linköping
RP
Skådebanan
Stadsmissionen
Tage Danielssons vänner
Östergötlands Musikdagar
Östgötamusiken



Linköpings
Stadsmission





Med plats för konsten

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 åt området.

Vi månar om trivselen och satsar därför extra på att skapa en trivsam boendemiljö genom konstnärlig utsmyckning. 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.

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

FÄRDIGSTÄLLDA KONSTPROJEKT 2019

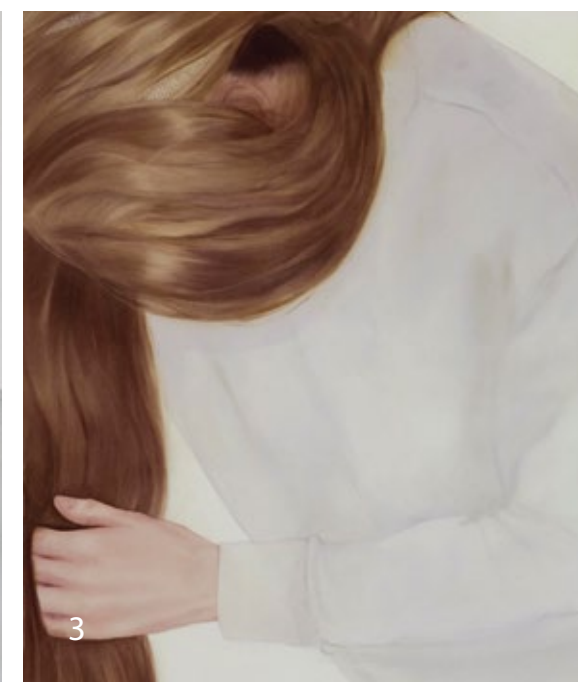
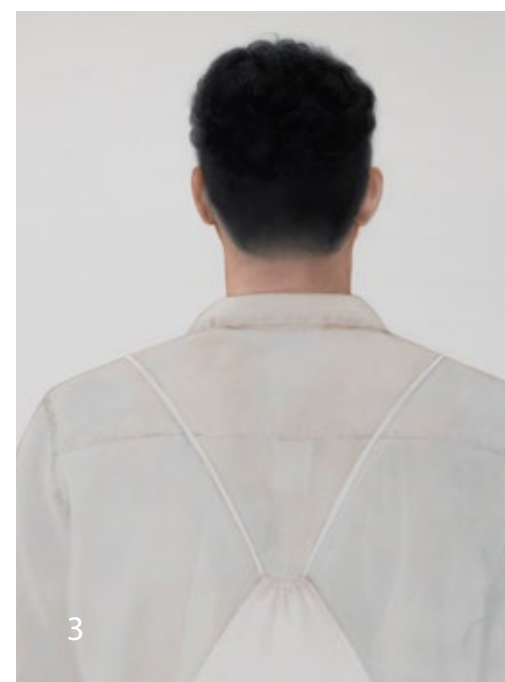
1. Adjunkten - I april invigdes skulpturen. Flicka med parasoll av Lena Cronqvist i Seminariparken vid Engelska skolan i Linköping.

2. Västerlösa - Det nybyggda gruppboendet i Linköping smyckades med en skulptur i granit av Magnus Ringborg med titeln Beskydd.

3-6. Kvarteret Alnen - I kvarteret Alnen i Övre Vasastaden har vi smyckat fyra trapphus med konst av; Maria Nordin (3), Carl Michael von Hausswolff (4), Tommy Hilding (5), och Leif Elggren (6).

7. Timmermanstorget - Stina Opitz skulptur i brons, Utomjording, invigdes den 24 augusti. Konstverket står på kommunal mark och är utlånad till Linköpings kommun.

Det härliga Timmermanstorget i Övre Vasastaden har gett den nya stadsdelen en naturlig samlingspunkt och erbjuder möjlighet att sätta sig ner, ta in omgivningarna, njuta av vattenspel och växtutsmyckning samt nu även Stinas konst. Timmermanstorget har blivit en plats där alla kan mötas.



Uppförandekod

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 att vissa 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.

Vi hanterar dessa risker genom att inte acceptera någon form av korruption, muta eller olika behandlande. Anställda 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 representanter 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 värderar 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 de kommuner där vi är verksamma. Långsiktighet och ansvarstagande är ytterst viktigt då det värderas det förtroende kommunerna har för oss.

Som företag arbetar 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.



Botryggs personal

ANSTÄLLDA

340

YRKESARBETARE

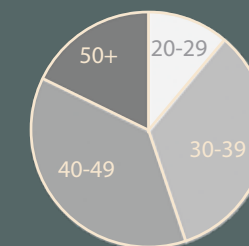
267

TJÄNSTEMÄN

73

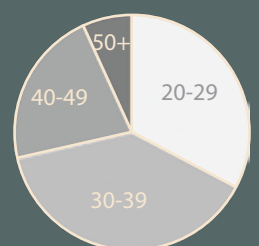
MEDELÅLDER YRKESARBETARE

40



MEDELÅLDER TJÄNSTEMÄN

35



PERSONALOMSÄTTNING
(TJÄNSTEMÄN)

10,8 %

ANDEL KVINNOR
(TJÄNSTEMÄN)

42 %

SJUKFRÅNVARO YRKESARBETARE
(PROCENT AV TOTAL TID)

0,89 %

SJUKFRÅNVARO TJÄNSTEMÄN
(PROCENT AV TOTAL TID)

0,80 %

Daniel Johansson har jobbat på Botrygg sedan 2013 som platschef. Han har en utbildning som högskoleingenjör i byggnadsteknik från Jönköpings University i bagaget. Under oktober månad tog han klivet från platschef till projektledare.

Hur känner du inför din nya roll och vad tar du med dig för erfarenheter från din tid som platschef?

- Det ska bli väldigt spännande att skapa goda förutsättningar för en hållbar produkt. Att få slutprodukten och byggprocessen att fungera med alla värden kring kvalitet, miljö, arbetsmiljö och ekonomi är en utmaning jag ser fram emot. Det jag tar med mig från rollen som platschef är inte bara förståelsen av produktionen och dess förutsättningar, utan också hur en god projektering leder till en trivsamt och hållbart arbetsplats och slutprodukt. Som person har jag ställts inför många oförutsägbara situationer som gjort att jag växt som person. Att behålla fokus vid stressiga situationer är viktigt för att leda gruppen mot målet.

Vad är det bästa med Botrygg som arbetsplats?

- Stor variation och egenansvar. Att man får vara involverad i hela processen fram till övertagandet och även i förvaltningen av vårt eget bestånd. Alla kollegor som gör dagarna intressanta och givande. Då man får vara med i hela processen finns det stora utvecklingsmöjligheter.

” Då man får vara med i hela processen finns det stora utvecklingsmöjligheter. ”



Fredrik Hällöv började jobba som inköpare på Botrygg för 1,5 år sedan efter att ha avslutat en YH-utbildning som inköpare. För snart två månader sedan gick han över till rollen som områdesförvaltare.

Hur känner du inför din nya roll och vad tar du med dig för erfarenheter från din tid som inköpare?

- Jag ser positivt på min nya roll då jag får möjlighet att jobba med kundrelationer i en dynamisk arbetsmiljö där varje dag är unik. Tidigare erfarenhet från inköpsyrket har gett mig ett brett kontaktnät bland leverantörer samt en helhetsförståelse för byggt teknisk konstruktion. Denna kunskap appliceras vid problem som uppstår eller frågeställningar från mina kunder eller kollegor. Eftersom jag i dagsläget förvaltar fastigheter jag tidigare arbetat med som inköpare så har jag en extra bra koll på vad som sitter i våra fastigheter och varför. Övriga egenskaper jag utvecklat är logiskt tänkande samt förmågan att behålla lugnet under hög arbetsbelastning.

Vad är det bästa med Botrygg som arbetsplats?

- Från dag ett tilldelades jag både som inköpare samt områdesförvaltare ett stort ansvarsområde, varierande arbetsuppgifter samt ett högt tempo vilket jag trivs med. "Learning by doing" är vad som gäller på Botrygg och det är spännande att testa sig fram och lära sig av sina misstag.

” Learning by doing är vad som gäller på Botrygg. ”

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 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

Vi 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 nollvision 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 nollvision 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.

Statistiken för 2018 - 2019 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 ha 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. Det är även mycket positivt att vi under året inte haft något olycksfall som lett till allvarlig personskada.

SKYDDSOMBUD

Arbetstagarernas 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.



Byggpersonal Övre Vasastaden.

Antal rapporterade olyckor och tillbud 2019

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada	-
Olycksfall i arbetet - lindrig personskada	6
Tillbud - kunde medfört personskada	2

8 TILLBUD/OLYCKOR

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

Hållbart miljöarbete

Då bygg- och fastighetsbranschen i Sverige använder mycket energi är det viktigt att alla tar 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.

Vi strävar kontinuerligt efter att minimera vårt klimatavtryck. All el som vi köper kommer från förnyelsebara energikällor och det CO2 utsläpp som uppvärmningen av våra fastigheter genererar kompenseras vi i samarbete med Vi-Skogen.



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.

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

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

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 såväl miljön som företaget.

Nedan presenteras medelvärdet för sju färdigställda projekt under 2019. Till skillnad från tidigare år har medelvärdet ökat. En anledning till detta är att vi under året haft ett flertal projekt med platsbyggda utfackningsväggar istället för massiva betongväggar som är vår vanliga standard. Det har bidragit till att spillet och därmed totala mängden avfall ökat.

Avfall (totalt) kg/kvm BTA:

2018 ↓	2019 ↑
35,7	40,3

Deponi och osorterat (totalt) kg/kvm BTA:

2018 ↓	2019 ↑
12,1	13,7



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.
- Den årliga minskningen av koldioxidutsläpp per bilpoolsanvändare är cirka 500 kg och den totala reduktionen 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 erbjudas i större nybyggnadsprojekt.



FÖRVALTNING AV FASTIGHETER

Vi vill jobba proaktivt, inte minst vad gäller drift och underhåll av våra fastigheter. Därför har det under året gjorts ett flertal energisparprojekt för att minska förbrukning och påverkan.

◀ - I ett kombinerat äldreboende och flerbostads-
hus i Linköping räknar vi med en besparing på ca
7 ton CO₂e eller 43 % av energianvändningen för
uppvärmning av fastigheten då vi installerat en
frånluftsvärmepump i ett system som endast hade
frånluft.

Den befintliga, ineffektiva frånluftsläkten ersattes
av ett frånluftsggregat med integrerad värme-
pump för återvinning av energin i frånluften. Rör
anslöt till värmesystemet i undercentralen. Mel-
lan ventilationsrummet på plan 7 och undercen-
tralen i källaren byggde vi nytt rör-schakt genom
våningsplanen i trapphuset.

Med frånluftsvärmepumpens höga årsvärmefaktor
på 4,6 räknar vi med en återbetalningstid på ca
7 år. Under installationsarbetet passade vi på att
uppggradera styrsystemet för värmesystemet för
att få en bättre och tydligare drift och övervak-
ning över hela systemet.

- I en av våra äldre fastigheter från 1911 har vi
med ny modern styrutrustning för värmesystem
sett en besparing på 2 ton CO₂e, eller 16 % av
energianvändningen, för uppvärmning i fastig-
heten.

- Två av våra senare fastigheter, kv. Lagerbladet
från 2014 i Örebro samt kv. Krogen från 2015 i
Norrköping, har efter injustering av flera kombi-
nerade uppvärmningssystem med både värme-
pump och fjärrvärme en minskad uppvärmning.
Totalt ser vi en besparing på 6 ton CO₂e, eller ca
20-50 % av energianvändningen.

- I flerbostadshuset Kameleonten 9 i Linköping,
med lokaler på bottenplan, har vi bytt ut flera
FTX-aggregat. En åtgärd där vi räknar med en
besparing på ca 2 ton CO₂e, eller ca 30 % av en-
ergianvändningen för uppvärmning i fastigheten.

Totalt har årets energibesparande åtgärder lett till
en minskad CO₂-påverkan med 9 ton i beståndet
vilket motsvarar 0,53 %.

ELFÖRBRUKNING KWH/KVM

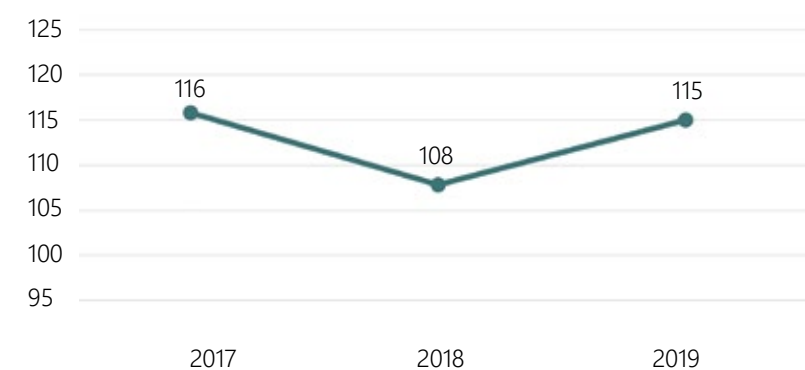


CO₂-PÅVERKAN KG/KVM (ELFÖRBRUKNING)



* Vi köper numer endast el från förnyelsebar vattenkraft och har
således inga CO₂-utsläpp.

VÄRMEFÖRBRUKNING KWH/KVM



CO₂-PÅVERKAN KG/KVM (VÄRMEFÖRBRUKNING)



■ Totalt i fastighetsbeståndet 2017-2019



5

Ekonomi

Vi har en verksamhet som fokuseras till områden med tillväxt och stark efterfrågan.

Det ger utrymme att återinvestera i verksamheten, skapa trygga arbetstillfällena och ger oss möjlighet att erbjuda våra kunder en hög servicegrad.

Ekonomi

Med en vinst efter skatt på över en halv miljard kronor har verksamhetsåret 2019 varit det ekonomiskt starkaste i koncernens historia. Vinsten är ett resultat av starka kassaflöden i kombination med smarta fastighetsaffärer.

En av våra stora styrkor är det faktum att vi har flera verksamhetsgrenar; dels löpande förvaltning av interna hyresfastigheter och externa bostadsrättsföreningar, dels byggproduktion som kan ske såväl i egen regi som mot extern part. Vår förmåga att anpassa oss till efterfrågan på de marknader där vi verkar är stor och vi kan med befintlig organisation dra igång byggnationen av ett hyresrättshus åt något av våra koncernägda fastighetsbolag, för att i ett senare skede välja att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening. Det skänker oss en trygghet och stabil bas, som i sin tur gör oss väl rustade att möta framtida utmaningar.

Byggproduktionen har under 2019 svängt över mot mer intern byggnation med fastighetsbolag inom koncernen som beställare, ca 70 % av byggverksamhetens omsättning avser interna projekt (48 % föregående år).

Överskottsgraden från fastighetsförvaltningen (förvaltningens driftnetto i förhållande till hyresintäkterna) är fortsatt hög och ligger på över 75 %. Räntetäckningsgraden uppgår till 6,75 gånger, vilket är starkt. Resultat och nyckeltal från fastighetsförvaltningen redovisas i sin helhet under Femårsöversikten på sid 61-62.

Försäljningen av de 24 fastigheterna i Linköping till SBB samt försäljningen av en projektfastighet i Hägernäs har medfört ett försäljningsresultat om 419 Mkr (85 mkr).



” En av våra stora styrkor är det faktum att vi har flera verksamhetsgrenar; dels löpande förvaltning av interna hyresfastigheter och externa bostadsrättsföreningar, dels byggproduktion som kan ske såväl i egen regi som mot extern part. ”

Dessa försäljningar har bidragit till att fastighetslånen i koncernen till del har amorterats, vilket innebär att koncernens synliga soliditet ökat till 38,8 % (31,5%).

Tack vare att nya hyresfastigheter färdigställts under året har det samlade marknadsvärdet på fastigheterna, trots ovan nämnda försäljningar, ökat något jämfört med föregående år. Belåningsgraden i förhållande till marknadsvärdet (LTV) har därmed sänkts till 39,4 % (43,7 %).

Vår ekonomiavdelning hanterar hela ekonomiprocessen (allt från löpande redovisning fram till bokslut, koncernkonsolidering, uppföljningar samt analyser) avseende koncernbolagen samt även de bostadsrättsföreningar vi administrerar. Avdelningen tar för närvarande hand om ca 60 koncernbolag samt ca 25 bostadsrättsföreningar. Vi hanterar alla typer av bolagsfrågor inom avdelningen, såsom start av nya koncernbolag och bostadsrättsföreningar, bolagsfusioner, avtalshantering och liknande frågor.

FÖRENKLAT ARBETE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Från och med år 2019 hanteras bostadsrättsföreningarnas ekonomi via ett molnbaserat

ekonomisystem (FortNox), vilket bland annat innebär att föreningsstyrelserna kan godkänna fakturor via till exempel sin mobiltelefon samt att de kan se och hämta ekonomiska rapporter för föreningen via en webbportal. Detta är något som uppskattas av föreningsarnas styrelseledamöter då det är smidigt för dem att attestera fakturor samt att de får en bra överblick över ekonomin.

ÅR 2020

I mitten av år 2020 kommer även koncernens ekonomisystem samt system för fakturascaning genomgå en omfattande uppdatering. Under året kommer vi att ta över administrationen av ytterligare några nybildade bostadsrättsföreningar. Verksamheten utvecklas ständigt och nya bolag och fastigheter tillkommer löpande, så vi har gott om stimulerande utmaningar att se fram emot framöver.

Martin Svensson,
Ekonomichef Botrygg AB



Förvärv och avyttring

Förvärvade fastigheter

STAD	FASTIGHET	KOMMENTAR
Linköping	Tandborret 7	Kontorsfastighet
Linköping	Tannefors 1:1	Lagerlokal
Göteborg	Gårdafastigheterna	Bostäder, projektfastighet
Göteborg	Järnbrott 148:8	Projektfastighet
Uppsala	Sala Backe 54:1	Projektfastighet
Stockholm	Låsgången 1	Industrifastighet (projektfastighet)

Avyttrade fastigheter

STAD	FASTIGHET	KOMMENTAR
Linköping	Bankeberg 11:279	Förskola
Linköping	Gällstad 1:292	Förskola
Linköping	Importavtalet 2	Förskola
Linköping	Ingebo 1:69	Förskola
Linköping	Ishinnan 1	Förskola
Linköping	Naturriket 11	Förskola
Linköping	Nässelfröet 1	Förskola
Linköping	Rymdattacken 1	Förskola
Linköping	Rystads-Tuna 1:38	Förskola
Linköping	Staby 12:162	Förskola
Linköping	Svinstad 3:112	Förskola
Linköping	Ullstorp 8:50	Förskola
Linköping	Anders 8	Skola
Linköping	Nässeltråden 1	Skola
Linköping	Tandkronan 5	Skola och förskola
Linköping	Hornet 13	Stödboende
Linköping	Isglassen 2	Gruppboende
Linköping	Rymden 1	Gruppboende
Linköping	Simmaren 10 & 15	Gruppboende
Linköping	Västerlösa 15:26	Gruppboende
Linköping	Rymdattacken 2	Vårdboende
Linköping	Adjunkten 2	Vårdboende
Linköping	Tandkronan 6	Vårdboende
Täby	Fenan 1	Lager/kontor
Göteborg	Backa 253:1	Bostadsrätter
Göteborg	Backa 251:1	Bostadsrätter

Femårsöversikt

Löpande fastighetsförvaltning

	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNING, Belopp i tkr					
Hyresintäkter	412 946	400 762	369 866	330 309	303 647
Driftkostnader	-101 298	-90 064	-89 213	-84 341	-73 230
Driftnetto	311 648	310 698	280 653	245 968	230 417
Förvaltnings- och administrationskostnader	-28 332	-22 718	-22 926	-18 893	-15 560
Finansnetto	-41 861	-43 421	-37 740	-38 690	-35 609
Avskrivningar	-124 575	-124 216	-108 894	-93 283	-86 160
Resultat före dispositioner och skatt	116 880	120 343	111 093	95 102	93 088
Skatt	-21 017	-23 765	-20 456	-23 414	-21 304
Årets resultat	95 863	96 578	90 637	71 688	71 784

NYCKELTAL, Belopp i tkr

Överskottsgrad (%)	75,47	77,53	75,88	74,47	75,87
Avkastning på eget kapital (%)	10,72	13,56	15,30	14,90	17,10
Avkastning eget kapital, inkl fast.försälj.(%)	15,15	23,20	15,30	14,90	17,10
Avkastning på totalt kapital (%)	5,67	6,27	6,17	5,58	5,83
Avkastning totalt kapital, inkl fast.försälj.(%)	6,64	8,13	6,17	5,58	5,83
Soliditet (%)	23,12	20,45	18,00	16,20	15,05
Justerad soliditet (%)	53,87	51,61	51,13	49,87	45,32
Belåningsgrad fastigheter, LTV (%)	39,44	43,65	45,43	44,18	47,29
Räntetäckningsgrad	6,75	6,61	6,25	5,79	5,98
Marknadsvärde fastigheter	7 923 400	7 847 500	7 176 400	6 556 200	5 750 800
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter/mark	4 546 648	4 673 322	4 233 332	3 668 103	3 388 711
Skulder till kreditinstitut	3 125 028	3 425 058	3 260 447	2 896 228	2 719 682

Femårsöversikt

Koncernen

	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNING, Belopp i tkr					
Omsättning	1 090 779	1 476 880	1 664 336	1 223 415	995 066
Rörelseresultat	581 617	331 027	386 076	147 866	149 829
Resultat före skatt	539 332	390 411	357 483	463 525	243 498
Årets resultat	506 009	365 575	332 254	437 611	217 910
BALANSRÄKNING, Belopp i tkr					
Materiella anläggningstillgångar	5 143 899	5 192 340	4 217 297	3 745 703	3 243 574
Finansiella anläggningstillgångar	32 360	30 189	116 470	127 246	79 425
Varulager och kortfristiga fordringar	383 015	654 545	604 488	409 484	447 006
Kassa och bank	96 772	53 474	37 807	37 363	20 197
Summa anläggningstillgångar	5 656 021	5 930 548	4 976 062	4 319 796	3 790 202
Summa eget kapital	2 192 313	1 868 820	1 475 990	1 235 197	849 945
Avsättningar	93 315	87 165	72 047	55 133	
Långfristiga skulder	3 045 806	3 338 950	2 830 357	2 539 179	2 381 490
Kortfristiga skulder	324 612	635 613	597 670	490 287	520 248
Summa eget kapital och skulder	5 656 021	5 930 548	4 976 062	4 319 796	3 790 202

Resultaträkning

Koncernens resultaträkning

	2019	2018
OMSÄTTNING, Belopp i tkr		
Nettoomsättning	764 384	1 197 034
Aktiverat arbete för egen räkning	324 693	278 573
Övriga rörelseintäkter	1 702	1 273
Summa omsättning	1 090 779	1 476 880
RÖRELSEN KOSTNADER, Belopp i tkr		
Fastighetskostnader	-104 880	-95 486
Produktionskostnader	-423 198	-668 066
Övriga externa kostnader	-38 050	-33 748
Personalkostnader	-226 445	-256 680
Avskrivningar och nedskrivningar	-131 892	-158 011
Övriga rörelsekostnader	-4 235	-19 441
Summa rörelsens kostnader	-928 700	-1 231 432
Resultat av fastighetsförsäljningar	419 538	85 579
Rörelseresultat	581 617	331 027
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, Belopp i tkr		
Resultat från andelar i koncernföretag	-30	-61
Resultat från andelar i intresseföretag	0	103 697
Resultat från övriga värdepapper	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	290	574
Räntekostnader och liknande resultatposter	-42 545	-44 825
Summa resultat från finansiella poster	-42 285	59 385
Resultat före skatt	539 332	390 411
Skatt på årets resultat	-24 710	-27 502
Uppskjuten skatt	-8 612	2 666
Årets resultat	506 009	365 575
Moderbolagets andel av årets resultat	487 890	348 762
Minoritetens andel av årets resultat	18 119	16 813

Balansräkning

Koncernens balansräkning - tillgångar

	2019	2018
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, Belopp i tkr		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 546 648	4 673 323
Inventarier, verktyg och installationer	71 771	85 083
Pågående nyanläggningar och förskott	525 480	433 934
Summa materiella anläggningstillgångar	5 143 899	5 192 340
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, Belopp i tkr		
Andelar i intresseföretag	18 596	15 218
Uppskjuten skattefordran	7 393	10 511
Andra långfristiga fordringar	6 371	4 460
Summa finansiella anläggningstillgångar	32 360	30 189
Summa anläggningstillgångar	5 176 259	5 222 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR, Belopp i tkr		
Varulager m m		
Råvaror och förnödenheter	1 387	1 940
Exploateringsfastigheter	155 826	115 460
Andelar i bostadsrättsförening	17 100	14 225
Summa varulager m m	174 313	131 625
KORTFRISTIGA FORDRINGAR, Belopp i tkr		
Kundfordringar	10 964	20 237
Övriga fordringar	84 934	76 199
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	99 585	415 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 219	10 999
Summa kortfristiga skulder	208 702	522 920
Kassa och bank	96 772	53 474
Summa omsättningstillgångar	479 787	708 019
Summa tillgångar	5 656 046	5 930 548

Koncernens balansräkning - eget kapital och skulder

	2019	2018
EGET KAPITAL, Belopp i tkr		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Aktiekapital	4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat	1 996 972	1 708 660
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 001 472	1 713 160
MINORITETSINTRESSE, Belopp i tkr		
Minoritetsintresse	190 841	155 660
Summa eget kapital	2 192 313	1 868 820
AVSÄTTNINGAR, Belopp i tkr		
Avsättningar för uppskjuten skatt	89 340	84 452
Övriga avsättningar	3 975	2 713
Summa avsättningar	93 315	87 165
LÅNGFRISTIGA SKULDER, Belopp i tkr		
Skulder till kreditinstitut	3 044 986	3 338 142
Övriga skulder	820	808
Summa långfristiga skulder	3 045 806	3 338 950
KORTFRISTIGA SKULDER, Belopp i tkr		
Checkräkningskredit och byggnadskreditiv	14 518	212 895
Skulder till kreditinstitut	80 042	86 917
Leverantörsskulder	46 837	53 352
Övriga skulder	108 028	184 018
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	0	23 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 187	74 484
Summa kortfristiga skulder	324 612	635 613
Summa eget kapital och skulder	5 656 046	5 930 548



 Botrygg

2019



www.botrygg.se



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