

2022

ÅRSREDOVISNING BOTRYGG AB



VERKSAMHET

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION



Konstverket Playful Valley av Angela Ferreira
på Vävar Johans gata i Stockholm.

Innehåll

4	Botrygg 2022	55	Hållbarhetsredovisning
6	VD har ordet	56	Vi jobbar för framtiden
8	Styrelse	60	Hållbarhetsåret 2022
10	2022 i korthet	64	Omställningsarbete förvaltning
12	Privat allmännytta	66	Analys av Botryggs miljöutsläpp
14	Från idé till inflyttning	68	Vi minskar vår klimatpåverkan genom att minska våra lager
		72	Arbete för mänskliga rättigheter
17	Vår organisation	74	En trygg arbetsplats
18	Organisation	77	Ledarskapspolicy
		78	Botryggs personal
20	Förvaltning	80	Socialt engagemang
22	Större fokus på hyresrätter och effektivisering	82	Stiftelser
27	Förvärv och försäljningar	84	Med plats för konsten
28	Fastighetsbestånd		
		86	Finansiella rapporter
31	Produktion	88	Förvaltningsberättelse
32	De senaste åren har utmanat oss att hitta nya vägar	91	Flerårsöversikt
34	Färdiga projekt 2022	92	Förändring av eget kapital
38	Botryggs pågående projekt	92	Förslag till vinstdisposition
42	Gårdsten - Lägre hyror med investeringsstöd	93	Koncernens resultaträkning
		94	Koncernens balansräkning
47	Ekonomi	96	Koncernens kassaflödesanalys
48	Världsomställningar leder till fokus på organisationen	97	Moderbolagets resultaträkning
50	Finansiering	98	Moderbolagets balansräkning
52	Femårsöversikt	99	Moderbolagets kassaflödesanalys
		100	Noter
		122	Underskrifter
		123	Revisionsberättelse

Bild framsida: Östra Sala Backe, Uppsala.

Botrygg 2022

När vi bygger bostäder gör vi det i egen regi med en livslång förvaltning som mål. Vi tar inga genvägar utan bygger med hållbar, beprövad teknik som resulterar i låga drift- och underhållskostnader.

Vår fastighetsförvaltning är ambitiös och vi är måna om att våra fastigheter ger ett välvårdat intryck, såväl invändigt som utvändigt. Vi värnar om våra hyresgäster och att de ska känna stort förtroende för oss och kunna rekommendera oss till andra.

Vår årliga medverkan i Aktivbos kundundersökning är ett kvitto på att våra hyresgäster trivs. 2022 placerade vi oss bland de tre bästa förvaltarna i Sverige i kategorin Serviceindex.

Gårdsten i Göteborg. Foto: Anna Sigvardsson.



Vd har ordet

Under 2022 ökade omsättningen till 1 532 (1 364) Mkr varav 971 (873) Mkr avsåg bygggrörelsen och 561 (491) Mkr avsåg fastighetsrörelsen. Driftnettot för fastighetsförvaltningen uppgick till 387 (328) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 205 (381) Mkr.

Vi inledde 2022 med bästa tänkbara förutsättningar. Vi hade äntligen lämnat pandemi-åren bakom oss, bostadsmarknaden var stark och styrräntan låg på 0 %. Leveranskedjorna började fungera bra igen efter att ha drabbats av stora störningar under pandemin. Materialpriserna började stabiliseras i slutet av 2021 efter att ha gått upp kraftigt tidigare under året. På Riksbankens februarimöte 2022 prognostiserades att styrräntan fortsatt skulle ligga på 0 % fram till 2024 då den skulle höjas till 0,25 % i slutet av året. Osäkerhetsintervallets 90 percentil låg på 1,59 % för februari 2023. Ett år senare står styrräntan i 3 %, nästan dubbelt så högt som något som ska ses som mycket osannolikt. Flera år av expansiv penningpolitik kom till slut att trycka upp inflationen till rekordnivåer. Katalysatorn blev Rysslands invasion av Ukraina som kom att ge stora följd effekter i form av kraftigt stigande priser på energi, material, livsmedel och drivmedel.

Våra KPI-indexerade hyreshöjningar för lokalhyreskontrakt har till viss del täckt upp för ökade driftkostnader och räntor. Höjningen vad gäller bostadshyrorna är dock låga i förhållande till kostnadsökningarna. Uppgörelserna för 2023 års hyror landade

runt 4 % vilket inte på långa vägar kompenserar för de ökade kostnaderna. Då hyreshöjningarna bidrar till ökad inflation så är det rimligt att fastighetsägarna inte kompenseras fullt ut för kostnadsökningarna i år, men långsiktigt behövs en stabil hyresutveckling där kassaflödena inte urholkas. För några år sedan medverkade jag i Hyreskommissionen som bestod av representanter från hyresgästföreningen, privata- och allmännyttiga fastighetsägare samt akademien. I den rapport som vi presenterade framgick att hyreshöjningarna har varit lägre än driftkostnadsökningarna sedan 2008. Dock så har den sjunkande räntan kompenserat kassaflödena under dessa år. Kommissionen lade fram flera förslag för att stärka hyresrättens attraktivitet för både hyresgäster och fastighetsägare. Ett av de viktigaste förslagen var att hyresmarknadens parter tillsammans skulle arbeta fram en modell för de årliga förhandlingarna som utgår från fastighetsrelaterade kostnadsförändringar. Alla medverkande parter ansåg att det var nödvändigt för hyresrättens långsiktiga överlevnad att hyrorna justeras utifrån de kostnadsförändringar som påverkar driftnettona. Den trepartsöverenskommelse som under året togs fram av Allmännyttan, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna följer i stora drag Hyreskommissionens förslag. Överenskommelsen kommer att borge för en rimlig hyresutveckling över tid om den används så som Allmännyttan och Fastighetsägarna tolkat den. Tyvärr valde Hyresgästföreningen att inte utgå från modellen i årets förhandlingar, men förhoppningsvis kan den vägledning som ska arbetas fram under året göra att modellen används framöver.

De stigande räntorna har även lamslagit bostadsbyggandet. Det driver upp avkastningskravet på hyresrätter och urholkar bostadsrättskunders köpkraft. Den situation som bostadsbyggandet befinner sig i nu är

den mest utmanande sedan 90-talskrisen. Om krisen blir långvarig finns stor risk att branschen kommer att dräneras på kompetens likt den gjorde på 90-talet då många fick söka sig till andra branscher. Här saknas det än så länge probleminsikt hos regeringen som tillsynes inte ha för avsikt att vidta några åtgärder för att stimulera bostadsbyggandet. Lägg därtill att vi i Sverige i hög grad är beroende av utländska yrkesarbetare, och när kriget i Ukraina tar slut kommer återuppbyggnaden att sluka såväl materiella- som personella resurser. Detta kommer bidra till ökade materialpriser och löner även i den svenska byggbranschen. Vi har fortfarande en bostadsbrist i landet och byggandet behöver upprätthållas på en rimlig nivå. Med tanke på att upp emot 45-50 % av byggkostnaderna för bostäder består av direkta eller indirekta skatter så finns det gott om verktyg för regeringen att jobba med för att stimulera byggandet. Det mest önskvärda vore att införa moms på bostadshyror. Det skulle göra det möjligt att lyfta byggmomsen, göra avdrag för ingående moms på driftkostnader samt lyfta moms vid större underhålls- och renoveringsarbeten.

Även om utmaningarna i dagsläget är många så finns det givetvis även ljusglimtar. Vår förvaltning fortsätter att hålla en väldigt hög servicenivå. Vi är med i topp 3 i Sveriges högsta serviceindex i storleksklassen 1000 - 3999 lägenheter och vi har högst betyg av alla när det kommer till att finnas där för hyresgäster när de behöver hjälp. Det är ett tydligt kvitto på att vår förvaltning gör ett fantastiskt jobb. Vi har även påbörjat energieffektiviseringsprojekt i vårt befintliga bestånd som visar på en besparingspotential på 10-15 % på vår värmeförbrukning genom bättre intrimning och smartare styrning. Det är en viktig del i arbetet för att minska vår energiförbrukning och vårt klimatavtryck.

Adam Cocozza, VD



Färdiga lägenheter 2022

329 lgh



Pågående produktion

682 lgh



Projektportfölj

3 081 lgh



Lägenheter i förvaltning

3 170 hr



Sponsring

4,37 Mkr



Omsättning

1 532 Mkr



Anställda

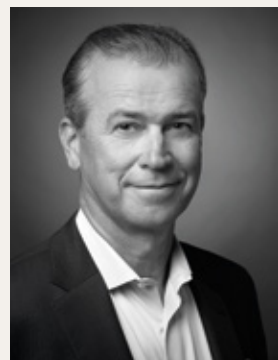
356

Styrelsen



JOACHIM ARCARI
1966

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



HARALD BENGTSSON
1958, civilekonom

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



KJELL HANSSON
1952, civilekonom

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



HANS LANDER
1951, civilekonom HHS

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



MICHAEL COCOZZA (ORDF.)
1959, statsvetare

Arbetslivserfarenhet: Grundare av Botrygg.



GUNILLA ÅBERG
1966, civilekonom

Arbetslivserfarenhet: VD Next, start-ups, tillväxtbolag, styrelsearbete, telekombransch mm.



GIUSEPPE COCOZZA
1939, hedersledamot

Arbetslivserfarenhet: VD Inter Agenturer AB, entreprenör inom import och volymhandel.



Botryggs huvudkontor i Linköping.

2022 i korthet

2022 har varit ett händelserikt år. Utöver att vi har färdigställt ett flertal fastigheter har vi även erhållit nya projekt och påbörjat nya spännande samarbeten. Här följer ett axplock av vad som har hänt under året.

FEBRUARI

2022-02-24: Botrygg går med i Sweden Green Building Council

Sweden Green Building Council, SGBC, är Sveriges ledande organisation för ett hållbart samhällsbyggande. Under 2022 blev Botrygg en del av organisationen.

– Vi ser fram emot den kunskap och det stöd som finns att hämta i det här nätverket. Det kommer väl till pass nu när vi har bestämt att alla våra fastigheter ska certifieras enligt miljöbyggnad Silver, säger Cecilia Fryxell Wallin, hållbarhetschef på Botrygg.

Certifieringen blir en tydlig markering för att visa att Botrygg är ett företag som engagerar sig i miljöfrågor med ett tydligt fokus på våra kunder som vistas i lägenheterna.

MARS

2022-03-15: Botrygg stöttar humanitära insatser i Ukraina

För att stötta Ukraina i sin kamp för frihet, demokrati och mänskliga rättigheter har vi bidragit med 500 000 kronor till FN:s organisationer UNICEF och UNHCR. Kriget i Ukraina, i vår europeiska närhet, visar att vi som företag måste stå upp för och bidra till att värna om de demokratiska fri- och rättigheter som vårt samhälle bygger på.

JUNI

2022-06-01: Botrygg medverkar i konstfestivalen Wallstreet Stockholm

Under Barnens vecka som ägde rum den 1-7 juni målade den portugisiska konstnären Angela Ferreira en muralmålning på fasaden

av Ekbackens förskola i Hammarby Sjästad. Konstverkets titel är Playful Valley.

Angela Ferreira målsättning var att skapa ett lekfullt verk för barnen.

I dag adderar väggmålningen ett lager av roliga och färgstarka inslag till området. Den interagerar med de som passerar och ger glädje i deras liv. Det blir en inbjudan att hoppa in i teckningen och vara en del av den lekfulla världen.



Angela Ferreras verk "Playful Valley".

2022-06-30: Botrygg inleder samarbete med Riksbyggen

Botryggs förvaltning återgår till företagets huvudsyssa att enbart förvalta hyresfastigheter.

Efter noggrant övervägande har vi kommit fram till att vi i dagsläget ska rikta allt fokus

på våra hyreslägenheter. Därför har vi inlett ett samarbete med Riksbyggen som har tagit över förvaltningen av de föreningar som har avtal med oss i Linköping, Norrköping, Örebro och Stockholm.

Detta omfattar även framtida föreningar som vi kommer att bilda i kommande nyproduktionsprojekt. I dessa fall kommer vi att förvalta föreningarna under de två första åren.

JULI

2022-07-20: 60 sommarjobb för unga i utsatta områden

Under 2021 inledde Botrygg projektet "Jobb först" med Linköpings Stadsmission för att bidra till att minska socioekonomisk utsatthet i kommunen. Under 2022 projektet fortsatt med både Linköpings kommun och Stadsmissionen. Botrygg har tillsammans med flera av våra leverantörer kunnat bidra med 60 jobb till unga som bor i utsatta områden.

Sommarjobsperioden sträcker sig från mitten av juni till mitten av augusti. Ungdomarna har som längst jobbat i tre veckor i rad.

SEPTEMBER

2022-09-14: Botrygg förvärvar fastigheten Ranunkeln 1

Vi förvärvade fastigheten Riksdalergatan 2 (Ranunkeln 1) i Linköping. I dag är butiken ICA Skillingen etablerad i fastigheten. Vi avser att ta fram en ny detaljplan som möjliggör bostäder i flerbostadshus. Planarbetet väntas påbörjas under 2025.

2022-09-21: Inflyttning i Östra Sala Backe

Byggnaderna i Östra Sala Backe är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver vilket bland annat innebär att de är energieffektiva och byggda med bra material. Vi har även erhållit grön finansiering för lånen i fastigheten.

Husen har byggts med investeringsstöd vilket innebär att hyrorna är cirka 30 procent lägre i jämförelse med annan nyproduktion. Dessutom kommer en andel av lägenheterna att erbjudas som sociala kontrakt och/ eller förmedlas till unga personer.

Botrygg har även satsat på en hållbar delningsekonomi i kvarteret. Det innebär att de boende får tillgång till hobbyrum, gemensamhetslokal, cykelpool och en verktygspool.



Bild från Östra Sala Backe i Uppsala.

2022-09-26: Vi inför räntegaranti för bostadsrättskunder

Den senaste tidens räntehöjningar har lett till att många bostadsrättsköpare riskerar höjda föreningsavgifter. Trots att kostnadskalkyler och ekonomiska planer hade en god räntemarginal vid tidpunkten för upprättandet har den senaste tidens räntehöjningar inneburit att många föreningars räntekostnader överstiger de budgeterade.

Botrygg har därför kompletterat sitt trygghetspaket med en räntegaranti i alla bostadsrättsprojekt som är under uppförande.

Garantin innebär att föreningarna kompenseras för mellanskillnaden mellan den kalkylerade räntan och den faktiska för föreningens bundna lån.

OKTOBER

2022-10-05: Detaljplanen för Björkö vinner laga kraft

Botrygg kommer att bygga 18 småhus som rad- och parhus i höjd med Björkdalsgatan och Tallkullegatan i Ljungsbro. Projekteringen kommer att påbörjas i början av 2023.

Privat allmännytt

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. I dag omfattar beståndet 115 fastigheter med 3 170 hyreslägenheter och 304 företagslägenheter. Därtill kommer 359 lokaler samt 2 338 bilplatser. Vi är en långsiktig förvaltare som genomgående arbetar med social hållbarhet.

Vi uppför byggnader i egen regi med egna byggnadsarbetare för egen långsiktig förvaltning. Under senare år har ca 400 lägenheter/år producerats. Vi bygger bostäder med hög kvalitet till överkomliga hyror. 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 extern aktör. Detta ger oss

bättre förutsättningar att kunna erbjuda överkomliga hyror till våra hyresgäster. Att vi bygger i egen regi för egen förvaltning möjliggör för ett hållbarhetsengagemang genom hela processen med fokus på hög kvalitet, från material till hantverk.

Trygghetsskapande åtgärder i bostäder och fastigheter

Vår ambition är att vara det vi heter – trygghet i boendet. Vi har länge haft rutiner och ordningsregler för att leva upp till detta och har under de senaste åren visat ett ännu större engagemang. Utöver att utforma utemiljöer och trapphus på ett mer trygghetsskapande sätt har vi även anslutit oss till Huskurance. Huskurance är en ideell förening med målet att förebygga och förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera. Genom att ha gått med i föreningen uppmanas grannar att visa omtanke och omsorg vid minsta oro 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 Sverige möts av en bra bostad för att kunna starta ett tryggt liv.

Bostad först med Stockholms stadsmission

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

Bostad först är en boendemodell som ger människor som lever 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 hyran har kunnat betalas av den boende under sex månader erbjuds ett eget kontrakt.

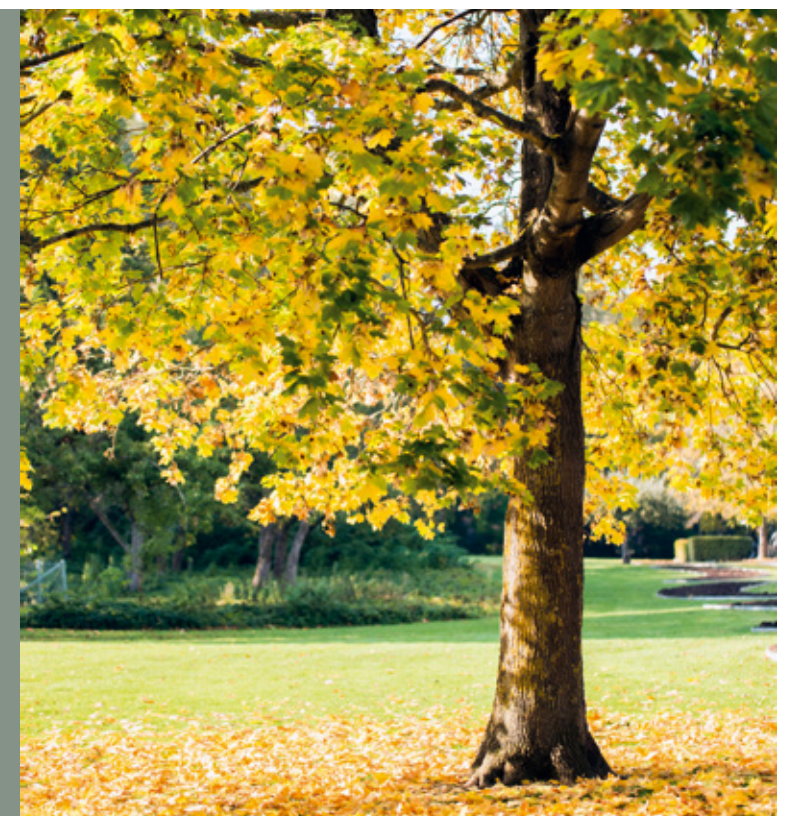
Praktikplatser och sommarjobb

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 in i arbetslivet. I samtliga av Botryggs projekt erbjuder vi ungdomar och nyanlända praktikplatser. Vi har även ett samarbete med Linköpings Stadsmission där vi erbjuder ungdomar sommarjobb.



Mohammed Akabari sommarjobbade med utomhusskötsel under 2022.

Det är en självklarhet för oss att ta vårt ansvar när det gäller att ge ungdomar en väg ut i arbetslivet. Därför har vi ett samarbete med Linköpings stadsmission där vi erbjuder ungdomar sommarjobb.



Från idé till inflyttning

Idé/markanvisning

Ett projekt börjar med en idé, antingen hos kommunen i form av en markanvisning eller hos oss som bygg- och fastighetsbolag som ser en möjlighet att bebygga en förvärvad fastighet och bidra till området med nya bostäder eller samhällsfastigheter. I början av processen behöver vi fundera på de stora frågorna såsom platsens, marknadens och närområdets behov och förutsättningar – vad saknas och vad kan vi bidra med för att fylla det behovet.

Produktion

Nu ska projektet bli verklighet och byggnationen påbörjas. Marken förbereds, grunden och stommen tar plats och byggnaden tar form med hjälp av många entreprenörer och hantverkare. Produktionen är dock inte utan hinder, på resans gång dyker ofta utmaningar upp som löses genom olika justeringar. Resultatet blir en färdig produkt som till stor del liknar men inte är identisk med de ursprungliga skisserna.



Tidig illustration av Östra Sala Backe i Uppsala.

START



**IDÉ/
MARKANVISNING**



PLANPROCESSEN



PROJEKTERING



PRODUKTION



**UTHYRNING/
FÖRSÄLJNING**



**INFLYTTNING, ERFARENHETER
OCH FÖRVALTNING**

Planprocessen

När idén har fötts behöver den ses över utifrån regelverk och ett samarbete med kommunen påbörjas ofta i någon form. T.ex. kan detaljplanen, planen som styr vad en byggnad får brukas till samt hur den får utformas, antingen behöva skapas eller göras om. Samtidigt börjar konsulter som arkitekter, geotekniker, biologer med flera anlitas för de initiala skisserna och utredningarna. Denna del av processen kan ta lång tid och många revideringar sker innan det finns en gestaltad idé som börjar bli mer låst.

Projektering

När det finns skisser framme med planlösningar, fasader och idéer om stomme och tekniska lösningar behöver ritningar och handlingar arbetas fram under en projekteringsfas som även innefattar att söka bygglov. Under projekteringen samarbetar ofta ett stort antal byggkonsulter med problemlösningar och detaljeringar för att säkerställa att projektet är byggbart. Vacker gestaltning, hållbara tekniska system, återbruk, planlösningar som är attraktiva och trivsamma ska samordnas med ekonomi- och förvaltingsperspektiv.

Uthyrning/ försäljning

När en försäljning eller uthyrning av bostäder väl påbörjas har projektet levt under många år. Nu är det dags att nå ut till intressenter och visa vad vi erbjuder innan produktionen kan påbörjas. Marknadsavdelningen anlitar en mäklare för bostadsrättsförsäljningar, broschyrer trycks upp samt marknadsföring i tidningar och digitala kanaler påbörjas.

Inflyttning, erfarenheter och förvaltning

När våra kunder ska få tillträde till sina nya hem eller lokaler guidas dem genom processen med besiktningar, inflyttningar och vi följer upp ev åtgärder som sker efter inflyttning. Internt har vi alltid en erfarenhetsåterföring och utvärderar processen och resultatet. Vi vill också alltid höra våra kunders erfarenheter och feedback så att befintliga projekt kan utvecklas och nästa projekt kan bli ännu bättre!



Östra Sala Backe i Uppsala.



Vår organisation

Vi är ett familjeägt företag i tredje generationen som bygger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter.

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.

En väl utarbetad organisationsmodell

Botrygg Bygg AB hanterar alla våra nyproduktionsprojekt. Under detta bolag ligger även de fastigheter som säljs till bostadsrättsföreningar. Botrygg Gruppen AB omfattar alla de fastigheter som vi äger och förvaltar.

Intressenter

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

Våra intressenters åsikter är av största vikt för att utveckla och förbättra företaget. Därför medverkar vi årligen i bland annat Branschindex kundundersökningar, mäter NKI bland våra bostadsrättsköpare och har medarbetarsamtal med våra anställda.

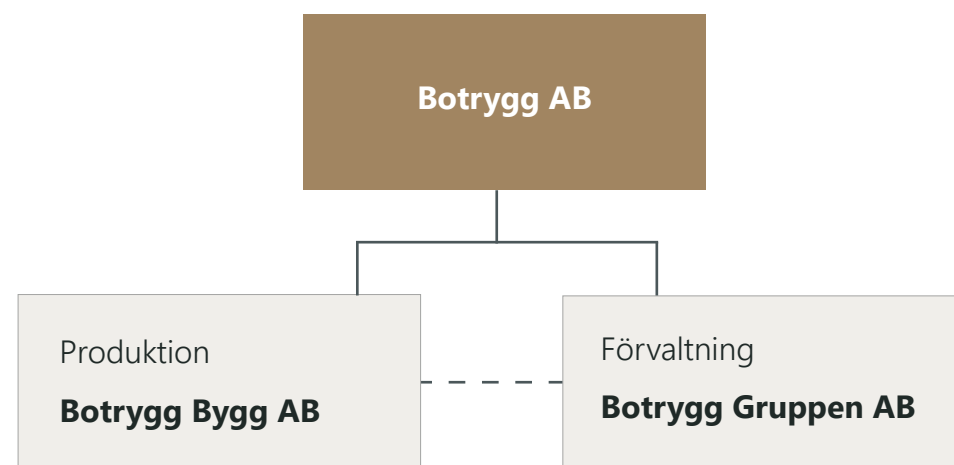
Under 2022 blev vi åter nominerade till Sveriges bästa hyresvärd i kategorin "Högsta serviceindex". I kategorin har man mätt resultat utifrån fyra parametrar. Dessa är

"ta kunden på allvar", "trygghet", "rent och snyggt" och "hjälp när det behövs." Mätningen lyfter sammanlagt fyra block som handlar om serviceindex, produktindex, attraktivitet och prisvärdhet. Vi har även högst index i Sverige när det kommer till att finnas där när kunden behöver oss.

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.



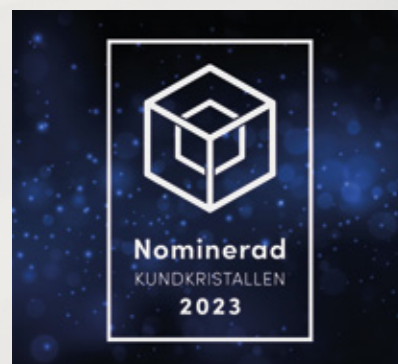
Kvarteret Bangården i Linköping.

Förvaltning

*Vi tillhandahåller bostäder för alla människor.
Varje människa är unik med skilda uppfattningar och
krav på sitt boende men alla har förmodligen
samma mål när de flyttar in hos oss
– 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.*

*Under 2022 nominerades vi till en av Sveriges bästa
fastighetsförvaltare utifrån den undersökning som våra
hyresgäster har besvarat om oss. I den konstaterades
att vi är bäst i Sverige på att finnas där när det behövs.
Det ser vi som ett kvitto på att vi har ett
välfungerande arbetssätt.*





Större fokus på hyresrätter och energieffektivisering

När vi lämnar 2022 bakom oss har flera viktiga beslut fattats på Botrygg. Vi har lagt i en högre växel när det kommer till energieffektivisering och valt att sätta punkt för den långsiktiga bostadsrättsförvaltningen. Företagets förvaltningschef, Henrik Söderbring, berättar mer om det gångna året.

Under 2022 har vi lagt stort fokus på energieffektivisering. Hur har det arbetet sett ut?

Under året införde vi en modell för att automatisera våra fastigheters styrteknik. Modellen har tagits fram av det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder och kallas ÖBO-modellen. Det är en teknik som har utvecklats under de senaste åren. Systemet ger oss direktrapporter om bland annat energi och vattenförbrukning, misstänkta vattenläckor och för låga inomhus-temperaturer.

Den första installationen genomfördes i december 2022 och i början av 2023 kommer installation att ske i ytterligare sju fastigheter. Dessa fastigheter kommer att fungera som

pilotprojekt. Om allt går som planerat så kommer vi på sikt införa den här modellen i alla våra fastigheter. Vi ser verkligen fram emot att följa utvecklingen under 2023.

Vi har även utvecklat vårt arbete kring solceller. Vad är nytt för 2022?

På Linköping Arena har vi installerat en ny solcellsanläggning som förser Arenaskolan, en kommunal högstadieskola med plats för 650 elever, med energi. Anläggningen började producera solenergi i juli 2022. Skolverksamheten kräver mycket energi under dagtid och solcellsanläggningen avlastar ett hårt belastat elnät. Det här blir ytterligare ett kliv i rätt riktning för att värna om klimatet och går i linje med vår hållbarhetsstrategi. Därtill har det visat sig vara en bra affär med tanke på årets elpriser. I detta projekt har vi etablerat samarbete med

Energiengagemang Sverige AB som kommer att installera ytterligare tre solcellstak på våra fastigheter under 2023.

Berätta om ett av våra större renoveringsprojekt.

Ett projekt som påbörjades under 2021 och som fortfarande pågår rör vår fastighet Tjærtunnen i Johannelund i Linköping. Vid hyresgästernas uppsägningar har vi renoverat kök, badrum och ytskikt. Det här tillvägagångssättet använder vi för att få en rimlig hyreshöjning och utesluta ofrivilliga hyreshöjningar. Under 2021 och 2022 har vi renoverat sexton lägenheter i detta område.

Har beståndet påverkats på något annat sätt under 2022?

Under året har vi byggt om flera verksamhetslokaler i vår kontorsfastighet på Junkersgatan i Linköping. En hyresgäst önskade minska och effektivisera sina ytor och två andra hyresgäster ville hyra fler ytor i huset. Genom smart ombyggnation kunde vi tillgodose alla tre hyresgästers önskemål och erbjuda dem mer ändamålsenliga lokaler.

Vi har satt punkt för bostadsrättsförvaltningen. Berätta om hur Botrygg kom fram till det beslutet.

År 2022 var ett händelserikt år och en stor omställning har varit avvecklingen av vår långsiktiga bostadsrättsförvaltning. Vi har hanterat förvaltningen av bostadsrätter på ett väldigt bra sätt under många år. Vi har haft ett professionellt och gott samarbete med de olika styrelserna men upplever att vår del i förvaltningen har blivit mer av ett konsultuppdrag. Nu ser vi fram emot att kunna lägga allt fokus på att förvalta våra hyresfastigheter.

Hur har den här övergången gått till?

Vi förde flera dialoger med olika aktörer och landade slutligen i att Riksbyggen skulle ta över den tekniska förvaltningen den 1 september 2022 följt av den ekonomiska förvaltningen vid årsskiftet 2022/2023.

Hur påverkar beslutet våra pågående och framtida bostadsrättsprojekt?

Vi kommer att förvalta våra nybyggda bostadsrätter i två år efter att de har

färdigställts. Under den tiden kommer vi att diskutera vem som ska ta över den framtida förvaltningen, men i dagsläget ser vi inga hinder i att fortsätta det redan påbörjade och väl fungerande samarbetet med Riksbyggen.

Vi blickar framåt mot 2023. Hur tror du att året kommer att bli?

Jag tror att det kommer att bli ett tuffare år i form av kostnadsökningar, dyrare underhåll, högre räntor och dyrare uppvärmnings- och elkostnader. Det kommer krävas mer eftertanke vid till exempel större fastighetsrenoveringar och vi kommer att behöva vara mer vaksamma över lag. Men, precis som tidigare, kommer vi fortsätta ha kunderna i fokus.

Varför får vi så bra resultat i Aktivbos kundundersökning varje år?

Vi sätter alltid kunden i första rummet. Det har genomsyrat företaget under alla 40 år som vi varit verksamma och innebär att alla anställda, oavsett roll, är med och bidrar till god kundservice där vi alltid utgår från kundens behov. Vi är alltid snabbt på plats när en kund behöver hjälp och ger ett professionellt bemötande. Vår inställning till kundservice ger i sin tur anställda inom företaget goda förutsättningar att kunna göra ett bra jobb. I de fall där vi ser att vi behöver bli bättre, oavsett om det gäller punktinsatser eller rutinmässiga ändringar, pågår ett ständigt förbättringsarbete. Att detta arbete resulterar i att vi år efter år får fina resultat i kundundersökningarna är ett tydligt bevis på att vi har god kännedom om vad våra kunder uppskattar.

Vad menar vi med privat allmännyttä?

Vi bygger bostäder som människor har råd att bo i samtidigt som vi erbjuder högklassig service. De två delarna går före att maximera vinsten. Vi är en samhällsaktör som driver positiv förändring genom att bygga och utveckla bostadsområden. Vi lägger även stora resurser på idrott- och kulturverksamheter. Om vi lägger ihop rimliga hyror, hög serviceanda, samhällsengagemang och viktig sponsring så tror jag att många skulle tro att vi arbetar för allmännyttan, snarare än som privat vinstdrivande bolag.

Förvaltningen i siffror

Botryggs bestånd består 2022 av:

- 115 fastigheter
- 3 170 bostäder
- 304 företagslägenheter
- 359 lokaler
- 1 510 garageplatser
- 828 parkeringsplatser

Totalt finns 355 900 kvm uthyrbar yta varav:

- 161 600 kvm bostäder
- 73 900 kvm samhällsfastigheter
- 71 500 kvm kommersiella lokaler
- 48 900 kvm övriga ytor.

Hyresintäkterna för 2022 uppgår till sammanlagt 514,9 Mkr.

Serviceanmälningar

Antalet serviceanmälningar har ökat mellan 2021 och 2022. Under 2022 hanterade vi cirka 13 000 serviceanmälningar. Det är drygt 700 fler än under 2021. Trots ett antalet felanmälningar har ökat så har vi lyckats hålla en hög standard och åtgärdat 93 % av dessa under ett kortare intervall än en vecka.

Under året har vi lagt stort fokus på att förbättra våra åtgärdsstider när vi använder oss av externa entreprenörer. Mellan 2021 och 2022 har vi förbättrat statistiken från 66,1 % till 70,4 % vid hjälp av externa entreprenörer.

Uthyrning

Samtliga lägenheter i bolagets bestånd har varit fullt uthyrda under året. För de fåtal vakanser som finns har det rört sig om planerade ombyggnationer eller renoveringar i lägenheterna. Bolagets lokalvakanser är begränsat till rivningsfastigheter där vi inte erbjuder kontrakt med besittningsrätt.

Hyreshöjningar

Majoriteten av lokalhyrorna är kopplade till KPI som ökade med 10,9 %. Lokaler som hyrs ut på kortare tid har fast höjning med 2 % per år. Höjningarna under 2022 var:

Linköping,	0,85-1,75 %
Örebro	1,9 %
Göteborg	0,9-1,4 %
Norrköping	1,1-1,7 %
Stockholm	1,65-2 %
Uppsala	2,0 %

Hyresgästaktiviteter

Botrygg har en loge på Saab Arena i Linköping. Till den bjuder vi in våra kunder för att titta på konserter, hockey och andra evenemang. Här kan vi 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 sociala arbete har vi under åren märkt är mycket uppskattat, skapar en trygghet i boendet och gör att grannarna lär känna varandra.

Inflyttningar

Under 2022 har vi haft inflyttningar i flera olika städer.

I Uppsala har vi byggt färdigt vårt kvarter i Östra Sala Backe med 172 hyreslägenheter och en förskola.

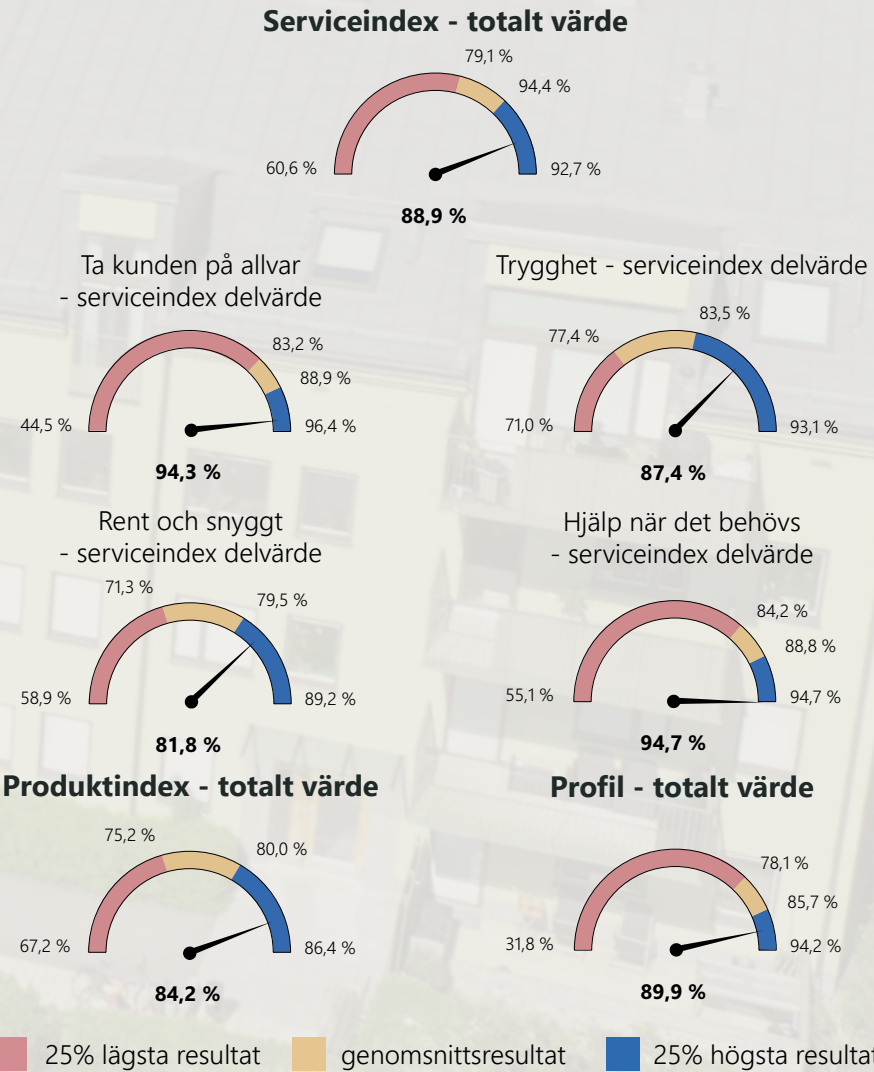
I Göteborg har vi under året haft inflyttning av samtliga lägenheter i Gårdsten, som vi sålt till Robert Dicksons stiftelse. Stiftelsen har god lokalkännedom i området och förvaltar sedan tidigare drygt 250 lägenheter i Gårdsten. Stiftelsen delar också i mångt och mycket våra värderingar och tankar kring långsiktig förvaltning med god boendekvalité och rimliga hyror.

I Linköping har vi totalrenoverat och byggt om en fastighet med 11 lägenheter.

KUNDUNDERSÖKNING

I kundundersökningen för 2022 fick vi ett topp-tre resultat i serviceindex och nominerades till Sveriges bästa hyresvärd i kategorin "Högsta serviceindex". I kategorin har man mätt resultat utifrån fyra parametrar. Dessa är "ta kunden på allvar", "trygghet", "rent och snyggt" och "hjälp när det behövs." Totalt fick vi svar från cirka 1 270 kunder, vilket vi naturligtvis är väldigt tacksamma för. Mätningen lyfter sammanlagt fyra block som handlar om serviceindex, produktindex, attraktivitet och prisvärdhet.

Årets resultat ligger på följande nivåer:



ELPRISER OCH ELSTÖDET

Elstödet delas med våra kunder

För Botrygg är det en självklarhet att elstödet kommer våra kunder till del. Detta stöd kommer att betalas ut till våra kunder under hösten 2023.

Information om våra elpriser

Den 1 januari 2022 slöt vi ett ramavtal med Bixia. Tack vare detta kan en del av vår elhandel ske till fast pris och en viss del till rörligt pris. På det här sättet kan vi hålla nere våra kostnader vilket i sin tur gynnar våra kunder. Vårt årliga pris räknas samman i oktober varje år och i

nedanstående tabell följer vårt snittpris per kilowattimme. Jämförelsen har gjorts utifrån våra hyresgästers medelförbrukning som är på 2 000 kWh/år och visar vad man som Botryggkund har sparat på att ha kollektiv elanslutning i jämförelse med om man hade haft ett eget elabonnemang.

	BOTRYGG/ kWh	EGET AVTAL/ kWh
Elhandel	1,60	2,00
Elnät	0,92	1,39
Totalt kWh-pris	2,53	3,39
Besparing/år	1 740 kr	

Transaktioner under året

Förvärv

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Ranunkeln 1, Vidingsjö	Livsmedelsbutik, framtida utvecklingsfastighet
Uppsala	Kåbo 79:2, Rosendal	Projektfastighet bostäder

Försäljningar

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Fisken 6, Valla	Bostadsrätter
Göteborg	Gårdsten 123:1-3	Byggrätter
Göteborg	Gårdsten 123:5	Hyresrätter
Linköping	Näringsstället 2, Hjulsbro	Bostadsrätter

I september 2022 förvärvades Ranunkeln 1 i Linköping som i dagsläget innehåller en livsmedelsbutik. Vi avser att ta fram en ny detaljplan som möjliggör bostäder i flerbostadshus.

Ranunkeln 1 i Linköping.

Fastighetsbestånd

Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Örebro och idag omfattas beståndet av 115 fastigheter med 3 170 egna hyreslägenheter jämte 304 företagslägenheter.



Fördelat per region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Marknads-värde, Mkr	Marknads-värde, %
Linköping	57	179 860	245,5	1 365	243,6	99,2%	4 261,0	37,6%
Stockholm	22	90 987	173,0	1 902	172,9	99,9%	3 812,0	33,6%
Göteborg	16	29 050	43,4	1 495	41,7	96,1%	805,9	7,1%
Norrköping	5	21 632	32,7	1 510	32,6	99,9%	565,0	5,0%
Örebro	10	19 489	34,9	1 791	34,9	100,0%	632,0	5,6%
Uppsala	5	14 916	25,9	1 733	25,9	100,0%	490,0	4,3%
Totalt förvaltningsfastigheter	115	355 934	555,4	1 561	551,6	99,3%	10 565,9	93,2%
Exploateringsfastigheter	17	54 868	117,1	2 133	-	-	775,1	6,8%
Totalt koncernen	132	410 802	672,5	1 637	551,6	99,3%	11 341,0	100,0%

Totalt fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Marknads-värde, Mkr	Marknads-värde, %
Bostäder	50	173 603	262,3	1 511	262,1	100,0%	6 436,9	56,8%
Samhällsfastigheter	34	73 856	149,1	2 019	149,1	100,0%	2 251,0	19,8%
Lokaler	24	67 335	124,0	1 842	120,7	97,3%	1 756,5	15,5%
Övrigt	7	41 140	20,1	488	19,7	98,0%	121,5	1,1%
Exploateringsfastigheter ¹	17	54 868	117,1	2 133	-	-	775,1	6,8%
	132	410 802	672,5	1 637	551,6	99,3%	11 341,0	100,0%

¹ För Exploateringsfastigheterna anges faktisk framtida uthyrbar yta och hyresvärde där dessa uppgifter är kända. Värderingen utgår från Förhandsvärde med avdrag för återstående produktionskostnader.



Produktion

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

Vi har personal för så gott som samtliga roller i ett byggprojekt. Från projektledare som säkerställer att huset byggs enligt Botryggs standard till snickare som med stolthet spikar dit de sista listerna.

Det gör att vi inte tar några genvägar och att alla inblandade har slutprodukten kvaliteten i fokus.

Kv. Svanen i Örebro



”De senaste åren har utmanat oss att hitta nya vägar”

2022 har ritat om världskartan när det kommer till leverans-, material- och energikostnader. Maria Brahim, byggchef på Botrygg, berättar mer.

Hur skulle du beskriva 2022?

Långa leveranstider och förseningar fortsätter att hålla ett stadigt grepp om byggbranschen. Det finns en stor efterfrågan, men många företag har drabbats av leveransförseningar och stigande el- och transportpriser. Det har i sin tur medfört att priset på byggmaterial har ökat med i snitt 20-25 procent. Detta, tillsammans med effekterna av pandemin, har resulterat i att marknaden aldrig hunnit återhämta sig till vad som kan anses vara ett normalläge.

Hur har vi jobbat för att anpassa oss till rådande världsläge?

De senaste åren har utmanat oss att hitta nya och alternativa vägar. Vi har arbetat

med att effektivisera energiförbrukningen vid byggnation, transporter och sättet att hantera inköp. Vi för även diskussioner om indexreglering för transporter i samtliga av våra upphandlingar.

Vi blickar inåt i företaget. Hur har den interna utvecklingen sett ut?

Vi har arbetat med kompetensutveckling på tjänstemannasidan. Det innebär att vi har investerat i en utbildningsplan som är anpassad efter våra behov och som inledningsvis kommer att fortlöpa under en treårsperiod.

Vi jobbar även med att utveckla våra digitala arbetsverktyg inom byggproduktion för att kunna sätta en gemensam standard. Vi har

skapat en rutinportal för att tydliggöra detta. Utöver detta fortsätter vi att genomföra kvalitetssäkringar genom att se över våra rutiner. Vi har utvecklat en tjänst inom produktionsplanering som kommer att tillträdas under 2023. Medarbetaren kommer att arbeta ute på byggarbetsplatserna med olika typer av kompetensuppföljning.

Om vi blickar framåt mot 2023. Vad tror du kommer att präglå året?

Vi kommer att inta en mer avvaktande position och kommer i början av 2023 inte att starta projekt i samma takt som vi har gjort tidigare. Vi vill se att marknaden blir lite mer stabil med tanke på att produktionskostnaderna har ökat kraftigt. Vi vet att detta inte är unikt för Botrygg och att det speglar hela byggmarknaden för bostäder.

Vad ser du fram emot under 2023?

Jag ser fram emot att arbeta vidare med kvalitetssäkring, miljö och hållbarhet. Vi kommer att fortsätta jobba utifrån hela kedjan - från projektering och första byggetapp till slutlig förvaltning. Det kan handla om allt ifrån att energieffektivisera byggbodar, till att se över eldrivna inventarier för att värma upp permanenta system med fjärrvärme.

Vi kommer även arbeta vidare med återvunnet material och jobba för att ständigt minska vårt klimatavtryck. Det gäller exempelvis att återvinna byggavfall och sortera på ett ännu mer klimatsmart sätt.

Berätta om några av våra senaste projekt.

Projektet Bordet och Löttinge kommer att starta under 2023. Projektet består av två LSS-boenden med 6 lägenheter i respektive hus.

Under 2022 avslutade vi flera bostadsprojekt. Östra Sala Backe i Uppsala har avslutats. Flatås i Göteborg avslutades i januari 2023. Våra projekt på Skogsvallen i Linköping och Sandtorp i Norrköping kommer att pågå under 2023. Totalt kommer vi att ha cirka 400 lägenheter i produktion under 2023.

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

Arbetsmiljöarbetet startar i samband med arbetsmiljöplanen där man dokumenterar risker (riskanalyser) och arbetsmiljö för samtliga arbetsmoment och entreprenader. Personal och entreprenörer tar del av ordnings- och skyddsregler i samband med varje projekts uppstart. Arbetsmiljön och ordningsreglerna följs sedan upp vid skyddsronder varje eller varannan vecka på arbetsplatserna. Intervallet varierar beroende på i vilket skede av produktionen

man befinner sig. Som komplement till skyddsronderna följs arbetsmiljön även upp vid kontinuerliga platsbesök och dokumenteras i rapporter till arbetsledningen med uppföljning och åtgärder av eventuella brister beroende på dignitet.

Arbetsmiljön följs även upp i varje mötesforum på arbetsplatsen; byggmöten, avstämningsmöten med lagbaser, entreprenörer, projektmöten med mera.

Färdiga projekt 2022

När våra kunder flyttar in i ett hus som vi har byggt kan de vara trygga i att de gjort ett bra val. Vi har förvaltat hus i över 40 år. Under 2022 har 329 bostäder och ett flertal lokaler färdigställts. Vi hälsar våra nya kunder i Göteborg, Uppsala och Linköping 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 med hållbara och beprövade konstruktioner. För att säkerställa det har vi arbetat fram ett internt kvalitetssystem. Det medför att vi har samma standard oavsett vad vi bygger och att det finns en manual för alla skeenden i produktionsledet.

Ytorna i de redovisade färdigställda projekten för 2022 är angivna som den totala uthyrningsbara arean.

Gårdsten i Göteborg. Foto: Anna Sigvardsson.



GÅRDSTEN

📍 Göteborg, Gårdsten

🏠 4 300 kvm, 124 hyresrätter

🔑 Inflyttning sommaren 2022

Hösten 2015 anvisades vi mark för att bygga sammanlagt cirka 300 lägenheter i nordöstra Gårdsten i Angered. Denna etapp består av sammanlagt 124 hyresrätter varav 48 av dessa hade inflyttning under 2021. Resterande lägenheter färdigställdes under 2022. Lägenheterna har byggts med investeringsstöd.



VALKEBOGATAN

📍 Linköping, Gottfridsberg

🏠 500 kvm, 11 hyresrätter

🔑 Inflyttning från april 2022

Vi köpte fastigheten Fisker 6 i Linköping 2016. Under hösten 2021 påbörjades en totalrenovering med ny fasad och nya fönster. Vi delade även upp två större lägenheter till fyra mindre. Sammanlagt består fastigheten av 11 nyrenoverade lägenheter.



ÖSTRA SALA BACKE

📍 Uppsala, Östra Sala Backe

🏠 9 000 kvm, 172 hyresrätter

🔑 Inflyttning från januari 2022

Vi anvisades via en markanvisningstävling mark i den andra etappen i Östra Sala Backe och uppförde där 172 lägenheter, en förskola med 4 avdelningar samt en lokal för restaurangverksamhet. Lägenheterna har byggts med investeringsstöd och har certifierats med Miljöbyggnad Silver. Förskolan och samtliga lägenheter hade inflytt under 2022.



SKOGSVÄLLEN

📍 Linköping, Södra Hjulsbro

🏠 9 900 kvm, 122 lägenheter

🔑 Inflyttning från november 2022

Våren 2021 påbörjades markarbetet vid Skogsvallen i Södra Hjulsbro. På fastigheten kommer sex flerbostadshus att uppföras under de kommande två åren. Sammanlagt byggs 122 lägenheter där det första huset med 16 lägenheter hade inflytt under 2022.



FLATÅS

📍 Göteborg, Flatås

🏠 4 200 kvm, 72 bostadsrätter

🔍 Inflyttning från maj 2022

I centrala Högsbo med närhet till både spår-vagn och bussförbindelser samt granne med Flatåsparken bygger vi 72 bostadsrättslägenheter. Byggstart skedde 2020 och under 2022 har tre av fyra hus haft inflytt. Det sista huset har inflytt i januari 2023.



SÖDRA GÅRDA

📍 Göteborg, Gårda

🏠 40 200 kvm, 110 hyresrätter, 20 lokaler

🔍 Renovering

Den 15 januari 2019 övertogs tre fastigheter bestående av totalt 110 lägenheter och 20 lokaler. Renovering av butikslokaler pågår löpande och flera lokaler har hyrts ut under 2022. Sedan tidigare har vi renoverat och inrett delar av vinden till 15 bostäder och tre plan har byggts om till 47 bostäder åt våra hantverkare. Vi har även varsamt renoverat fasaderna där vi bevarat de ursprungliga kulörerna.



Flatås i Göteborg.



Vi är 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.

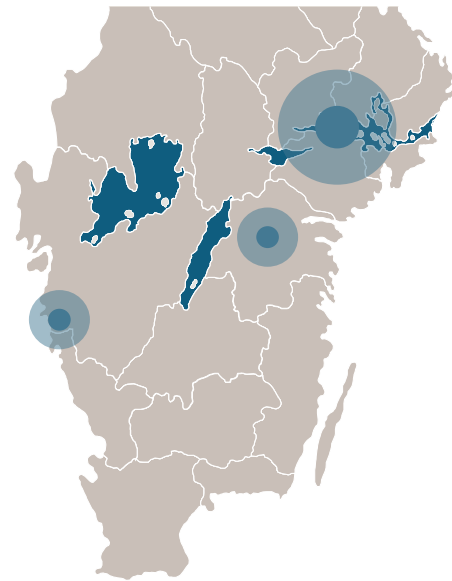
Östra Sala Backe i Uppsala.

Botryggs pågående projekt

Vi vill vara med och utveckla samhället där behov finns, oavsett det gäller bostäder eller samhällsnyttiga fastigheter såsom förskolor, skolor och vårdboenden. Nedan följer en redovisning av Botryggs pågående produktion.

Ytorna är angivna som BOA/LOA.

Pågående projekt omfattar:
Nybyggnation av 9 960 kvm i Göteborg,
27 500 kvm i Stockholm, 3 400 kvm i Norrköping och
9 900 kvm i Linköping. Sammanlagt uppförs
50 760 kvm. Till det tillkommer renovering i
Gårda i Göteborg.



Pågående projekt



FLATÅS

📍 Göteborg, Flatås

🏠 4 200 kvm, bostadsrätter

🕒 Inflyttning från maj 2022

I centrala Högsbo med närhet till både spår-
vagn och bussförbindelser samt granne med
Flatåsparken bygger vi 72 lägenheter. Bygg-
start skedde 2020 och under 2022 hade våra
kunder flyttat in i tre av fyra hus. Inflyttning i
det sista huset skedde i januari 2023.



SKOGSVÄLLEN

📍 Linköping, Södra Hjulsbro

🏠 9 900 kvm, bostadsrätter och hyresrätter

🕒 Inflyttning från november 2022

Våren 2021 påbörjades markarbetet vid Skogs-
vallen i Södra Hjulsbro. På fastigheten kommer
sex flerbostadshus samt ett LSS-boende att
uppföras under de kommande två åren. Sam-
manlagt byggs 122 lägenheter.



BARKABYSTADEN

📍 Stockholm, Järfälla

🏠 12 800 kvm, hyresrätter och äganderätter

🕒 Inflyttning från februari 2024

Mitt i den framväxande Barkarbystaden, vid
den nya tunnelbanestationen, skapas ett
spännande bostadskvarter som erbjuder
funktionella, yteffektiva och flexibla lägenheter.
Sammanlagt byggs drygt 200 lägenheter och
9 lokaler. Byggnaden kommer att certifieras
med Svanen-märkning.



NYA GATAN

📍 Stockholm, Nacka

🏠 9 500 kvm, bostadsrätter

🕒 Inflyttning från januari 2023

Vi erhöll via en markanvisningstävling möj-
ligheten att bygga bostadsrätter i centrala
Nacka. De 137 lägenheterna byggs invid
Nacka forum, på gångavstånd till kommande
tunnelbanestation Nacka centrum. Under året
har arbetet med stomme och tak pågått och
arbetet fortsätter invändigt under 2023.



SANDTORP

📍 Norrköping, Sandtorp

🏠 3 400 kvm, hyresrätter

🕒 Inflyttning från juni 2023

2021 var det inflyttning i den första etappen
av byggnationen i Sandtorp. Nu fortsätter vi
med etapp två som består av 62 lägenheter
fördelade på två flerbostadshus.



VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY ETAPP 1

📍 Täby, Västra Roslags Näsby

🏠 4 400 kvm, bostadsrätter

🕒 Inflyttning från april 2023

Västra Roslags-Näsby är en ny stadsdel som
växer fram i Täby med fokus på grönområde,
arkitektur och ett levande grannskap. Här byg-
ger vi tillsammans med Villa Nest 59 bekväma
seniorbostäder i varierande storlekar, allt från
den ytsmarta ettan till den generösa fyran.



DANSKA VÄGEN

- Göteborg, Lunden
- 5 760 kvm, bostadsrätter
- Inflyttning från hösten 2024

I Lunden bygger Botrygg 93 bostadsrätter med närhet till kommunikationer, handel och natur. Byggstart skedde i juni 2022 med preliminär första inflytt hösten 2024.



BORDET 20

- Täby
- 800 kvm, hyresrätter
- Inflyttning våren 2024

Under hösten 2021 utökades beståndet i Täby då vi förvärvade två projektfastigheter avsedda för LSS-boende. Bordet 20 kommer inrymma ett boende med sex lägenheter, gemensamhetslokaler och personalytor.



Vi har haft en aktiv nyproduktion sedan 80-talet och bygger i såväl hög- som lågkonjunktur. De stabila hyresintäkterna gör att vi kan fortsätta produktionen även under sämre tider.

Illustration av Årstafältet i Stockholm.

Inför detaljplan

Ramar för området sätts och eventuella undersökningar beställs och sammanställs.

Pågående detaljplan

Ett detaljerat planförslag tas fram som går på remiss och hörande.

Klar detaljplan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov/marklov lämnas in och byggnationen påbörjas.

Projektportfölj

Status Projekt	Typ	Yta	Antal
Linköping - Berga Äng	Bostäder	5 200 kvm	100 lgh
Linköping - Bergs slussar	Bostäder/förskola	20 000 kvm	150 småhus
Linköping - Björkö	Bostäder	1 500 kvm	12 radhus
Linköping - Dynamon	Bostäder/kontor	4 200 kvm	kontor
Linköping - Tandkronan e.3	Bostäder	2 000 kvm	30 lgh
Linköping - Tjærtunnan	Bostäder	8 000 kvm	100 lgh
Linköping - Övre Vasastaden	Bostäder/skola	100 000 kvm	700 lgh
Göteborg - Frihamnen	Bostäder/LSS-boende	22 500 kvm	300 lgh + LSS
Göteborg - Grönebacken	Bostäder/försk.	4 960 kvm	60 lgh + fsk
Göteborg - Kvibergs park	Bostäder	6 500 kvm	100 lgh
Göteborg - Marconigatan	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
Göteborg - Mölndal	Bostäder	9 000 kvm	100 lgh
Göteborg - Gårda Eken/Cedern	Bostäder	10 000 kvm	50 lgh
Göteborg - Gårda Lejonet	Kontor/hotell/bostäder	30 000 kvm	50 lgh
Göteborg - Björkhöjdsskolan	Bostäder	4 470 kvm	129 lgh
Stockholm - Fotsacken	Bostäder	8 000 kvm	150 lgh
Stockholm - Högdalen	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh
Stockholm - Klockelund	Bostäder	7 300 kvm	100 lgh
Stockholm - Löttinge	LSS-boende	800 kvm	6 lgh
Stockholm - Jordbro	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
Stockholm - Mäläräng	Bostäder	5 600 kvm	80 lgh
Stockholm - Årstafältet	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh
Stockholm - Västra Roslags Nä. e.2	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
Stockholm - Västertorp	Bostäder	6 000 kvm	70 lgh
Stockholm - Hagsätra	Bostäder	6 200 kvm	60 lgh
Uppsala - Rosendal	Bostäder	7 600 kvm	154 lgh
Uppsala - Storvreta centrum	Bostäder	10 000 kvm	150-200 lgh
Totalt		304 130	3 081 lgh

BYGGNATION

Gårdsten – Lägre hyror med investeringsstöd

Under hösten 2015 utlyste Göteborgs kommun en markanvisningstävling i Gårdsten. Botrygg anvisades mark för att bygga sammanlagt 300 bostäder. 2019 startade byggnationen av 124 hyresrätter i nordöstra Gårdsten. Två och ett halvt år senare har samtliga hyresgäster flyttat in. Projektet har riktats mot unga och personer med vanliga inkomster.



*”Vi har skapat en
våldigt god relation med
Robert Dicksons stiftelse.”*

Simon Lönn

Projektledare och ansvarig för projektet i Gårdsten i Göteborg.

Påbörjade sin karriär på Botrygg 2013 inom inköp och övergick till projektledning 2019.



I november 2019 togs det första spadtaget i Gårdsten och under hösten 2022 var alla bostäder inflyttade. I dag har vi sålt fastigheterna till Robert Dicksons stiftelse.

Projektet i Gårdsten har sedan start haft ett tydligt fokus – att bygga bostäder för unga och personer med vanliga inkomster. Husen består av 124 lägenheter som ligger mitt emot Saffransskolan och i backen ned mot Lövgärdet.

Berätta om hur vi har använt oss av investeringsstödet. Vad har det här stödet möjliggjort?

Att bygga med statligt investeringsstöd ställer både krav på, och möjliggör, lägre hyror och infördes för att öka bostadsbyggandet. Vi strävar alltid efter att bygga lägenheter med överkomliga hyror, men utan det här stödet i Gårdsten hade det varit omöjligt att genomföra projektet. Den här typen av

arkitektur och utformning på husen, både ut- och invändigt, är inte vanligt förekommande i ytterområden som domineras av stora lägenhetskomplex från 60 och 70-talen. Vi är förstas väldigt glada över att vi har kunnat bygga på det här sättet på den här platsen.

Berätta mer om arkitekturen.

Till skillnad från många av Gårdstens lamellhus har vi byggt korta, uppbrutna volymer med mellanrum mellan huskropparna. Det ger möjlighet att blicka ut över naturen i området. Taklutningen har också medfört unika vindslägenheter. Materialvalen med ekparkett, stenskivor och stora fönsterpartier skapar i sin tur en närhet till naturen – även när man blickar ut från trapphusen.

Vi har arbetat nära Robert Dicksons stiftelse i det här projektet. Hur har det varit?

Vi har gjort flera anpassningar efter deras standard. Det har varit ett roligt samarbete att jobba med dem som extern beställare.

Den här typen av samarbete har varit nytt för mig. Det har varit väldigt roligt och har resulterat i en väldigt god relation med Robert Dicksons stiftelse.

Vilka fördelar ser du med att Robert Dicksons stiftelse har köpt fastigheterna i Gårdsten?

Robert Dicksons stiftelse har god lokal-kännedom i området och förvaltar sedan tidigare drygt 250 lägenheter i Gårdsten. Stiftelsen delar också i mångt och mycket våra värderingar och tankar kring långsiktig förvaltning med god boendekvalité och rimliga hyror. Det har varit väldigt viktigt för oss att sträva mot samma mål genom hela processen.



Gårdsten i Göteborg. Foto: Anna Sigvardsson.



Ekonomi

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 möjlighet att erbjuda våra kunder en hög servicegrad.

Kv. Lagerbladet i Örebro.



Världsomställningar skapar nya förutsättningar

Efter snart fjorton år som ekonomichef på Botrygg är Martin Svensson van vid snabba omställningar och utmaningar. Han är medveten om att det vänder och att även utmanande lägen kan leda till något positivt.

Hur skulle du beskriva 2022 utifrån din roll som ekonomichef?

Under 2022 har det som bekant rått osäkerhet på bostadsrättsmarknaden och vi har sett högre räntenivåer än tidigare. Botrygg har under året främst arbetat med projekt som byggstartats under tidigare år, produktionsvolymen har under 2023 främst avsett externa projekt (85%). Vi har under det gångna året sålt fastigheten Gårdsten 123:5 via bolagsöverlåtelse i samband med byggnationens färdigställande, vilket har inneburit ett relativt intensivt arbete. Under året har vi även bland annat arbetat med att ta fram ekonomiska planer till några av våra nyproducerade bostadsrättsföreningar.

Under 2022 tog Riksbyggen över bostadsrättsförvaltningen. Hur har den övergången sett ut?

Vårt uppdrag att sköta den ekonomiska förvaltningen i föreningarna har fortsatt fram till och med december 2022. Under våren 2023 kommer vi att arbeta med att upprätta årsbokslut för föreningarna samt att lämna över material och liknande till de nya förvaltarna. Vi kommer även fortsätta att administrera våra nyproducerade bostadsrätter i två år efter att de färdigställts, så vårt arbete med bostadsrättsföreningar kommer att fortsätta om än i mindre skala.

Hur tror du att 2023 kommer att se ut?

Det mest utmärkande tror jag blir att det kan komma att dröja innan vi kan starta nya byggprojekt. Vi har ju dock ett antal pågående projekt som ska färdigställas och för ekonomiavdelningens del så innebär det en viss fördröjning innan vi ser en eventuell skillnad i arbetsvolym. Vad gäller våra fastighetsbolag (hyresrättsförvaltning) ser vi idag ingen förändring i arbetet jämfört med det gångna året.

Kommer ni behöva lägga om ert arbetssätt på grund av detta?

För avdelningens del så finns det en del projektarbeten vi nu ser ut att kunna få möjlighet att se över. En tillfällig nedgång i arbetsvolymen ser jag som ett tillfälle att kraftsamla för att se över interna kontroller, rutiner, införa smartare arbetssätt samt utveckla digitaliseringen så att vi står starkare den dagen det vänder. För vänder gör det, den stora frågan är när. Vem vet, kanske dyker även nya möjligheter upp i lågkonjunktrens spår.

Hur arbetar ni med att motverka arbetslivskriminalitet?

Detta är en viktig fråga för oss då arbetslivskriminalitet leder till att företag inte konkurrerar på lika villkor, att skattepengar går till företag som inte har rätt till dem och att människor riskerar att bli utnyttjade. Vi arbetar därför löpande och aktivt med att kontrollera att de företag vi arbetar med

sköter sina skattebetalningar samt att de inte betalar ut för låga löner till sina anställda. I samband med att vi tecknar avtal med våra underleverantörer görs en noggrann bakgrundskontroll, dels med hänsyn till hur de hanterat sina skatter, dels avseende övrig bolagshistorik. Vi har som rutin att endast arbeta med företag som har goda vitsord och som har minst 5 års historik bakom sig.

När vi erhåller den första fakturan från en ny leverantör gör vi en kontroll av att bolaget är registrerat för F-skatt och att de är anmälda som arbetsgivare hos Skatteverket. Vi kontrollerar även att fakturan uppfyller grundläggande krav samt att det betalkonto som anges är registrerat hos leverantören.

Minst två gånger om året gör vi särskilda kontroller på ett urval av våra leverantörer och underentreprenörer, hösten 2022 ingick ca 125 bolag i den. Kontrollen inkluderar även underleverantörer som våra leverantörer i sin tur anlitar. Vi kontrollerar bland annat aktuell status för F-skatt samt att bolagen redovisat sina arbetsgivaravgifter på korrekt sätt. De redovisade skatterna jämförs med senast kända uppgifter om antal anställda samt information om aktuell verksamhet, så att vi får en indikation på att företagen vi arbetar med betalar ut rimliga löner till sina anställda. Vid eventuella oklarheter kontakter vi leverantören och ber dem att förtydliga eller inkomma med kompletterande uppgifter. Detta arbete borgar för att vi arbetar med seriösa företag inom branschen som sköter sina betalningar av skatter och avgifter.



Kommande brf Skogsvallen i Linköping.



Finansiering

Vad har Botrygg för tro om ränteutvecklingen?

Ränteutvecklingen under 2023 kommer att bli väldigt beroende av den ekonomiska data som inkommer under första halvåret. Vi bedömer att det kommer bli en svår balansgång för Riksbanken att fortsätta höja räntan utan att svensk ekonomi går in i en djupare lågkonjunktur. De räntehöjningar som genomförts under 2022 samt i februari 2023 påverkar hushåll och företag i Sverige relativt snabbt jämfört med övriga Europa och USA. Även om det redan syns i data bedömer vi att det kommer bli tydligare under senvåren 2023. Vi tror att Riksbanken höjer räntan till totalt 3,75% fram till sommaren för att sedan låta räntan ligga still resten av året.

Hur har värdena på fastigheterna utvecklats under 2022?

Totalt har fastighetsvärdena inklusive bygggrätter och pågående projekt minskat med 3,5% från 11 748 Mkr till 11 341 Mkr. Majoriteten av nedgången kommer från fastigheter som avyttrats under året. För våra förvaltningsfastigheter har det totala värdet ökat från 10 484 Mkr till 10 566 Mkr. Den positiva utvecklingen kommer från färdigställande av Uppsala Sala Backe 54:1. Värdeförändringarna på förvaltningsbeståndet vi ägde vid årets början uppgick till (-) 319 Mkr. Den negativa värdeutvecklingen beror uteslutande på högre direktavkastningskrav i värderingarna. De höjda avkastningskraven sänkte värdena med (-) 557 Mkr, dock motverkas de höjda avkastningskraven av förbättrade kassaflöden vilka medfört en positiv värdeförändring om 238 Mkr.

Utveckling marknadsvärden

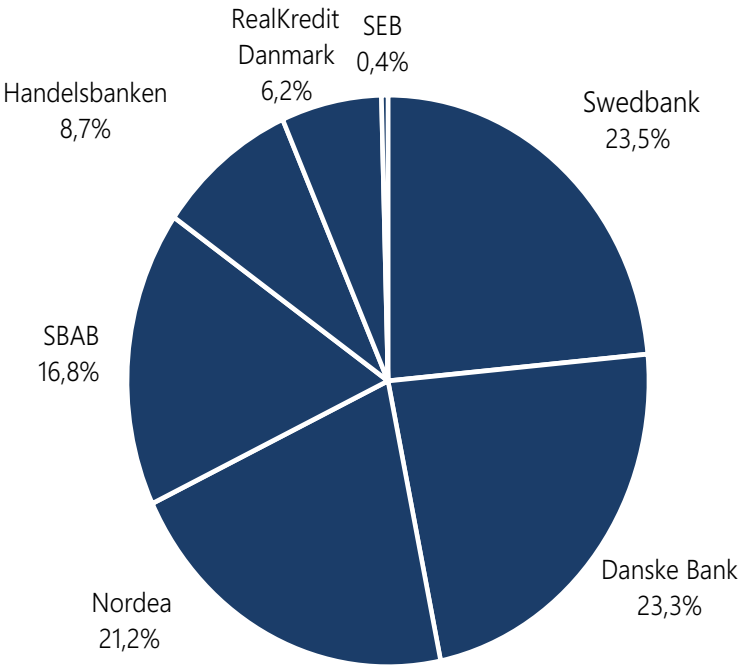
	Koncernen totalt	Förvaltningsbeståndet
Ingående värde	11 748	10 484
Nya fastigheter	97	8
Sålda fastigheter	-535	-14
Värdeförändringar	-117	-319
Färdigställda fastigheter	149	407
Utgående värde	11 341	10 566

Vad har Botrygg för strategi vad gäller ränte- och kapitalbindning?

Vi har goda relationer med alla de större affärsbankerna på den svenska marknaden och vi fokuserar mycket på att vara en attraktiv motpart till dem. Bortsett från en obligation utställd av RealKredit Danmark med kapitalbindning till 2044 har vi uteslutande bankfinansiering. Genom att utveckla bolaget i en nära relation med bankerna bedömer vi att refinansieringsrisken är relativt låg och vi kan tillåtas ha en högre andel låneförfall inom ett år jämfört med exempelvis de noterade fastighetsbolagen.

Gällande räntebindningar anpassas dem till vår tro på kommande ränteutveckling snarare än riktlinjer enligt policydokument. Under 2020–2021, då räntorna var låga, passade vi på att binda räntorna för en större del av skuldportföljen via swapar. Givet ränteutvecklingen under 2022 ökade värdet på våra swapar och i slutet av året valde vi att realisera 50% av våra swapar då vår syn på ränteutvecklingen framöver inte stämde överens med marknadens prissättning. Realisationslikviden har använts till nya investeringar och för att minska skuldsättningen.

FÖRDELNING LÅNGIVARE



KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR OCH RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Räntebindning				Kommande låneförfall				Kapitalbindning			
Belopp				Andel				Belopp			
0 - 3 mån	3 145			68%				0 - 3 mån	497		
3 - 12 mån	0			0%				3 - 12 mån	2 451		
1 - 2 år	0			0%				1 - 2 år	1 015		
2 - 3 år	0			0%				2 - 3 år	0		
3 - 4 år	333			7%				3 - 4 år	44		
4 - 5 år	389			8%				4 - 5 år	67		
5 - 6 år	270			6%				5 - 6 år	247		
6 - 7 år	472			10%				6 - 7 år	0		
7 - 8 år	0			0%				7 - 8 år	0		
8 - 9 år	0			0%				8 - 9 år	0		
9 - 10 år	0			0%				9 - 10 år	0		
> - 10 år	0			0%				> - 10 år	286		
4 608,6				100%			3,25%	4 608,6			
Genomsnittlig räntebindning - 1,64 år								Genomsnittlig Kapitalbindning - 2,42 år			

Femårsöversikt

Koncernen

Resultaträkning, belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	1 532 929	1 363 893	1 128 660	1 090 779	1 476 880
Rörelseresultat	237 549	335 994	206 302	581 617	331 027
Resultat före skatt	279 838	416 203	171 737	539 332	390 411
Årets resultat	204 676	381 389	135 414	506 009	365 575

Balansräkning, belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar	6 342 005	6 352 945	5 629 939	5 143 899	5 192 340
Finansiella anläggningstillgångar	84 807	55 097	189 051	32 360	30 189
Varulager och kortfristiga fordringar	1 393 258	1 599 491	837 436	383 015	654 545
Kortfristiga placeringar	7 600	0	50 235	0	0
Kassa och bank	60 476	4 107	1 948	96 772	53 474
Summa anläggningstillgångar	7 888 146	8 011 640	6 708 610	5 656 046	5 930 548
Summa eget kapital	2 528 785	2 503 601	2 224 589	2 192 313	1 868 820
Avsättningar	173 270	107 809	102 270	93 315	87 165
Skulder till kreditinstitut & övr. långfr. skulder	4 608 864	4 314 638	3 979 081	3 125 849	3 425 867
Övriga kortfristiga skulder	577 227	1 085 592	402 670	244 570	548 696
Summa eget kapital och skulder	7 888 146	8 011 640	6 708 610	5 656 046	5 930 548

Löpande fastighetsförvaltning

Resultaträkning, belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	514 906	445 253	422 766	412 946	400 762
Driftkostnader	-128 211	-116 956	-101 903	-101 298	-90 064
Driftnetto	386 695	328 297	320 863	311 648	310 698
Förvaltnings- och administrationskostnader	-27 766	-19 758	-20 691	-28 332	-22 718
Finansnetto	43 885	-55 356	-49 019	-41 861	-43 421
Avskrivningar	-160 749	-144 026	-131 398	-124 575	-124 216
Resultat före dispositioner och skatt	242 065	109 157	119 755	116 880	120 343
Skatt	-12 492	-12 492	-27 448	-21 947	-23 765
Årets resultat	229 573	96 665	92 307	94 933	96 578

Nyckeltal, belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Överskottsgrad (%)	69,71	69,30	75,90	75,47	77,53
Avkastning på eget kapital (%)	17,37	8,54	9,94	10,72	13,57
Avkastning eget kapital, inkl fast.försälj.(%)	19,90	18,43	11,80	15,15	23,21
Avkastning på totalt kapital (%)	8,03	5,47	5,63	5,67	6,27
Avkastning totalt kapital, inkl fast.försälj.(%)	8,61	7,68	6,05	6,64	8,14
Soliditet (%)	23,02	22,70	22,12	23,12	20,45
Justerad soliditet (%)	54,80	57,70	58,83	53,87	51,61
Belåningsgrad fastigheter, LTV (%)	43,62	41,52	46,06	39,44	43,65
Räntetäckningsgrad exkl. fastighetsförsälj.	7,15	5,38	6,12	6,75	6,61
Marknadsvärde fastigheter	10 565 900	10 391 400	8 639 000	7 923 400	7 847 500
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter/mark	6 088 972	5 578 220	5 053 063	4 546 648	4 673 322
Skulder till kreditinstitut	4 608 569	4 314 598	3 979 081	3 125 028	3 425 058



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 samhället 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 förbättras.

Hållbarhetsredovisningen omfattar samma koncernbolag som koncernens årsredovisning för 2022.

HÅLLBARHETSPOLICY

Vi jobbar för framtiden

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, ekosystem och biologisk mångfald.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

För att Sverige ska kunna uppfylla sitt åtagande i de Globala målen krävs att även vi bidrar på vårt sätt. Därför har vi valt de Globala målen som utgångspunkt i vårt hållbarhetsarbete.

På Botrygg arbetar vi medvetet och aktivt med hållbarhetsområdets alla tre dimensioner; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

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 fokuserar vi på att erbjuda prisvärda bostäder i områden med tillväxt, goda arbetstillfällen och stark efterfrågan. Det ger utrymme att återinvestera i verksamheten och skapa trygga arbetstillfällen åt såväl våra medarbetare som våra samarbetspartners.

Mål	Fokus	FN Global Compact**
	Jämställdhet • Samma förutsättningar oavsett kön vid personalutveckling, lönesättning och flexibilitet • Huskurage • Stödja dam- och herridrott	6
	Hållbar energi för alla • Minskad energianvändningen • Ökad andel förnybar energi i koncernen • Investerar i forskning • Fastighetsutveckling för optimerad drift.	7 9
	Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt • Verksamhetsområde med tillväxt och efterfrågan • Trygga arbetstillfällen med positiva förhållanden • Beaktar samarbetspartners ekonomiska stabilitet, affärsetik och deras arbetsmiljöarbete	3
	Hållbara städer och samhällen • Erbjuder efterfrågade och bra bostäder • Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver • Erbjuder våra hyresgäster bilpoolsföretag • Stödjer idrotts- och kulturverksamhet	8
	Bekämpa klimatförändringar • Minska vår resursanvändning • Erbjuder laddstationer (cykel/bil) i nyproduktioner och befintliga fastigheter • Erbjuder tillgång till bilpool	7 8
	Ekosystem och biologisk mångfald • Skydda den biologiska mångfalden vid nybyggnation vid exempelvis materialval och vid utveckling av platser. • Skapa förutsättningar för biologisk mångfald på våra bostadsgårdar och fastigheter	7

** UN Global Compact Principer samlar världen för ett mer hållbart samhälle och arbetar tillsammans med andra FN-organisationer, med nyckelfrågor i syftet att accelerera snabbare gentemot de 17 globala målen för hållbar utveckling. Siffrorna i kolumnen hänvisar till respektive princip i UN Global Compact.

Urval FNs globala mål

5. 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 erbjuder flexibla lösningar för att förena föräldraskap och arbete.
- Alla anställda behandlas med respekt och med hänsyn till var och ens rättmätiga behov på integritet, oavsett kön eller andra olikheter.

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

- Anslutit oss till Huskourage 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.

7. 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:

- Klimatinventera vår verksamhet.
- Minska energianvändningen i våra fastigheter.
- Minska andelen fossil energi och öka andelen förnybar energi i koncernen och i 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.
- Vi ersätter löpande befintlig maskin- och fordonspark med nya mer effektiva och drivna av eldrift.

11. 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 kostnadseffektiva byggverksamhet ger oss förutsättning att förena en ekonomisk stabil verksamhet med en överkomlig hyresnivå.
- Certifierar alla våra fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver.
- Erbjuder våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar. Vi har ett eget bilpoolsföretag, Carpool, som erbjuder hyresgäster tillgång till bil utan att de behöver äga en själva. Vi erbjuder även våra kunder tillgång till 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 mer toleranta och hållbara samhällen.
- Två gånger per år genomförs trivsel- och trygghetsbesiktningar vilket säkerställer en god livsmiljö i våra fastigheter.

13. BEKÄMPA KLIMAT-FÖRÄNDRINGAR

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.
- Outnyttjat material från tidigare projekt mellanlagras i vår cirkulära hub och kommer till användning i nya entreprenader. Detta är möjligt med vår genomtänkta och standardiserade byggmetodik.

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

- Utvärdera CO2 belastning i vårt inköpsarbete.
- Erbjuder laddstationer (cykel/bil) i våra nyproduktioner och befintliga fastigheter.
- Erbjuder hyresgäster tillgång till bilpool.

8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

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

- Fokusera på områden med stark efterfrågan och tillväxt. Där erbjuder vi prisvärda bostäder i varierade upplåtelseformer vilket skapar goda förutsättningen för ortens fortsatta utveckling. Detta ger oss även möjlighet att återinvestera i verksamheten vilket skapar trygga arbetstillfällen och en högre servicegrad gentemot våra kunder.
- Arbetar 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.

15. EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Vi arbetar för :

- Inför nya projekt gör vi naturvärdesinventeringar och gör avvägningar vid projektets utformning så att viktiga värden kan bevaras och skyddas.
- Även små ytor med stor artrikedom gynnar den biologiska mångfalden. Genom att utveckla våra bostadsgårdar med större medvetenhet kan vi både bidra till en både trivsammare och gynnsammare miljö.
- I hela vår verksamhet undviker vi material och produkter som kan inverka negativt på den biologiska mångfalden.



Hållbarhetsåret 2022

Med utgångspunkt i bolagets företagskultur med långsiktighet och resurseffektivitet i ständigt fokus har vi under 2022 lagt extra stor vikt vid att ta ett samlat strategiskt grepp om bolagets långsiktiga hållbarhetsarbete under 2022.

Det har resulterat i en övergripande, strategisk hållbarhetsplan som kommer ge stöd åt bolagets fortsatta arbete mot en konkret omställning till en långsiktigt hållbar affärsverksamhet.

Omvärldsanalys

För att förstå våra förutsättningar genomförde vi i början av året en omvärldsanalys, en intressent- och väsentlighetsanalys samt en risk- och möjlighetsanalys. Sammanvägt har detta skapat en stor medvetenhet kring hur hållbarhetsfrågorna påverkar oss och hur vi som bolag i ännu större utsträckning kan bidra till en mer miljövänlig affärsverksamhet och ett hållbart samhälle.

2022 inleddes med en översyn av *de globala målen* och dess konkreta koppling till bolagets verksamhet. De globala målen har mappats mot den övergripande strategiska

planen samt kopplats mot konkreta aktiviteter i strategiskt utvalda avdelningar.

Intresse- och väsentlighetsanalys

Under våren 2022 genomfördes en intressent- och väsentlighetsanalys. Intressenterna granskades främst genom intervjuer men också genom en enkätundersökning. Bolagets kärnverksamhet är att bygga hyresrätter för eget ägande och förvaltning. För verksamheten identifieras två kritiska faktorer. Det ena är finansiering och den andra är tillgången till kommunal mark.

Alla kommuner lyfter gemensamt fram överkomliga bostäder som en av sina mest prioriterade hållbarhetsfrågor. Eftersom kommunerna är en av Botryggs viktigaste intressenter ser vi att vår primära affärsidé sammanfaller väl med vad kommunerna prioriterar. Vikten av att CO₂-minskning lyfts fram som viktig hållbarhetsaktivitet hos både kommuner och banker, vilket är en av våra viktigaste intressenter. I inventeringen har alla Botryggs finansiella samarbetspartners intervjuats där samtliga trycker på vikten av klimatmål och hantering av klimatrisker. Bankerna lyfter också vikten av en övergripande handlingsplan inom alla tre hållbarhetsområden för att man som bolag ska anses vara en trygg och attraktiv kund.

Botrygg arbetar redan med en mängd andra hållbarhetsfrågor och dessa arbeten kommer vi att fortsätta med. Analyserna ger däremot bolaget viktiga fokuspunkter som i högsta grad behöver föras ner och påverka bolagets operativa arbete i såväl nyproduktionsprojekt som förvaltning.

Hållbarhets- och klimatstrategi

Botrygg tar miljöfrågor på största allvar. Vi har stor förståelse för att vi både på individ- och bolagsnivå behöver göra andra och nya typer av val. Som ett långsiktigt bolag som ska finnas i många generationer arbetar vi nu aktivt för att ställa om vår verksamhet till att möta skärpta hållbarhetskrav och förändrade marknads- samt klimatförutsättningar.

I vårt omställningsarbete mot ett ännu mer hållbart företag behöver vi dock fortsätta hålla kostnadsfokus så att vi kan säkerställa vår mest prioriterade hållbarhetsfråga – den att kunna erbjuda prisvärda bostäder till många.

Det prioriterade klimatmålet

Vi har i flera år klimatkompenserat för vår verksamhet. Vårt klimatavtryck har då baserat på inköpt energi till våra förvaltningsfastigheter. Under året fattades ett beslut om att Botrygg ska bli klimatneutrala till 2045, med en halvering till 2030, samt en 25-procentig reduktion år 2027, i jämförelse med 2021. För att få en bättre helhetsbild av bolagets klimatavtryck genomfördes under 2022 en första mätning enligt GHG-protokollet.

Green house gas-mätning

Green house gas-mätning, GHG, är en global standard som används som underlag för att beräkna företag och organisationers utsläpp av växthusgaser. Mätningen görs inom tre olika så kallade Scope. Bestämmer man sig för att mäta sitt klimatavtryck enligt GHG-protokollet är det obligatoriskt att mäta scope 1 och scope 2. I scope 1 ingår utsläpp från bolagets ägda resurser (t.ex. bilar). I scope 2 ingår bolagets köpta energi och i scope 3 finns utsläpp kopplade till köpta och levererade varor och tjänster.

Förutom mätning av scope 1 och 2 har Botrygg gjort ett urval av scope 3 då merparten av utsläppen för verksamheter som vår genereras där. Inledningsvis har vi valt att fokusera på bolagets hyresbostäder, både vad gäller utsläpp i nyproduktionsskedet som i förvaltningsskedet. Urvalet av scope 3-kategorier baseras på IVL Svenska miljöinstitutet vägledning "Scope 3 för bostadsföretag". IVL grundades av staten och näringslivet 1966. Numera är IVL en stiftelse ägs och agerar som ett fristående och oberoende forskningsinstitut inom miljö och hållbarhet. Under 2021 var förslaget preliminärt men har under 2022 fastslagits och återfinns i en publikation från IVL.

IVL:s urval identifierar under vilka kategorier som vår industri har störst klimatpåverkan och blir således ett stöd för att rikta in insatser där de gör störst nytta.

Systemgränser 2021 samt 2022

Scope 1:

- Köldmedium
- Tjänsteresor

Scope 2

- El
- Fjärrvärme

Scope 3

- Bränsle och energi-relaterade utsläpp (Indirekta livscykelutsläpp relaterade till respektive utsläppskälla redovisas som scope 3-utsläpp)
- Avfall genererat från produktioner samt på kontor
- Uppströms leasade tillgångar (Hyrd lokal av Botrygg)
- Nedströms leasade tillgångar (Boendes bilpendling, boendes avfall)

- Byggnadsprojekt 2021 (klimatpåverkan från pågående byggnadsprojekt, beräknat av Botrygg)

Framtida urval av scope 3: Under kommande år kommer fler kategorier att inkluderas i GHG-beräkningen. År 2025 ska alla kategorier av scope 3 inkluderas i GHG-protokollet, för att vi därmed fullt ut ska ha identifierat bolagets klimatbelastning.

Kommentarer kring resultat och planerade insatser för sänkt klimatbelastning
I GHG-mätningen utkristalliseras två stora utsläppsområden; boendes bilåkning och egen nyproduktion. Vi har rådighet över den ena men en ganska begränsad rådighet över den andra.

För att utreda bolagets möjlighet att påverka boendes klimatavtryck avseende bilåkning har vi därför initierat en egen studie som genomförs i samarbete med Eways och Zaptech. Se utförligare beskrivning under rubriken "Mobilitetsstudie" på sida 67.

Vad gäller utsläppen från nyproduktioner har vi under året arbetat fram ett antal scenarier som beskriver möjlig CO2-minskning och medföljande kostnadspåverkan. Under 2023 kommer dessa analyser ligga till grund för justering av byggsystemet i kommande projekt.

Taxonomi och CSRD

Som verksamma inom bygg- och fastighetssektorn kommer Botrygg att omfattas av EU-taxonomin. Det kommer ställa nya redovisningskrav på vår verksamhet men också krav på att vi successivt ställer om vårt sätt att bygga och förvalta då en hög andel taxonmienlighet kommer vara fördelaktigt ur finansieringssynpunkt.

I tillägg till taxonomin, som drabbar utvalda branscher, kommer EU:s nya rapporteringsstandard CSRD. Förkortningen står för Corporate Sustainability Reporting Directive och är ett nytt EU-direktiv som innebär ökade krav på bolags hållbarhetsrapportering, både avseende dess omfattning och noggrannhet.

Med den nya redovisningsstandarden kommer det bli svårare med "greenwashing" och enklare att jämföra olika bolags hållbarhetsarbeten. Med bättre jämförbarhet kan kapitalet enklare och mer

rättvist styras mot hållbara investeringar och EU:s gröna omställning har bättre förutsättningar att kunna genomföras och lyckas.

Det nya redovisningskravet införs successivt. De bolag som är först ut kommer rapportera enligt CSRD redan 2024, för verksamhetsår 2023. Första året som Botrygg ska rapportera enligt den nya standarden är 2026, för verksamhetsåret 2025. Eftersom det innebär stora förändringar ser vi ett behov att börja förbereda företaget för detta redan under kommande år.

Klimatriskinventering

Botrygg äger 115 fastigheter i sex olika städer. Klimatförändringar innebär större påfrestningar på byggd miljö och med ett så stort antal fastigheter i portföljen har vi sett ett behov av att hantera och förebygga de risker som finns för våra fastigheter och som även riskerar att påverka våra hyresgäster.

Institutionen för klimatiforskning på Linköpings universitet har bedrivit ett projekt som finansierats av Länsförsäkringars forskningsfond, i samverkan med ett antal fastighetsägare i Linköping och Norrköping. Syftet har varit att utveckla en metod för klimatriskinventering som fastighetsägare ska kunna utföra på egen hand. Efter studiens inledande fas, där en inventeringsmetodik har utvecklats, fick Botrygg möjlighet att agera pilotföretag för metodiken.

Arbetet med att klimatinventera bolagets fastigheter har därmed kunnat påbörjas under november 2022 och målet är att vi under 2023 ska ha genomfört en desktopinventering på alla fastigheter samt klimatbesiktning av 25% av de mest prioriterade fastigheterna. För redan besiktigade fastigheter kommer vi även ta fram ett åtgärdsprogram vid behov. Senast 2030 ska alla fastigheter vara inventerade och vid behov klimatåtgärdade.

Östra Sala Backe

Mycket energibesparingar har de senaste åren lyckats åstadkommas genom att förbättra fastigheternas klimatskal, installationssystem och styrreglerteknik. För att kunna minska den onödiga energiförbrukningen ytterligare ligger det en stor besparingspotential i användarfasen genom förändrade brukarbeteenden.

Botryggs klimatavtryck har undersökts utifrån de utgångsvärden som finns i Greenhouse Gas Protocol, GHG. GHG är en global standard som används som underlag för att mäta företag och organisationers utsläpp av växthusgaser. Mätningen görs utifrån följande områden, så kallade Scope.

- Scope 1:
- Köldmedium
 - Tjänsteresor

- Scope 2
- El
 - Fjärrvärme

- Scope 3
- Bränsle och energi-relaterade utsläpp (Indirekta livscykelutsläpp relaterade till respektive utsläppskälla redovisas som scope 3-utsläpp)
 - Avfall genererat från produktioner samt på kontor
 - Uppströms leasade tillgångar (Hyrd lokal av Botrygg)
 - Nedströms leasade tillgångar (Boendes bilpendling, boendes avfall)
 - Byggnadsprojekt 2021 (klimatpåverkan från pågående byggnadsprojekt, beräknat av Botrygg)

Resultat GHG (ton CO2e)

2021	2022
Scope 1	Scope 1
22,6	26,9
Scope 2	Scope 2
1 793,2	1 787,7
Scope 3	Scope 3
14 513,5	15 657,1
Totalt	Totalt
16 312,7	17 471,6

Botrygg har tillsammans med KTH Live-In Lab ingått i ett forskningsprojekt som syftar till att skapa förutsättningarna för bättre förståelse för vilka faktorer som påverkar våra hyresgästers brukarbeteende. Studien har delfinansierats av Energimyndigheten. Under 2022 har installationen av mätutrustningen färdigställts och utifrån den data som samlas in hoppas vi kunna dra nyttiga och användbara slutsatser som leder till att vi kan utveckla och använda både våra fastigheter och vår hyresgästkommunikation.

Omställningsarbete förvaltningen

Solceller

Vi har gjort en genomlysning av vårt bestånd och analyserat det utifrån deras lämplighet för solceller. Fastigheter som i dagsläget bedöms som lönsamma för solcellsinstallation är cirka 10 stycken.

Under 2022 har arbetet påbörjats och solceller har installerats på 3 fastigheter: Linköpings Arena, bostadsfastigheten Östra Sala Backe i Uppsala och Valkeboskolan i Vikingstad. Det har resulterat i att vi har installerat 1 576 kvm solceller med en beräknad elproduktion om ca 280 000 kWh.

Uppkopplade undercentraler

Vi har startat arbetet med att automatisera våra fastigheter med en ny styr- och automationsplattform som kommer att göra det betydligt enklare att till exempel justera värmen i våra lägenheter och att följa upp energiförbrukningen i fastigheterna. Vår förhoppning är att vi ska kunna sätta in identiska styr- och automationsskåp i alla våra fastigheter framöver. De nyinstallerade undercentraler, ska ge oss direktrapporter om bland annat vattenförbrukning, vattenläckor och för låga inomhustemperaturer.

Modellen är utvecklad av Örebrobostäder under de senaste tjugo åren. Genom att fler aktörer implementerar konceptet (Stena fastigheter och Uppsalahem) kan vi hjälpas åt att utveckla modellen tillsammans och hitta de mest optimala lösningarna. Detta gör att vi kan spara pengar i utvecklingsarbetet och undvika att belasta våra hyresgäster i onödan.

Rening sand förskolegård

Under 2022 har vi provat ett mer miljövänligt sätt att fräscha upp leksanden på en av våra förskolor i Stockholm. Istället för att byta ut sanden bestämde vi oss för att pröva att

rengöra den istället. Metoden är vetenskapligt testad och innebär att sanden renas mekaniskt samt luftas och syresätts vilket återställer den bakteriella balansen. På detta sätt undviker vi ett uttag av naturresursen sand. Att kunna minska uttaget från grustäcker ger i högsta grad en positiv effekt på naturen.

Utöver detta minskar vi vårt CO₂-avtryck eftersom det skulle ha krävts 10 körturer med lastbil för att tömma sandlådorna och ytterligare 10 stycken rundor för att ersätta lådorna med ny sand. Den här metoden ger en besparing på cirka 1 ton CO₂-ekvivalenter. Förutom miljövinsten är metoden dessutom mycket billigare. Kostnaden för rening av sanden blir med den här metoden avsevärt mycket billigare.

Miljöbyggnad

Under 2021 fattades ett principiellt beslut om att alla Botryggs projekt ska genomföras och även certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Under året har vi slutfört två projekt som inväntar certifiering: Valkeboskolan i Vikingstad samt 172 lägenheter i Östra Sala Backe i Uppsala.

Under 2023 kommer vi att arbeta med Miljöbyggnad på Skogsvallen (122 lgh) i Linköping samt planerar för Miljöbyggnad i kommande projekt: Rosendal i Uppsala, Klockelund i Farsta samt Björkhöjden i Göteborg. Sedan tidigare finns ett beslut om att certifiera +Origo i Barkarbystaden enligt Svanen.

Arbetet med projekten utifrån ett krav på certifiering ser vi skapar ett ökat fokus på hållbarhetsfrågorna och bygger kompetens i alla projektskeden. Delar av organisationen har genomfört utbildning i Miljöbyggnad hos Sweden Green Building Council, en ideell förening som har utvecklat och utbildar inom det egna miljöuppföljningssystemet Miljöbyggnad samt Citylab. Under 2023 planeras en större utbildningsinsats inom Botrygg gällande detta.

Cirkulärt byggande och hållbar

ROT

Botryggs logistikavdelning stödjer inköp- och byggorganisationen till ett mer resurseffektivt byggande. I arbetet ingår att minska överanvändning av material och spill samt

LIVSSTILSKOMMUNIKATION

Omställningsresan gör vi som bolag tillsammans med våra anställda och våra hyresgäster. I många avseenden kan vi i våra fastigheter skapa förutsättningar och underlätta för en mer hållbar livsstil.

Under 2022 har de höga energipriser skapat en ökad medvetenhet kring hur mycket vi faktiskt kan påverka genom våra egna val och beteenden.

För att underlätta för våra hyresgäster att leva mer hållbart så har vi samlat ett antal råd som ger ökad kunskap kring miljösmarta livsstilsval. Vi förväntar oss förstås inte att alla ska ta till sig dessa, men det finns kanske någon eller några som vill leva mer miljövänligt. Då underlättar förhoppningsvis vår information och kan bidra till att ta steg i mer hållbar riktning.

ställa om våra byggarbetsplatser och dess utrustning och arbetsfordon till mer hållbar produktion. Under 2022 har fokus legat på att energieffektivisera bygginventarier, minska mängden dieseldrivna aggregat samt ta fram en process för effektivare inköps- och leveransplanering.

Ombyggnad

Botrygg har som rutin att vid både mindre och större ombyggnationer göra en inledande materialinventering som man sedan utgår från och återanvänder dugliga byggvaror i kommande ombyggnadsarbeten. År 2022 har vi valt att inte bara räkna ut hur mycket pengar vi sparar utan även vidga perspektivet och se hur vår CO2-användning minskar genom vårt arbetssätt.

En större ombyggnation av Botryggs HK-fastighet i Linköping har genomförts. I ombyggnadsprojektet har en bredd av byggmaterial återanvänts: allt från enklare varor som stål- och fönsterdörrar till gipsskivor och textilmattor. Kostnadsbesparingen var ca 420 Tkr och vi har genom att återanvända material minskat vår CO2-belastning med 11 300 kg CO2-ekv.

Nyproduktion

Under året har en hel del material skickats vidare till andra byggen inom Botrygg eller sålts till privatpersoner. Detta har inneburit en besparing om ca 65 000 kg CO2-ekv men även en mindre kostnadsbesparing om drygt 600 tkr. Det utgör förvisso bara 1% sänkning av CO2-avtrycket men utgör ändå cirka en femtedel av den reduktion som behöver uppnås för att nå vårt första delmål om en 25% CO2-sänkning fram till 2027.

Byggavfall

Vi har under ett antal år följt våra avfallsmängder från produktionen men har hittills inte lyckats att hitta en kontinuerlig nedåtgående trend vad gäller byggavfallet. Med en tillskrivad inköps- och leveransprocess och ökade resurser på byggarbetsplatsen i form av byggservicelogistikerna vågar vi nu sätta ett årligt mål om minskade avfallsmängder med 7% per år.

Analys av Botryggs klimatutsläpp

2021 var Botryggs totala klimatavtryck 16 312,7 ton CO2-ekvivalenter och 2022 uppgick det till 17 471,6 ton CO2-ekvivalenter, vilket tyvärr är en ökning om 1 158,9 ton (+7,1%). Ökningen beror på att vi under 2022 har haft en större byggproduktion än under 2021. Utsläppet per kvm byggd BTA har dock gått ner - om än marginellt; från 350 kg CO2-ekv /BTA till 349 kg CO2-ekv/ BTA. Vi har även haft en mindre ökning i vår scope 1 vilket beror på att vi för 2022 baserat utsläppen på schablon i stället för faktisk drivmedelsförbrukning.

Glädjande är dock att trots att fler fastigheter ingår i vår fjärrvärmeberäkning har utsläppen i scope 2 gått ner något, detta som en följd av energieffektiviserande åtgärder samt mer korrekt indata.

De två år som vi genomfört våra mätningar har inneburit ett lärande där vi ser att nya rutiner behöver skapas för att underlagen för vår klimatberäkning ska bli bättre. Det vi ser är att förbättrad indata leder till såväl minskade som ökade värden. Att arbeta med själva underlagen och insamlingsprocessen är därför en minst lika viktig del i vårt omställningsarbete som de olika projekt vi driver på bygg- och fastighetssidan. Tydligt är ändå att för att klara vårt delmål om minskad CO2-belastning om 25% till 2027 kommer vi behöva öka reduktionstakten framöver. Det finns ändå gott hopp om att vi kommer kunna se större minskningar när vårt projekt med uppkopplade undercentraler och ett mer klimatvänligt byggsystem börjar ge effekt.

Byggavfall (totalt) kg/kvm BTA:

2021	2022
34,9	38,9

Deponi och osorterat (totalt) kg/kvm BTA:

2021	2022
9,4	10,4

MOBILITETSSTUDIE

Minska CO2-avtrycket från boendes bilåkning

Boendes bilåkning utgör en stor post i ett fastighetsbolags klimatbudget. Och det är en klimatbelastning som fastighetsägaren bara delvis kan påverka. En lösning som skulle vara enkel att mäta och följa upp skulle vara om våra hyresgäster i högre grad ägde en elbil istället för en fossildriven bil.

Genom att installera elbilsaddare i våra garage kan vi som fastighetsägare underlätta för våra hyresgäster att införskaffa elbil. För att undersöka hur fri tillgång till elbilsaddning påverkar människors vilja att skaffa elbil har vi initierat en studie för att undersöka saken vidare.

Upplägg för studie

På västra Kungsholmen äger Botrygg två bostadsfastigheter. Kvarteren ligger

precis intill varandra vilket innebär att förutsättningarna, bland annat avseende kollektivtrafik, är jämförbara. Antal lägenheter och lägenhetsstorlekar är snarlika i de båda fastigheterna.

I projektet ingår att i ett av kvarteren (Fröjden) utrusta alla parkeringsplatser med ladduttag för elbil. I referenskvarteret Sällheten på Kungsholmen installeras inga laddare. Innan installation kommer en inventering av biltyper att genomföras. Därefter genomför vi regelbundna räkningar för att följa förändringstakten i de båda kvarteren. Detta kommer ge oss möjlighet att dra slutsatser kring hur mycket tillgängligheten av laddinfrastruktur påverkar viljan att skaffa elbil. Studien är allmänt intressant för aktörer inom elektrifieringsbranschen och både Eways och Zaptech bidrar till att möjliggöra studiens genomförande.

ÅTERBRUK

Vi minskar vår klimatpåverkan genom att minska våra lager

Under 2022 inleddes ett mer omfattande miljöarbete på logistikavdelningen. Vi inventerade vårt lager och öppnade en Blocketbutik där vi säljer överblivet byggmaterial till både företag och privatpersoner.



"Jag har en samverkansroll gentemot platscheferna"

Catrin Fandrey
Bygglogistiker på Botrygg och ansvarig för vårt senaste logistikprojekt.

Under 2022 inleddes ett mer omfattande miljö- och klimatarbete på logistikavdelningen och under året har hela avdelningen varit engagerad för en fortsatt utveckling. Målet har varit tydligt: att ta krafttag för att minska vår klimatpåverkan och skapa en ännu större kontroll över våra lagersaldon. Catrin Fandrey, logistiker på Botrygg, har varit drivande i projektet.

Hur har ni jobbat med återbruk under 2022?

Vi har jobbat brett med flera olika delar men en av de mer omfattande insatserna har varit att öppna en Blocketbutik där vi har kunnat bedriva försäljning både till privatpersoner och företag.

Hur går det till när vi säljer material via Blockets företagssida?

För att skapa en överblick har jag och mina kollegor genomfört flera inventeringar vid våra projekt. Jag har en samverkansroll

gentemot platscheferna för att vi på bästa sätt ska kunna använda det överblivna materialet innan vi köper nytt. Det handlar också om att se över vad vi kan lagra och spara till kommande projekt.

Jag har som rutin att besöka våra projekt var sjätte vecka. På det sättet kan vi även se vad som kan skickas mellan våra pågående projekt. I de fall där vi ser att vi har överblivet material försöker vi i första hand skicka tillbaka det till leverantören. Nästa steg blir att sälja det till företag eller privatpersoner. Det absolut sista steget är att kassera.

Hur skiljer sig arbetet 2022 med hur vi har jobbat under föregående år?

Vi har haft försäljning tidigare men det är först nu som vi har satsat på det i mer omfattande skala.

Vad har vi sålt genom Blocketbutiken under 2022?

Vi har koncentrerat oss på fönster under 2022. Främst från vårt lager i Linköping men också från vårt projekt i Östra Sala Backe i Uppsala. Vår strategi är att försöka sälja materialet direkt från byggena för att undvika onödig frakt. Det ger i sin tur både en ekonomisk och klimatbaserad vinst.

Vilka har visat intresse för försäljningen?

En del av fönstren har sålts till privatpersoner som ska använda dem till redan befintliga eller planerade växthus. Några privatpersoner har även köpt fönster till sina hus. Det går alldeles utmärkt eftersom vi har treglasfönster. Vi ser det här som en win-win-situation eftersom det minskar energikostnaderna för kunderna och är bättre för klimatet. Vissa företag har också hört av sig och köpt både fönster, radiatorer och mosaik. Ett företag skulle till exempel använda allt detta till att bygga tiny houses.

Hur planerar vi att jobba under 2023?

Vi planerar att lägga i en högre växel. En stor del av arbetet under 2022 har bestått av att inventera och skapa en bättre överblick. Under 2023 är planen att vi ska sälja mer material genom vår Blocketbutik.

Under 2022 har vi sålt och återbrukat material för ett par hundra tusen kronor och det är en utveckling som vi är väldigt nöjda med.



Fönster på väg till nya ägare.

UPPFÖRANDEPOLICY

Arbete för mänskliga rättigheter

Botryggs vision är att "alla ska ha råd att bo i en attraktiv bostad". Det skapar ett stort fokus på såväl kostnadsmedvetenhet som långsiktiga och hållbara lösningar. För oss som seriös och ansvarstagande fastighetsägare och bostadsbyggare, är det av största vikt att de kostnader som vi sparar och den kvalitet som vi erbjuder inte sker på bekostnad av vare sig planetära eller mänskliga resurser.

Uppförandekoden baseras på bolagets värderingar, Botryggs färdplan mot klimatneutralitet i enlighet med Parisavtalet samt våra frivilliga åtagande till de Globala målen och UN Global Compact.

Vi har tagit fram en uppförandekod som följer bolagets värderingar och ser till att den efterföljs. Alla medarbetare på Botrygg måste följa principerna och kraven i denna Uppförandepolicy. Det gäller även externa parter såsom leverantörer, underentreprenörer och konsulter.

Uppförandekoden vägleder även våra medarbetare att fatta korrekta beslut i sitt arbete. Den utgör också grunden för hur vi bygger långsiktiga relationer och partnerskap med våra intressenter. Alla medarbetare på Botrygg ska vara väl bekanta med och följa principerna och kraven som denna kod förmedlar.

Våra affärspartners, exempelvis leverantörer, underentreprenörer och konsulter har en stor inverkan på vår verksamhet och därför är det av största vikt att även de respekterar och lever upp till vår Uppförandekod.

Botryggs värderingar – en god början

Omtanke – Kvalitet – Utveckling
Botryggs värderingar genomsyrar hur vi agerar mot varandra och bedriver vår verksamhet. De ligger även till grund för hur vi agerar i våra affärsrelationer och vad vi förväntar oss tillbaka.

Omtanke innebär att vi visar respekt för varandras villkor. Vi är ärliga och tar ansvar för vår del av processen och förväntar oss detta tillbaka. För en långsiktigt hållbar affär är omsorg om både människa och miljö av största vikt i alla våra upphandlingar och samarbeten.

Kvalitet som håller i längden ska genomsyra alla våra val. Vi strävar alltid efter att göra saker på rätt sätt och kommer efterfråga samma förhållningssätt av våra samarbetspartners och leverantörer.

Utveckling och nyfikenhet ser vi som en naturlig del i vårt arbete. Ett nära samarbete med våra samarbetspartners och leverantörer är helt avgörande för att framgångsrikt kunna förbättra branschen och bolaget ekonomisk, socialt och ekologisk.

Respekt för alla

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 de kommuner där vi är verksamma. Långsiktighet och ansvarstagande är ytterst viktigt då det vårdar 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.

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.

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 till andra och en arbetsplats där de anställda känner trygghet och delaktighet.

På vårt intranät har vi samlat samtlig information gällande personalfrågor såsom medarbetarsamtal, tjänstepension, förmåner och semester. Detta för att säkra att informationen förmedlas till samtliga anställda och att alla 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 trosinriktning. Medarbetarnas olika bakgrunder främjar viktiga grundvärderingar som tolerans, ödmjukhet och prestigelöshet.

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 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. I samarbete med Arbetsförmedlingen arbetar Botrygg även med att erbjuda arbete till människor med funktionsnedsättningar.

Kollektivavtal

Vi har kollektivavtal tecknade med Tingvalla Bro och Byggnads för yrkesarbetare.

Arbetsmiljön på byggarbetsplatsen

En säker arbetsmiljö är ett måste. För oss finns inget viktigare än våra medarbetares, leverantörers och tredje mans 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 ok 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 2022 följer Botryggs mål om att årligen minska antal olyckor.

Vi ser mycket positivt på att ha en säkerhetskultur som först och främst syftar till att förstå varför något gick fel för att kunna 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

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 2022

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada	-
Olycksfall i arbetet - lindrig personskada	4
Tillbud - kunde medfört personskada	3

Tillbud/olyckor 7

Antal rapporterade olyckor och tillbud 2021

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada	-
Olycksfall i arbetet - lindrig personskada	7
Tillbud - kunde medfört personskada	3

Tillbud/olyckor 10



Eva Lindqvist klev in i rollen som HR-chef på Botrygg i december 2021. Sedan dess har hon lagt extra mycket fokus på ledarskapsutveckling, värderingar och medarbetarprocesser.

Berätta om ditt första år på Botrygg.

Det ha varit ett fantastiskt första år. Det finns flera viktiga och intressanta delar som jag vill lyfta utifrån mitt perspektiv.

Kan du börja med att berätta om hur företaget har jobbat med värderingar?

Under det gångna året har både medarbetare och ledningsgruppen arbetat fram tydliga värderingar. Arbetet har handlat om på vilket sätt vi ska göra skillnad och hur vi följer vår affär från vision till resultat. I dag fungerar våra värderingar - omtanke, kvalitet och utveckling, som ett tydligt ramverk att följa när vi fattar beslut. Det signalerar också hur vi ska agera, prioritera och vad vi ska fokusera på.

Berätta mer om ledarskapsutvecklingen.

Botrygg är ett expansivt och snabbt växande företag. För att klara av en fortsatt tillväxt och

bibehålla kompetensen inom företaget är det viktigt att ha ett tydligt och genomtänkt ledarskap. Under hösten genomförde vi en ledarskapsutbildning med särskilt fokus på att jobba som ett enat Botrygg med ett ledarskap som kännetecknas av våra värdeord.

Ytterligare ett steg i det här arbetet har varit att arbeta fram en ledarpolicy. Vad har varit viktigt i det arbetet?

Vi har tagit fram en ledarpolicy som anger den inriktning som Botrygg vill uppnå inom ledarskapsområdet. Policyn tydliggör de förväntningar och krav som Botrygg har på sina chefer och ledare och kartlägger även vilket stöd och vilka förutsättningar som finns inom företaget.

Medarbetarprocesserna har också varit en del i utvecklingen. Vad innebär detta?

Vi vill vara en attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare som trivs, mår bra och utvecklas i sina roller. Under 2022 har vi framför allt lagt fokus på tre olika processer för medarbetare: introduktion, motivation och avslut. Det finns ett mycket stort värde i att våra nya medarbetare ska känna sig välkomna och väl omhändertagna hos oss. Introduktionen av en ny medarbetare är en

viktig process för att komma in i arbetsrollen på ett positivt sätt. Att tydligt kommunicera hur lön sätts påverkar känslan av rättvisa och bygger även tillit, vilken i sin tur har stor inverkan på medarbetarnas motivation och engagemang. Utifrån våra värderingar har vi därför tagit fram nya mallar för medarbetarsamtal, lönesamtal samt definierat tydliga lönekriterier.

Att medarbetare slutar och går vidare i karriären är fullt naturligt. För oss som arbetsgivare är det viktigt att ta reda på varför medarbetaren har valt att sluta och om det beror på brister på arbetsplatsen. För att ta reda på detta har varje medarbetare som slutar ett avslutningssamtal med HR.

Utvecklad digitaliseringsprocess

Under 2022 har vi tagit fler steg i digitaliseringsarbetet. Vi inledde året med att ta fram ett användarvänligt intranät för att få ett tydligare upplägg kring olika frågor som rör medarbetare. Nyhetsflödet på sidan

gör det dessutom enklare att kommunicera nyheter till alla - samtidigt. Det innebär att all personalinformation och andra viktiga handlingar kan sparas och nås från samma plats.

Nästa steg i digitaliseringen har varit att ta fram en introduktionsapp för nyanställda. I den förmedlar vi viktig information till den nyanställda. Det kan till exempel handla om att fylla i viktiga papper digitalt till att få mer information om oss som företag.

Vad ser du fram emot under 2023?

Vi kommer att fortsätta jobba med de delar som vi har påbörjat under 2022. Det innebär att fortsätta vår utveckling för ett tydligare ledarskap, mer tydliga medarbetarprocesser och utgå från våra värderingar när vi fattar beslut.

LEDARSKAPSPOLICY

Ett tydligt och kompetent chef- och ledarskap är en förutsättning för att Botrygg ska kunna erbjuda en verksamhet av god kvalitet och för att klara sitt uppdrag och framtida utmaningar. Botryggs policy för ledarskap formulerar de värden och den syn som ska vara grunden för chef- och ledarskap för Botrygg. Det är ett styrande dokument som anger den inriktning som Botrygg vill uppnå inom ledarskapsområdet. Den tydliggör de förväntningar och krav som Botrygg har på sina chefer och ledare. Den visar också vilket stöd och vilka förutsättningar som finns på Botrygg.

EN LEDARE SOM VISAR OMTANKE

En ledare som visar omtanke arbetar för frihet under ansvar och har hög tilltro till medarbetarnas kompetens. Du bekräftar dina medarbetare och visar att du ser dem och tror på dem. Alla är viktiga.

EN LEDARE SOM ARBETAR FÖR KVALITET

En ledare som arbetar för kvalitet är tydlig med vad som ska utföras. Det bästa sättet att undvika oklarheter, missförstånd och ineffektivitet är ett kommunikativt förhållningssätt. Genom att förklara uppdrag och mål tydligt skapas förståelse, motivation och engagemang för det som ska göras. Du som ledare ger förutsättningar för medarbetarna att få inflytande, ta ansvar och kunna agera självständigt. En öppen och regelbunden information bidrar till det.

EN LEDARE SOM BIDRAR TILL UTVECKLING

En ledare som bidrar till utveckling är nyfiken, omvärldsorienterad och ser möjligheter. Du gör dig delaktig genom att aktivt söka information, komma med förslag och delta i diskussioner. Du tar ansvar för bolaget som helhet och skapar samt deltar i de forum som krävs för att Botrygg ska lyckas.

Botryggs personal

Anställda

356

Yrkesarbetare

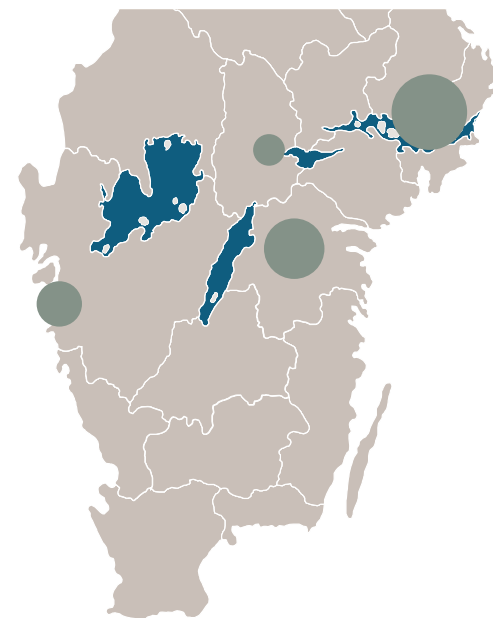
246

Tjänstemän

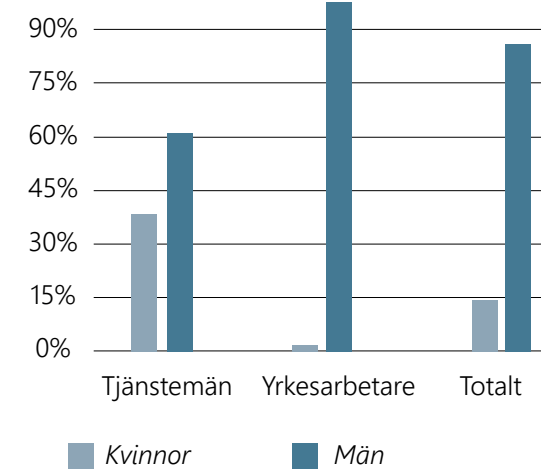
110

Anställda per stad

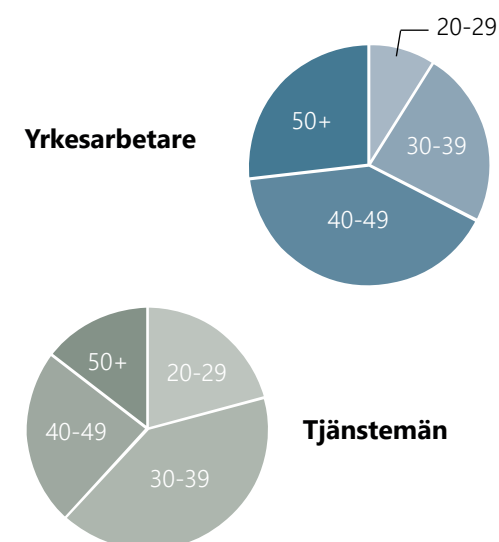
	Yrkesarbetare	Tjänstemän
Göteborg	19	14
Linköping/Norrköping	80	70
Örebro	0	2
Stockholm/Uppsala	147	24



Könsfördelning per yrkesgrupp



Åldersfördelning per yrkesgrupp



Socialt engagemang

Att sponsra och bidra till kultur, idrott och välgörenhet har varit en självklarhet för Botrygg sedan verksamheten startade 1985.

År 2019 blev vi huvudpartner till Linköpings Stadsmission. En del av vårt samarbete innebär att stötta tonåringar att nå en fungerande skolgång, skapa goda förutsättningar för fritidsaktiviteter och hälsosamma relationer. Botrygg har, som en del i detta, under de senaste två åren stöttat Stadsmissionen i projektet "Jobb först." Projektet innebär att cirka 60 ungdomar, i åldrarna 14-18 år, boendes i Linköpings utanförskapsområden, har erbjudits sommarjobb hos Botrygg och företagets samarbetspartners.

Vi stöttar även det nya projektet "Fokusungdomar" som riktar sig till unga i åldrarna 13-16 år. I projektet hjälper Stadsmissionens personal till med personlig utveckling i form av läxhjälp, mentorskap och kontakter med arbetsplatser där ungdomarna ges möjlighet att arbeta och tjäna lite extra pengar.

Utöver detta engagemang är vi också huvudsponsor till en rad idrottsföreningar och kulturverksamheter. Några av dessa är Linköping HC, Linköping FC och Östgötamusiken.

I Göteborg har vi åtagit oss renoveringen av de rivningshotade Gårdahusen som ett socialt engagemang. Lägenheterna hyrs ut med ett inkomsttak så att människor med låg eller mycket låg inkomst har möjlighet att hyra en bostad. Fastighetens lokaler är varsamt renoverade och erbjuds till småskalig verksamhet. Även i Göteborg erbjuder vi våra hyresgäster biljetter till teater och annan kulturverksamhet.

Under 2022 har vi stöttat följande organisationer och föreningar:

Bergs IK
BK Ljungsbro
DIBB - Bokmässa
Folkteatern Västra Götaland AB
GAIS - Gårdsstensfotbollen
Hemgårdarnas Bollklubb United
KTH - Samhällsbyggnadssektionen LHC
Linköping Frisksportklubb
Linköping Futsal SK
Linköping IBK
Linköpings Allmänna Simsällskap
Linköpings Fotboll Club
Linköpings Konstakademi
Linköpings Parasklubb
Linköpings Pingisklubb
Nyköping i Linköping
Riksteatern i Linköping
Sirius Fotboll
Stadsmissionen
Tanneforspojarna
Team Valla / Linköpings VC
Topp 100
Wilmas Vänner
Älvsjö AIK FF
Östgötamusiken



Östgötamusiken. Foto Björn Dahlgren.

Stiftelser

Michael Cocozza, ägare till Botrygg, har tillsammans med sin hustru, Catharina Högbom, under de senaste åren bildat två stiftelser. Dessa stiftelser har finansierats genom den aktieutdelning som Botrygg lämnat till ägaren. Huvudägaren ger årliga bidrag till stiftelserna som båda är knutna till forskning vid Linköpings universitet.

JOANNA COCOZZAS STIFTELSE FÖR BARNMEDICINSK FORSKNING

Syftet med stiftelsen är att stödja framstående forskning inom barnmedicinsk verksamhet vid Linköpings universitet.

Finansierade projekt:

- Artificiell intelligens kan förbättra rutinerna för diagnostik.
- Forskning om nya sätt att behandla skolios hos barn och unga.
- Forskning om betydelsen av god kondition och muskelstyrka i tidig ålder.
- Forskning om varför barn och unga drabbas av Typ 1 diabetes.
- Forskning om allergi hos barn.
- Forskning om att kunna bota barncancer.
- Forskning om psykisk hälsa bland barn på flykt.
- Forskning om för tidigt födda barn.
- Forskning om barns tidiga kommunikationsbeteenden.
- Forskning om stroke hos barn.

Stiftelsen grundades på julafton 2019 till minne av familjen Cocozza/Högboms bortgångna dotter.

Den barnmedicinska forskningen vid Linköpings universitet har en bred inriktning

och omfattar exempelvis neonatologi, barncancer, barndiabetes, barnneurologi, barnortopedi och barnpsykiatri.

Nuvarande kapital: 226 Mkr
Totalt utdelade medel: 54,2 Mkr

Stiftelsens styrelse:

Johan D Söderholm (ordförande)
Karin Fälth Magnusson
Lena Hellström Westas
Mats Ulfendahl
Ninnie Borendal Wodlin
Simon Cocozza
Lena Jonasson (adjungerad)



Foto: Emma Busk Winquist.



HÖGBOM - COCOZZAS STIFTELSE FORSKNING INOM HUMANIORA OCH SAMHÄLLSVETENSKAP

Catharina Högbom och Michael Cocozzas stiftelse har som ändamål att främja forskning inom humaniora och samhällsvetenskap vid Linköpings universitet. Dessa ämnen är eftersatta vad gäller forskningsfinansiering.

Redan inledningsvis när stiftelsen grundades i april 2022 tog man beslut om att finansiera två professorer – en som är verksam inom samtidshistoria och en som verksam inom lokalhistoria. Utöver detta har även två postdoc-tjänster finansierats inom institutionen för Tema och inom Institutionen för beteendevetenskap och lärande.

Stiftelsens budget för forskningsanslag uppgår till cirka 10 Mkr under 2023. När stiftelsen skapades donerades 100 Mkr i startkapital.

Nuvarande kapital: 117 Mkr.

Stiftelsens styrelse:

Michael Cocozza (ordförande)
Göran Hessling
Hans Nilsson
Josefina Syssner
Simon Cocozza

Med plats för konsten

Vi vill 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 bostadsområden.

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 inflyttningar anordnas en vernissage där konstnär, boende och grannar är inbjudna för att uppmärksamma konsten och skapa kontakt mellan de boende.

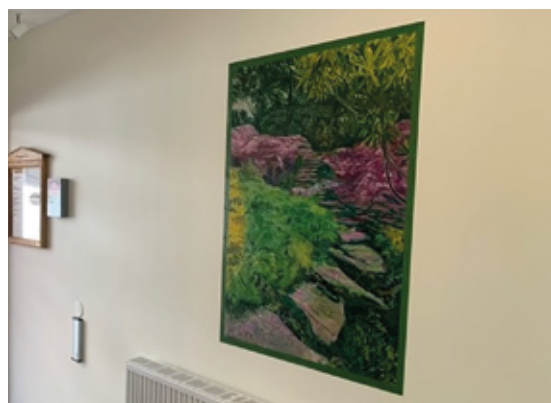
I våra samhällsfastigheter och offentliga lokaler hänger bildkonst i korridorer och gemensamma utrymmen. Sammanlagt har vi cirka 1 700 konstverk i dessa fastigheter.

Färdigställda konstprojekt 2022

Östra Sala Backe i Uppsala - Andrea Grath och Julius Nord

Andrea Grath har utsmyckat fasaden till området förskola med en keramisk relief med titeln *Blomsteräng*. Fasadkonsten består av fantasifyllda blommor och figurer där blommornas namn tolkats bokstavligt.

Julius Nords fem målningar med titel *Fönster* hänger i trapphusen. Målningarna föreställer fönster som är sedda utifrån och öppnar upp och förlänger rummen.



Tom Bogaard - Trappa i Botaniska trädgården.

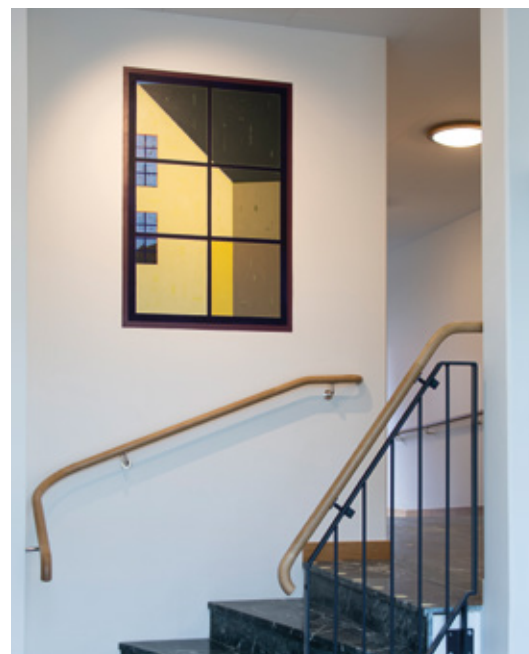
Flatås i Göteborg - Tom Bogaard

Den lokala konstnären Tom Bogaard har utsmyckat trapphusen i Flatås.

De fyra målningarna föreställer *Trappor* från konstnärens favoritplatser i Göteborg: Naturhistoriska museet, utkikstornet i Slottskogen, Botaniska trädgården och Palmhuset.

Hammarby Sjöstad i Stockholm - Angela Ferreira

Under Wallstreet Stockholm uppförde den portugisiska konstnären Angela Ferreira en muralmålning på vår fastighet Sjön 1 i Hammarby Sjöstad. I fastigheten ligger en förskola vilket inspirerade konstnären till det fantasifulla och färgglada konstverket *Playful Valley*.



Julius Nord - Fönster.



Angela Ferreira - Playful Valley.

Finansiella rapporter

*Kapitlet omfattar årsredovisning och
koncernredovisning för Botrygg AB
räkenskapsåret 2022 samt revisionsberättelse
baserat på denna.*

*Fastighetsverksamhetens flöde före skatt
uppgår för år 2022 till ca +403 Mkr.
Koncernens resultat före skatt
uppgår till +280 Mkr.*

Kv. Krogen i Norrköping.

Förvaltningsberättelse

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Koncernen förvaltar i slutet av räkenskapsåret 115 fastigheter med 3 170 egna hyreslägenheter jämte 304 företagslägenheter. Därtill kommer 359 lokaler samt 2 338 bilplatser.

Koncernbolagen äger och förvaltar vid utgången av år 2022 ca 355 900 kvm uthyrbar yta, varav 161 600 kvm bostäder, 73 900 kvm samhällsfastigheter, 71 500 kvm kommersiella lokaler samt 48 900 kvm övriga ytor.

Byggverksamheten har under året påverkats väsentligt som en följd av kriget i Ukraina.

Det har visat sig i form av kraftiga kostnadsökningar i pågående projekt på grund av stigande materialkostnader. Kostnadsökningarna har till viss del kunnat föras vidare till kunderna, men en del tynger resultatet.

Botrygg förvaltar idag fastigheter i Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro, Uppsala samt i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvärv 2022

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Ranunkeln 1	Utvecklingsfast.
Uppsala	Kåbo 79:2	Projektfastighet

Fastighetsförsäljningar 2022

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Fisken 6	Bostadsrätter
Linköping	Näringsstället 2	Bostadsrätter
Göteborg	Gårdsten 123:1-3	Byggrätter
Göteborg	Gårdsten 123:5	Hyresrätter

Färdigställd byggnation 2022

Följande projekt har avslutats under året:

Göteborg, Gårdsten B, hyresrätter
Linköping, Valkebogatan, bostadsrätter
Uppsala, Östra Sala Backe, hyresrätter

Pågående byggnation 2022

Vid utgången av räkenskapsåret finns följande pågående projekt:

Göteborg, Flatås, bostadsrätter
Järfälla, Barkarbystaden, hyres- och äganderätter
Linköping, Skogsvallen, bostads- och hyresrätter
Norrköping, Sandtorp, hyresrätter
Stockholm, Nya gatan, bostadsrätter
Täby, Bordet 20, LSS-boende
Täby, Västra Roslags-Näsby, bostadsrätter

Derivatförsäljningar

Koncernen har i november 2022 förtidslöst del av sin portfölj av ränteswappar, transaktionerna har medfört en vinst på ca 130 600 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi ser för tillfället stora utmaningar i bostadsproduktionen. Flera negativa faktorer gör att bostadsbyggandet kommer att minska framöver. De senaste årens kraftiga prisökningar på material har lett till ökade byggkostnader. Det, i kombination med stigande räntor och ökade avkastningskrav på hyresrätter, gör det svårt att få lönsamhet i hyresrättsprojekt. Även bostadsrättsmarknaden kommer att utvecklas negativt och vi bedömer att det kommer fortsätta så en bra bit in i 2023. Vår bedömning är att byggkostnaderna framöver kommer att plana ut för att sedan vända ner igen under andra halvan av 2023 i takt med att byggandet minskar i Sverige.

Användande av finansiella instrument

Målet med användningen av finansiella instrument är att uppnå en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Säkringen görs genom ränteswappar som kompletteras med optionskontrakt med SEK STIBOR 3 månader golv 0% för de fall säkrad kreditvolym har SEK STIBOR golv. Genom användning av finansiella instrument minskar bolaget sin exponering för prISRIS-ker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker. Risken finns att bolagets krediter sägs upp av bankerna vilket skulle påverka säkringsförhållandes effektivitet men denna risk bedöms som väldigt liten.

Andra icke-finansiella upplysningar

Som aktör på svensk fastighetsmarknad tar Botrygg sitt ansvar genom att bland annat välja miljövänliga material och att bygga med omsorg. Vi bygger hållbara bostäder för alla människor, stödjer kultur- och idrottsföreningar, anställer ungdomar och erbjuder sommarjobb

åt studenter. Som organisation ger vi medarbetare nödvändiga verktyg för att trivas.

Hållbarhetsredovisning

Koncernens hållbarhetsredovisning har upprättats som ett separat dokument och publiceras i samband med offentliggörandet av denna årshandling på koncernens webbplats. Hållbarhetsrapporten återfinns på adressen: www.botrygg.se/om-botrygg/verksamhetsberattelse/.

Mål och principer för finansiell riskstyrning

Mål för finansiell riskhantering är att upprätthålla en god betalningsberedskap och en effektiv kapitalanvändning samt att trygga kapitalförsörjning. Detta sker bland annat genom att ha en god och långsiktig relation med flera affärsbanker samt att hålla en så låg belåningsgrad som möjligt.

Ägarförhållanden

Bolagets huvudägare är Michael Cocozza.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 296 957	965 429	794 144	764 384
Aktiverat arbete för egen räkning	230 392	441 198	326 582	324 693
Resultat efter finansiella poster	279 838	416 203	171 737	539 332
Balansomslutning	7 888 146	8 011 640	6 708 610	5 656 046
Soliditet (%)	32,1	31,2	33,1	38,8
Belåningsgrad fastigheter LTV (%)	43,6	41,5	45,8	39,8
Antal anställda	399	405	324	417

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 147	1 978	1 396	1 091
Resultat efter finansiella poster	90 243	57 829	50 484	200 078
Balansomslutning	1 652 211	1 813 287	1 303 905	1 263 309
Soliditet (%)	11,4	12,8	17,2	18,8
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Koncernens interna mellanhavanden har från och med 2019 samlats i Moderbolaget, vilket ökar detta bolags balansomslutning och därmed också bolagets soliditet. Koncerninterna mellanhavanden elimineras i koncernredovisningen och ingår därmed inte i Koncernens balansomslutning. Det egna kapitalet i Moderbolaget framgår nedan.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resul.	Minoritets intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	2 241 375	257 726	2 503 601
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-135 001	-40 000	-175 001
Förändring koncernstruktur		-4 309	-182	-4 491
Årets resultat		177 402	27 274	204 676
Belopp vid årets utgång	4 500	2 279 467	244 818	2 528 785

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	124 656	89 373	218 529
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-135 001		-135 001
Balanseras i ny räkning		89 373	-89 373	0
Årets resultat			91 320	91 320
Belopp vid årets utgång	4 500	79 028	91 320	174 848

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	79 027 875
årets vinst	91 319 868
	170 347 743

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	73 000 000
i ny räkning överföres	97 347 743
	170 347 743

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1, 2	1 296 957	915 278
Aktiverat arbete för egen räkning		230 392	441 198
Övriga rörelseintäkter		5 580	7 417
		1 532 929	1 363 893
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-156 426	-139 581
Produktionskostnader		-734 256	-604 449
Övriga externa kostnader	3, 4	-26 112	-23 091
Personalkostnader	5	-242 635	-228 804
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-170 346	-152 249
		-1 329 775	-1 148 175
Resultat av fastighetsförsäljningar		34 395	120 275
Rörelseresultat		237 549	335 994
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-556	5 196
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	0	130 298
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	131 800	3 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-88 955	-58 678
		42 289	80 209
Resultat efter finansiella poster		279 838	416 203
Resultat före skatt		279 838	416 203
Skatt på årets resultat	10	-34 979	-33 996
Uppskjuten skatt	11	-40 183	-815
Årets resultat		204 676	381 389
Moderbolagets andel av årets resultat		177 402	290 863
Minoritetens andel av årets resultat		27 274	90 526

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	6 088 972	5 578 220
Inventarier, verktyg och installationer	13	70 809	68 534
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	182 224	706 191
		6 342 005	6 352 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	15, 16	50 233	51 156
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	17 502	0
Uppskjuten skattefordran	11	2 341	1 171
Andra långfristiga fordringar	18	14 731	2 770
		84 807	55 097
Summa anläggningstillgångar		6 426 812	6 408 042
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		1 527	1 225
Exploateringsfastigheter		265 618	271 258
Andelar i bostadsrättsförening		17 970	0
Pågående arbete för annans räkning		0	27 156
		285 115	299 639
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 912	11 715
Fordringar hos intresseföretag		10 700	7 950
Aktuella skattefordringar		15 816	22 572
Övriga fordringar		351 761	1 003 900
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	706 244	214 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	16 710	38 974
		1 108 143	1 299 852
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	21	7 600	0
Kassa och bank			
		60 476	4 107
Summa omsättningstillgångar		1 461 334	1 603 598
SUMMA TILLGÅNGAR		7 888 146	8 011 640

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderför. aktieägare			
Aktiekapital		4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		2 279 467	
Eget kapital hänförligt till moderför. aktieägare		2 283 967	2 245 875
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		244 818	257 726
Summa eget kapital		2 528 785	2 503 601
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	11	140 638	102 853
Övriga avsättningar	22	32 632	4 956
		173 270	107 809
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 633 987	1 578 138
Övriga skulder		295	40
		1 634 282	1 578 178
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	88 451
Byggnadskreditiv	25	316 423	692 472
Skulder till kreditinstitut		2 974 582	2 736 460
Förskott från kunder		68 504	8
Leverantörsskulder		61 417	80 755
Aktuella skatteskulder		24 233	21 366
Övriga skulder		15 977	106 723
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	0	19 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	90 673	75 957
		3 551 809	3 822 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 888 146	8 011 640

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	279 838	416 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	198 263	78 773
Betald skatt	-28 924	-25 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 177	469 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager och pågående arbeten	14 524	-273 770
Förändring kundfordringar	4 803	-2 333
Förändring av kortfristiga fordringar	172 550	-429 627
Förändring leverantörsskulder	-19 338	28 024
Förändring av kortfristiga skulder	-27 394	8 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 322	-199 631
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-446 292	-1 277 538
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	287 569	403 168
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-29 463	-32 773
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillg.	0	238 205
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 186	-668 938
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	403 763	429 975
Nettoförändring övriga långfristiga skulder	255	-791
Amortering av lån	-109 792	-93 627
Utbetald utdelning	-175 001	-89 900
Förändring checkräkningkredit och byggkreditiv	-464 500	637 551
Förändring koncernstruktur	-4 492	-12 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 767	870 728
Årets kassaflöde	56 369	2 159
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 107	1 948
Likvida medel vid årets slut	60 476	4 107

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (tkr)

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2 147	1 978
	2 147	1 978
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	4	-1 010
Personalkostnader	5	-528
	-849	-1 538
Rörelseresultat	28	440
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	29	57 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18 043
	88 946	57 389
Resultat efter finansiella poster	90 244	57 829
Bokslutsdispositioner	30	39 740
Resultat före skatt	91 698	97 569
Skatt på årets resultat	10	-8 196
Årets resultat	91 320	89 373

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31, 32	55 860	55 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 536 214	1 757 427
Kassa och bank		60 137	0
Summa omsättningstillgångar		1 596 351	1 757 427
SUMMA TILLGÅNGAR		1 652 211	1 813 287

Eget kapital och skulder	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	33, 34		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 500	4 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		79 028	124 656
Årets resultat		91 320	89 373
		170 348	214 029
Summa eget kapital		174 848	218 529
Obeskattade reserver	35	16 578	15 976
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	88 451
Leverantörsskulder		0	25
Skulder till koncernföretag		1 452 168	1 480 200
Aktuella skatteskulder		8 546	9 940
Övriga skulder		71	166
Summa kortfristiga skulder		1 460 785	1 578 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 652 211	1 813 287

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		90 244	57 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-90 000	0
Betald skatt		- 1 771	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 527	57 760
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		313 268	-506 382
Förändring av leverantörsskulder		-25	25
Förändring av kortfristiga skulder		-28 127	473 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		283 589	24 403
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring checkkredit		-88 451	60 597
Utbetald utdelning		-135 001	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-223 452	-24 403
Årets kassaflöde		60 137	0
Likvida medel vid årets slut		60 137	0

Noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Som framgår av årsredovisningens balansräkning har jämförelseårets Skulder till kreditinstitut klassats om mellan vad som är kortfristig del och vad som är långfristig del jämfört med årsredovisningen 2019. Klassificeringen följer avtalsmässig förfallostruktur på lånen även fast lånen till sin karaktär är långfristiga.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom redovisning av tomtresultat (försäljning av mark till bostadsrättsföreningar). Tomtresultaten avräknas på samma sätt som för löpande entreprenad (se rubrik Pågående entreprenadarbeten och liknande nedan). Även jämförelseåret har omräknats.

Koncernförhållanden

Botrygg AB är moderbolag till Botrygg Gruppen AB (556013-3752) med dotterbolag, Botrygg Bygg AB (556502-6241) med dotterbolag, samt till Leion Finans AB (556940-3982) med dotterbolag.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Koncernens produktion och projektutveckling av fastigheter genomförs i huvudsak i form av att Botrygg ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av överlåtelse av mark och uppförande av en fastighet. Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning rörande entreprenader för annans räkning.

Löpande räkning

Företaget vinstavräknar entreprenadarbeten på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade entreprenadarbeten, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

Fast pris

Företaget vinstavräknar entreprenadarbeten med fast pris i takt med att arbetet utförs. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter (inklusive mark och ränteutgifter) per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas i balansräkningen i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

Koncernredovisning

Omfattning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterföretag i vilket moderföretaget direkt och indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 %.

Redovisningsmetod

Koncernredovisningen har upprättat enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagets egna kapital redovisas som goodwill. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Intresseföretag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Intressebolag inräknas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som

förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Koncernens övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Hyresintäkter

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader

mellan å ena sidan tillgångarnas eller skulder-
nas skattemässiga värden och å andra sidan
deras redovisade värden.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder
beräknas med hjälp av de skattesatser som
förväntas gälla för den period då fordringarna
avräknas eller skulderna regleras, baserat på
de skattesatser (och den skattelagstiftning)
som föreligger eller i praktiken föreligger på
balansdagen.

Omräkning av utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har
värderats till balansdagens kurs. Kursvinster
och kursförluster på rörelsefordringar och
rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet
medan kursvinster och kursförluster på finan-
siella fordringar och skulder redovisas som
finansiella poster.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstill-
gångar redovisas till anskaffningsvärde mins-
kat med ackumulerade avskrivningar enligt
plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade
nyttjandeperioden med hänsyn till väsent-
ligt restvärde. Följande avskrivningsprocent
tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och förvaltningsfastigheter	1-6,7 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att ge-
nerera hyresintäkter och/eller värdestegring.
I begreppet förvaltningsfastigheter ingår
byggnader, mark och markanläggningar.

Exploateringsfastigheter

Koncernens innehav av fastigheter för exploa-

tering redovisas som omsättningstillgångar.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget
lånar kapital för att finansiera tillverkningen av
tillgångar som tar betydande tid att färdig-
ställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvär-
de.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån an-
skaffningsvärdet.

**Dokumenterade säkringar av
koncernens räntebindning
(säkringsredovisning)**

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar
koncernen mot ränteförändringar. Genom
säkringen erhåller Botrygg en fast ränta och
det är denna ränta som redovisas i resul-
taträkningen i posten Räntekostnader och
liknande resultatposter.

**Säkringsredovisningens
upphörande**

Säkringsredovisningen avbryts om
säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas
eller löses in, eller
säkringsrelationen inte längre uppfyller villko-
ren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion
som avbryts i förtid redovisas omedelbart i
resultaträkningen.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess
anskaffningsvärde och dess nettoförsäljnings-
värde på balansdagen. Med nettoförsäljnings-
värde avses varornas beräknade försäljnings-
pris minskat med försäljningskostnader. Den
valda värderingsmetoden innebär att inkurans
i varulagret har beaktats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostna-
der, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Aktiverat arbete för egen räkning

Utgifter för eget arbete som under året lagts
ned på egna tillgångar och som har aktiverats
som anläggningstillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostna-
der, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obe-
skattade reserver med avdrag för uppskjuten
skatt) i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad fastigheter LTV (%)

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighe-
ternas marknadsvärde.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning
av redovisningsprinciper, baseras ofta på
ledningens bedömningar, uppskattningar
och antaganden som anses vara rimliga vid
den tidpunkt då bedömningen görs. Upp-
skattningar och bedömningar är baserade
på historiska erfarenheter och ett antal andra

faktorer, som under rådande omständigheter
anses vara rimliga. Resultatet av dessa an-
vänds för att bedöma de redovisade värdena
på tillgångar och skulder, som inte annars
framgår tydligt från andra källor. Det verkliga
utfallet kan avvika från dessa uppskattningar
och bedömningar. Uppskattningar och anta-
ganden ses över regelbundet.

Avsättningar görs löpande avseende kom-
mande garantiförpliktelser hänförliga till
nyproduktionen. Garantibesiktning infaller
två år efter det att slutbesked utfärdats för
byggnationen, garantiavsättningarnas storlek
bedöms utifrån antal lägenheter/trapphus i
respektive byggprojekt, i kombination med
eventuellt projektspecifika bedömningar.

Enligt företagsledningen är väsentliga be-
dömningar avseende tillämpade redovis-
ningsprinciper samt källor till osäkerhet i
uppskattningar främst relaterade till den suc-
cessiva vinstavräkningen rörande byggentre-
prenader. När utfallet av en byggentreprenad
kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas
intäkter och kostnader, vilka är hänförliga till
entreprenaden, som intäkt respektive kostnad
i koncernens resultat i förhållande till uppdra-
gets färdigställandegrad, genom successiv
vinstavräkning. I de entreprenader där det
finns en osäkerhet, vilket normalt är initialt
i entreprenaden, redovisas intäkter endast
motsvarande nedlagda kostnader. Färdig-
ställandegraden fastställs genom att beräkna
förhållandet mellan nedlagda entreprenad-
kostnader för utfört arbete på balansdagen
och beräknade totala entreprenadkostnader.

Not 1 Omsättningens fördelning på rörelsegren

Koncernen	2022	2021
Omsättning byggproduktion		
Nettoomsättning	738 790	427 487
Aktiverat arbete för egen räkning	230 392	441 198
Övriga intäkter	2 382	4 460
	971 564	873 145
 Omsättning fastighetsrörelsen		
Hysesintäkter inkl. vidarefakturerade kostnader	558 167	487 791
Övriga intäkter	3 198	2 957
	561 365	490 748

Not 2 Hyreskontrakt lokaler, leasegivare

Fordran avseende framtida hyresavgifter, för icke uppsägningsbara hyresavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2022	2021
Inom ett år	252 278	232 589
Senare än ett år men inom fem år	622 844	635 401
Senare än fem år	713 553	742 492
	1 588 675	1 610 481

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 0 kronor.

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 187	1 460
Övriga tjänster	58	81
	1 245	1 541
 Moderbolaget	2022	2021
Arvode till revisorer betalas av dotterföretagen.		
 Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	0	20
	0	20

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	65	58
Män	334	347
	399	405
 Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 911	3 691
Övriga anställda	173 595	145 624
	177 506	149 315
 Sociala kostnader		
Pensionskost. för styrelse och verkställande direktör	403	369
Pensionskostnader för övriga anställda	8 202	7 026
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	52 403	51 226
	61 008	58 621
 Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	238 514	207 936

Moderbolaget	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	456	434
	456	434
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	91	86
	91	86
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	547	520
Könsförd. bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	17 %	14 %
Andel män i styrelsen	83 %	86 %
And. kvinnor bland övr. ledande befattningshavare	40 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	75 %

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2022	2021
Erhållna utdelningar	367	5 415
Andel i intresseföretags resultat	-923	-219
	-556	5 196

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	2 200
Resultat vid avyttringar	0	130 098
Nedskrivningar	0	-2 000
	0	130 298

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2022	2021
Ränteintäkter	1 200	3 393
Resultat vid avyttring av räntederivat	130 600	0
	131 800	3 393

Moderbolaget	2022	2021
Ränteintäkter	88	0
Ränteintäkter inom koncernen	35 438	17 632
	35 526	17 632

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2022	2021
Räntekostnader	- 88 955	- 58 678
	- 88 955	- 58 678

Moderbolaget	2022	2021
Räntekostnader	-719	-283
	- 35 862	- 17 761
	- 36 580	- 18 043

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	34 894	33 982
Justering avseende tidigare år	86	13
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	40 183	815
Totalt redovisad skatt	75 163	34 810

Koncernen		2022		2021	
Avstämning av effektiv skatt					
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		279 838		416 203	
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-57 647	20,60	-85 738	
Ej avdragsgilla kostnader	8,36	-22 908	0,10	-419	
Ej skattepliktiga intäkter	-17,83	49 900	-11,49	47 807	
Justering avseende skatter för föregående år	0,03	-86	0,00	-13	
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	8,52	-23 351	4,73	-19 670	
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-10,05	27 526	-5,87	24 451	
Under året utnyttj. av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-0,69	1 890	-0,26	1 064	
Skatteeffekt P-fond	0,20	-547	0,13	-558	
Förändring av skatt hänförligt till temporära skillnader	2,13	-5 847	0,43	-1 772	
Övriga skattemässiga justeringar	23,66	-64 814	-0,01	38	
Skattemässiga direktavdrag för reparationer och underhåll av byggnader	-7,56	20 701	0,00	0	
Skattereduktioner	-0,01	20	0,00	0	
Redovisad effektiv skatt	27,44	-75 163	8,36	-34 810	

Moderbolaget		2022		2021	
Skatt på årets resultat					
Aktuell skatt		372		8 196	
Justering avseende tidigare år		5		0	
Totalt redovisad skatt		378		8 196	

Moderbolaget		2022		2021	
Avstämning av effektiv skatt					
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		91 697		97 569	
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-18 890	20,60	-20 099	
Ej avdragsgilla kostnader	0,01	-6	0,00	-4	
Ej skattepliktiga intäkter	-20,22	18 540	-12,20	11 907	
Justering avseende skatter för föregående år	0,01	-5	0,00	0	
Skatteeffekt P-fond	0,02	-16	0,00	0	
Redovisad effektiv skatt	0,41	-378	8,40	-8 196	

Not 11 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och skattefordringar avseende följande poster:

Koncernen	2022	2021
Övervärde i byggnader och mark	87 566	47 705
Obeskattade reserver	50 731	53 978
Belopp vid årets utgång	138 297	101 683

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 469 371	5 805 614
Inköp	409 585	994 039
Försäljningar/utrangeringar	-292 416	-400 543
Omklassificeringar från pågående projekt	541 076	70 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 127 616	6 469 371
Ingående avskrivningar	-861 151	-722 551
Försäljningar/utrangeringar	5 788	4 938
Omklassificeringar	0	-7 940
Årets avskrivningar	-153 281	-135 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 008 644	-861 151
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående redovisat värde	6 088 972	5 578 220
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	10 595 900	10 391 400

Värderingen är gjord av auktoriserad värderingsman avseende en del av beståndet, resterande del enligt egen värdering baserat på avkastningskrav (utifrån ort och läge).

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 222	199 121
Inköp	17 100	10 774
Försäljningar/utrangeringar	-4 198	-2 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 124	207 222
Ingående avskrivningar	-138 688	-125 973
Försäljningar/utrangeringar	3 692	1 630
Omklassificeringar	0	-580
Årets avskrivningar	-14 319	-13 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 315	-138 688
Utgående redovisat värde	70 809	68 534

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	706 192	503 728
Inköp	113 534	395 960
Färdigställt	-637 502	-193 496
	182 224	706 192

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde	52 604	19 612
Inköp	0	32 992
Omklassificeringar	52 604	52 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	-1 448	-1 229
Ingående ackumulerat resultat	-923	-219
Årets resultat	-2 371	-1 448
Utgående ackumulerat resultat		
Utgående redovisat värde	50 233	51 156

Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	24,5%	13 068
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	50%	37 102
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	25
Intitativet 7E Intressenter AB	50%	25
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	50%	12
		50 233

	Org. nr	Säte
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	717914-0293	Linköping
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	559044-5572	Stockholm
Jordbro Centrum Utvecklings AB	559115-3290	Stockholm
Intitativet 7E Intressenter AB	559162-5123	Linköping
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	559257-1581	Stockholm

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	161 886
Inköp	17 502	0
Försäljningar	0	-161 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 502	0
Utgående redovisat värde	17 502	0
Verkligt värde långfristiga värdepappersinnehav	18 309	0

Not 18 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 770	6 676
Tillkommande fordringar	12 000	0
Avgående fordringar	-39	-1 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 731	4 770
Ingående nedskrivningar	-2 000	0
Årets nedskrivningar	0	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	14 731	2 770

Not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	805 569	508 638
Avgår fakturerade intäkter entreprenader	-99 326	-293 897
	706 243	214 741

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	8 755	7 872
Upplupna intäkter	7 955	31 102
	16 710	38 974

Not 21 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 235
Inköp	7 600	0
Försäljningar	0	-50 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 600	0
Utgående redovisat värde	7 600	0
Verkligt värde kortfristiga placeringar	7 949	0

Not 22 Övriga avsättningar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för framtida garantiförpliktelser	-4 956	-5 134
Ingående garantiavsättningar	958	178
Nettoförändring garantiavsättningar	-3 998	-4 956
Avsättning för förlustprojekt	0	0
Ingående förlustavsättningar	-28 634	0
Nettoförändring förlustavsättningar	-28 634	0

Not 23 Långfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	475 989	491 735
	475 989	491 735

Not 24 Checkräkningskredit

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	88 451

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	88 451

Not 25 Byggnadskreditiv

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på byggnadskredit uppgår till	541 600	829 400
Utnyttjad kredit uppgår till	316 423	692 473

Not 26 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	0	303 663
Fakturerade belopp entreprenader	0	-323 523
	0	-19 860

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner m.m.	22 568	15 020
Upplupna räntekostnader	16 662	3 679
Förutbetalda hyresintäkter	33 428	31 698
Övriga upplupna kostnader	18 015	25 560
	90 673	75 957

Not 28 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022	2021
Anteciperade utdelningar	90 000	57 800
	90 000	57 800

Not 30 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-602	-13 260
Mottagna koncernbidrag	2 200	53 000
Lämnade koncernbidrag	-144	0
	1 454	39 740

Not 31 Andelar i koncernföretaget

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 860	55 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 860	55 860
Utgående redovisat värde	55 860	55 860

Not 32 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Botrygg Gruppen AB	100%	100%	45 000	52 000
-Botrygg Fastigheter HB				
--KB Agronomen				
-Botrygg Agronomen AB				
-Botrygg Vasastaden 2 AB				
-Botrygg Förvaltning AB				
--Hotellägenheter Sverige AB				
--Bilpark i Linköping AB				
--Botrygg Stockholm Län NorraAB				
---Botrygg SLN Holding AB				
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB				
----Botrygg H74 AB				
--Botrygg Stockholm Län SödraAB				
--Botrygg Örebro AB				
---Botrygg Örebro Holding AB				

--Botrygg Jönköping AB				
--Botrygg Göteborg AB				
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB				
----KB Gamla Tuvevägen 23				
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB				
--Botrygg Älvsjö AB				
--Botrygg Polygonen 2 AB				
--Linköping Alabastern 2 AB				
--Botrygg Dynamon 5 AB				
--AB Storstreta 46:21				
--AB Storstreta 3:87				
-Kallerstad Arena AB				
-Botrygg Lektorshagen AB				
Botrygg Bygg AB	100%	100%	1 000	3 760
-Botrygg Bygg Göteborg AB				
--Botrygg Göteborg Holding AB				
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB				
---Botrygg Björkhöjden AB				
-Botrygg Holding 6 AB				
--Botrygg Garvaren AB				
--Botrygg Ullstämman 5:8 AB				
--Botrygg Projektutveckling 1 AB				
-Botrygg Holding 7 AB				
--Botrygg H70 AB				
-Botrygg Holding 8 AB				
--Botrygg H80 AB				
--Botrygg H82 AB				
--Botrygg H83 AB				
--Botrygg H84 AB				
--Botrygg H85 AB				
--Botrygg H86 AB				
-Botrygg Fastighetsutveckling AB				
--Botrygg Småhus AB				
-Linköping Intressenter AB				
--Vidingsjö Riksdalergatan AB				
-Botrygg H73 AB				
-Botrygg H81 AB				
Leion Finans AB	100%	100%	1 000	100
-Carpool Sverige AB				
-Botrygg Investment AB				
				55 860

Namn	Org. nr.	Säte
Botrygg Gruppen AB	556013-3752	Linköping
-Botrygg Fastigheter HB	916414-5378	Linköping
--KB Agronomen	922000-4049	Linköping
-Botrygg Agronomen AB	559085-9624	Linköping
-Botrygg Vasastaden 2 AB	559078-6603	Linköping
-Botrygg Förvaltning AB	556766-4627	Linköping
--Hotellägenheter Sverige AB	556780-1062	Linköping
--Bilpark i Linköping AB	556238-3934	Linköping
--Botrygg Stockholm Län Norra AB	559088-9860	Linköping
---Botrygg SLN Holding AB	559212-2856	Stockholm
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB	559215-5930	Stockholm
----Botrygg H74 AB	559255-2136	Linköping
--Botrygg Stockholm Län Södra AB	559089-6071	Linköping
--Botrygg Örebro AB	556845-6536	Örebro
---Botrygg Örebro Holding AB	559086-8906	Örebro
--Botrygg Jönköping AB	559100-9104	Jönköping
--Botrygg Göteborg AB	556658-1376	Göteborg
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB	556771-3085	Göteborg
----KB Gamla Tuvevägen 23	969653-1863	Göteborg
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB	556730-2905	Linköping
--Botrygg Älvsjö AB	556795-0208	Linköping
--Botrygg Polygonen 2 AB	556813-9785	Linköping
--Linköping Alabastern 2 AB	559270-8514	Linköping
--Botrygg Dynamon 5 AB	556949-0716	Linköping
--AB Storvreta 46:21	559226-7586	Linköping
--AB Storvreta 3:87	556833-8312	Linköping
-Kallerstad Arena AB	556766-1854	Linköping
-Botrygg Lektorshagen AB	556327-2029	Linköping
Botrygg Bygg AB	556502-6241	Linköping
-Botrygg Bygg Göteborg AB	559227-4400	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding AB	559087-0258	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB	559203-1008	Göteborg

---Botrygg Björkhöjden AB	559222-3662	Göteborg
-Botrygg Holding 6 AB	559130-0578	Linköping
--Botrygg Garvaren AB	559128-3006	Linköping
--Botrygg Ullstämman 5:8 AB	559027-6498	Linköping
--Botrygg Projektutveckling 1 AB	559148-7011	Linköping
-Botrygg Holding 7 AB	559211-3574	Linköping
--Botrygg H70 AB	559222-2599	Linköping
-Botrygg Holding 8 AB	559222-3704	Linköping
--Botrygg H80 AB	559226-7552	Linköping
--Botrygg H82 AB	559226-7578	Linköping
--Botrygg H83 AB	559379-1071	Linköping
--Botrygg H84 AB	559379-2665	Linköping
--Botrygg H85 AB	559379-2657	Linköping
--Botrygg H86 AB	559379-2640	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping
-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
--Vidingsjö Riksdalergatan AB	559252-8540	Linköping
-Botrygg H73 AB	559255-2128	Linköping
-Botrygg H81 AB	559226-7560	Linköping
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
-Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping

Not 33 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	50 000	90
	50 000	

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	79 028
årets vinst	91 320
	170 348
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	73 000
i ny räkning överföres	97 348
	170 348

Not 35 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
P-fond 2020	2 716	2 716
P-fond 2021	13 260	13 260
P-fond 2022	602	0
	16 578	15 976
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	16	3

Not 36 Verkliga värden på derivatinstrument

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Optionskontrakt SEK STIBOR golv	0	850
Ränteswapar	171 073	46 208
	171 073	47 057

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Not 37 Eventualförpliktelser

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	136 369	111 013
	136 369	111 013

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförpliktelser till förmån för koncernbolag	3 687 431	3 152 067
Borgensförpliktelser till förmån för andra bolag	136 369	87 013
	3 823 799	3 239 080

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 241 895	5 040 499
	5 241 895	5 040 499

Underskrifter

Linköping den 14 mars 2023

Michael Coccozza
Ordförande

Adam Coccozza
Verkställande direktör

Joachim Arcari

Harald Bengtsson

Kjell Hansson

Hans Lander

Gunilla Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson,
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Botrygg AB, org.nr 556804-0561

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Botrygg AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 86 - 122 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som

användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

[Handwritten signature]

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Botrygg AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 14 mars 2023

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



Skogsvallen i Linköping.



Danska vägen i Göteborg.

