

2020

ÅRSREDOVISNING BOTRYGG AB



VERKSAMHET

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION



Innehåll

5	Botrygg 2020	58	Hållbarhetsredovisning
6	VD har ordet	60	Hållbarhetspolicy
7	Botrygg 2020	64	Hållbart miljöarbete
8	Styrelse	68	Uppförandepolicy
10	2020 i korthet	70	En trygg arbetsplats
12	Privat allmännytta	72	Botryggs personal
14	Uppsala får sina första toppsmarta lägenheter	74	Riskhantering
16	Från idé till inflyttning	76	Socialt engagemang
		78	Extra hjälp till kunder under ett annorlunda år
		80	Med plats för konsten
18	Vår organisation		
20	Organisation		
22	Förvaltning	82	Finansiella rapporter
24	Med fokus på service	84	Förvaltningsberättelse
28	Nyöppnad restaurang med det perfekta läget	87	Flerårsöversikt
32	Förvärv och försäljningar	88	Förändring av eget kapital
34	Fastighetsbestånd sammanfattat	88	Förslag till vinstdisposition
		89	Koncernens resultaträkning
36	Produktion	90	Koncernens balansräkning
38	Ett år med omstrukturering	92	Koncernens kassaflödesanalys
40	Färdiga projekt 2020	93	Moderbolagets resultaträkning
42	En välfylld projektportfölj	94	Moderbolagets balansräkning
50	Fastighetsutveckling	95	Moderbolagets kassaflödesanalys
		96	Noter
		118	Underskrifter
		119	Revisionsberättelse
52	Ekonomi		
54	Ett ekonomiskt stabilt år – trots pågående pandemi.		
55	Skuldförvaltning		
56	Femårsöversikt		



Botrygg 2020

Vi ska producera och långsiktigt förvalta attraktiva bostäder i tillväxtregioner.

Våra kunder ska ha stort förtroende för oss som hyresvärd och leverantör av bostadsrätter och vilja rekommendera oss till andra.

Vi ska aktivt jobba med att minimera produktionskostnaderna samtidigt som vi bibehåller en högre standard än våra konkurrenter.



Att sammanfatta 2020 är inte enkelt, men "Det blir inte alltid som man tänkt sig" är nog den meningen som passar bäst.

Adam Coccozza, VD

Vd har ordet

Vår omsättning har ökat jämfört med föregående år till 1 129 Mkr (1 090 Mkr). Ökningen beror på att vi har fler pågående projekt jämfört med 2019. Omsättningen är fördelad på 669 Mkr i byggverksamheten respektive 460 Mkr i fastighetsförvaltningen.

Jämför vi resultatet med föregående år ser vi en klar minskning 135,4 Mkr (506 Mkr). Minskningen förklaras av att vi 2019 genomförde en större försäljning av ett antal förvaltningsfastigheter som genererade en bokföringsmässig vinst på 370 Mkr. Kassaflödet från förvaltningsverksamheten ökar trots fjolårets försäljning till 251 Mkr (248 Mkr). Här har flödet från nya fastigheter täckt upp hyresbortfallet för de sålda fastigheterna. Hyresförluster till följd av covid uppgår till -8 Mkr motsvarande -1,8 % av hyresintäkterna.

Vi har under året gjort flera spännande fastighetsförvärv. Vi förvärvade en portfölj med samhällsfastigheter och projektfastigheter av Uppsala kommun i Storvreta. Vi har nu påbörjat arbetet med utvecklingen av centrala Storvreta där planen är att bygga nya bostäder och närservice.

I Linköping förvärvade vi fastigheten Bajonetten som ligger i anslutning till resecentrum. Den innehöll tidigare hotell Östergyllen

som stängde ner under pandemin. Vi har nu tecknat avtal med Academedia om att konvertera hela fastigheten till en gymnasieskola.

Vi köpte även gamla Vretaskolan av Region Östergötland. Området ligger fantastiskt fint invid Göta kanal och Berg Slussar. Våra planer är att utveckla ett nytt småhusområde och renovera de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och fylla dem med nytt innehåll.

Att sammanfatta 2020 är inte enkelt, men "Det blir inte alltid som man tänkt sig" är nog den meningen som passar bäst.

I början av pandemin gjorde vi en analys över worst case scenarion och kom snabbt fram till två nyckelfaktorer för verksamheten. Dels att säkra finansieringen av våra befintliga fastigheter och byggprojekt, dels att säkra materielleveranserna till våra byggen. Vi agerade snabbt gentemot våra banker och säkrade upp den likviditet vi behövde. Vi beställde hem och lagerhöll material som vi importerar från utlandet och säkerställde att våra svenska leverantörer inte såg några problem i sina leveranskedjor. Man inser snabbt hur beroende man är av att leverantörskedjorna fungerar i en verksamhet

som under de senaste åren gått alltmer mot just-in-time leveranser. Är det några av de kritiska materialen som inte kan levereras så står vi med lönekostnader för 300 yrkesarbetare och 50 tjänstemän som inte kan producera något.

Nyproduktionsmarkanden för bostadsrätter har varit utmanande sedan 2018 till följd av restriktioner så som amorteringskrav, skuldkvotstak och höga räntor i bankernas KALP-kalkyler. Att vändningen skulle komma mitt under pandemin var det nog få som kunde förutse. När vi säljstartade vårt bostadsrättsprojekt i Nacka i början av maj så var det samtidigt som antalet personer som vårdades på sjukhus peakade. Vi hade inte räknat med att sälja mer än ett fåtal bostäder så länge som pandemin pågick. Tvärt emot vad vi trodde så fick bostadsrättsmarknaden ett kraftigt uppsving under året och nu snart ett år senare har vi sålt hälften av bostäderna med ca 2 år kvar till inflyttning.

Tidigt i våras räknade vi med att antalet serviceanmälningar från våra hyresgäster skulle sjunka drastiskt på grund av att man inte ville ha personer i sin lägenhet i onödan. Men inte heller här blev det som vi tänkte oss. Vi såg i stället en ökning, sannolikt på grund av att man vistas mer i lägenheten vilket ökar slitaget.

Det finns företag som har blomstrat till följd av konsekvenserna av pandemin och det finns de som sett sitt livsverk försvinna framför ögonen utan att man kunnat göra något för att rädda sin verksamhet. För fastighetsbranschen har bolag som Botrygg, vars tyngdpunkt ligger på bostäder och/eller samhällsfastigheter, klarat sig bra. Våra stabila kassaflöden från våra bostäder och samhällsfastigheter har möjliggjort att vi kunnat stötta våra lokalhyresgäster som drabbats av stora intäktsbortfall på grund av restriktionerna.

Läs gärna mer om vad våra respektive avdelningar, bygg, förvaltning och ekonomi, jobbat med under året längre fram i verksamhetsberättelsen.

Adam Coccozza, VD



Botrygg 2020



Färdiga lägenheter

235 lgh



Pågående produktion

949 lgh



Projektportfölj

3 153 lgh



Sponsring

3,4 Mkr



Omsättning

1 129 Mkr



Anställda

370

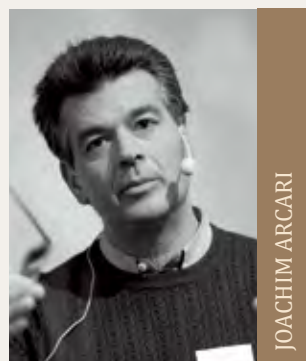
Styrelsen



MICHAEL COCOZZA (ORDF.)

Född: 1959
Utbildning: Statsvetare

Arbetslivserfarenhet:
Grundare av Botrygg.



JOACHIM ARCARI

Född: 1966
Utbildning: Gymnasial

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



KJELL HANSSON

Född: 1952
Utbildning: Civilekonom

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



PERNILLA STRÖM

Född: 1962
Utbildning: Ekonomi HHS,
Litteraturvetenskap mm SU

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



HARALD BENGTSSON

Född: 1958
Utbildning: Civilekonom

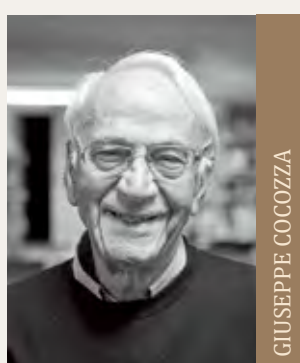
Arbetslivserfarenhet: VD
Harald & Partners,
Bitr regionchef Swedbank,
Regionchef Danske bank.



HANS LANDER

Född: 1951
Utbildning: Civilekonom
HHS

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



GIUSEPPE COCOZZA

Född: 1939

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



Som det var, blir det inte.

En bit in på det nya året efter annus horribilis 2020 är vi många som funderar över hur det blir sedan – när vaccinet biter och viruset är nedkämpt. Vad återgår, vad blir bestående förändringar?

Att hålla avstånd är synonymt med att visa hänsyn blir förhoppningsvis en vana som försvinner. Att visa omtanke genom att undvika fysisk kontakt likaså. Men i övrigt?

Nog längtar många av oss efter att åter ingå i ett socialt sammanhang, att se varandra IRL och inte bara på skärm, det spontana mötet som ger upphov till en ny idé, frigör en annorlunda lösning på ett knivigt problem. Samtidigt är det – efter den snabba digitalisering som coronan drivit fram – svårt att tänka sig en återgång till kontorsjobb 9 till 5, måndag till fredag när hemarbetet för många visat sig vara så pass effektivt. Fjolårets rusning efter bostäder överraskade de flesta. Farhågorna var inledningsvis de motsatta och nationalekonomerna rekom-

menderade kraftiga likviditetstillskott för att hindra förödande ras i tillgångspriserna. När gränserna stängde och hemarbetet blev rekommendation skenade emellertid efterfrågan på såväl större bostäder som hus på landet.

Men hur kommer vi att vilja bo framöver? Före pandemin var det mycket tal om delning. Gemensamma ytor och gemensamma funktioner skulle bana väg för mer hållbara, kvadratmetersnåla bostäder. Så kan det fortfarande bli. Och kanske att längtan efter sociala kontakter, trots att vi lärt oss visa distans, betyder att hemmakontoren byts mot coworkingplatser i kvarteret. Samtidigt har isoleringen under året som gått understrukt hur viktigt det är hur vi har det där hemma, hur vi bor och lever. Så kanske har också fixeringen vid det urbana fått sig en törn.

En dag blir det säkert åter barhäng och samling i kören. Men som det var, blir det aldrig.

*Pernilla Ström
Styrelsemedlem*

2020 i korthet

2020 har varit ett år präglat av pandemin. Men det har även varit ett år då vi utvecklat verksamheten genom att starta efterlängttade projekt, förvärvat centrala fastigheter samt utmanat oss själva med ny teknik. Här följer ett urval av vad som hänt under året 2020.

APRIL

2020-04-08: Så räddades en historisk pusselbit av Göteborg

I januari 2019 övertog vi de anrika lands-hövdingehusen i Gårda i Göteborg. Renoveringen av de tidigare rivningshotade husen startade omgående och det har varit ett arbete som uppmärksammats av många då husen tidigare väckt stor debatt på grund av eftersatt underhåll.

Under året har den helomfattande fasadrenoveringen fortgått och vi har även omvandlat en kontorslokal i kv. Lejonet till 28 företagslägenheter.

MAJ

2020-05-08: Hotell Östergyllen i Linköping förvärvas av Botrygg

I maj stod det klart att vi förvärvade fastigheterna Bajonetten 12 och 14 i Linköping, mer kända som hotell Östergyllen på Hamngatan. Hotellet lade i och med försäljningen ned sin verksamhet och byggnaden ska renoveras till att innehålla en gymnasieskola.

Vi gläds åt köpet och den möjlighet det tillför att skapa en centrumnära skola.

JUNI

2020-06-01: Nyfosa säljer central fastighet till Botrygg

Vi köpte under juni fastigheten Dynamon 5 i centrala Linköping ("Lindex-huset"). Fastigheten, som är belägen vid Gyllentorget, består i dagsläget av tre våningar ovan mark

där bottenvåningen samt källarplan inhyser lokalerna Lindex och Synoptik. På de två övre planerna finns kontor som i dagsläget hyrs av Linköpings kommun.

Planen är bygga på fastigheten med ytterligare tre våningar samt att utreda möjligheten till att uppföra en gårdsbyggnad på ytan där det idag ligger en parkering.

2020-06-09: Större förvärv i Storvreta centrum i Uppsala

I juni stod det klart att vi förvärvat ett flertal fastigheter i Storvreta centrum, strax norr om Uppsala. Området är en mycket intressant tätort och vi ser fram emot den kommande processen och utvecklingen.

På de fastigheter vi förvärvat ligger idag bland annat en vårdcentral, bibliotek, förskola och centrumbyggnad samt fastigheten mitt emot centrumbyggnaden som idag används som parkeringsplats. För en långsiktigt hållbar tillväxt av Storvreta inleds nu en utvecklingsprocess som involverar ett omtag avseende detaljplanen för området.

2020-06-16: Känd konstnärs skulptur invigdes i Linköping (1)

Lena Cronqvists skulptur Knäsittande flicka invigdes på Timmermansplatsen i Övre Vasastaden i Linköping av Lars-Ove Östensson, konsthallschef på kultur- och fritidsförvaltningen.

På torget finns sedan tidigare konstverk av Ernst Billgren och Stina Opitz. Senast ett konstverk invigdes var torget fullt av folk men nu fick ceremonin anpassas efter rådande restriktioner.

SEPTEMBER

2020-09-23 Trygghetsbostäder på Selma Lagerlöfs torg i Göteborg (2)

Alldeles intill Selma Lagerlöfs torg i Backa i Göteborg pågår byggnationen av hyreslägenheter för äldre - trygghetsbostäder. Sommaren 2021 påbörjas inflyttningen och det har varit, och är, ett stort intresse kring boendeformen.

För att få möjlighet att hyra en lägenhet måste man ha fyllt 70 år. Sammanlagt finns 63 lägenheter som varierar från 1-4 rok. I huset finns även två samlingslokaler, en för lugnare umgänge och en för planerade sammankomster. Även personal kommer finnas på plats för gemensamma aktiviteter.

DECEMBER

2020-12-02: Här är Östergötlands finaste nybyggen 2020 (3)

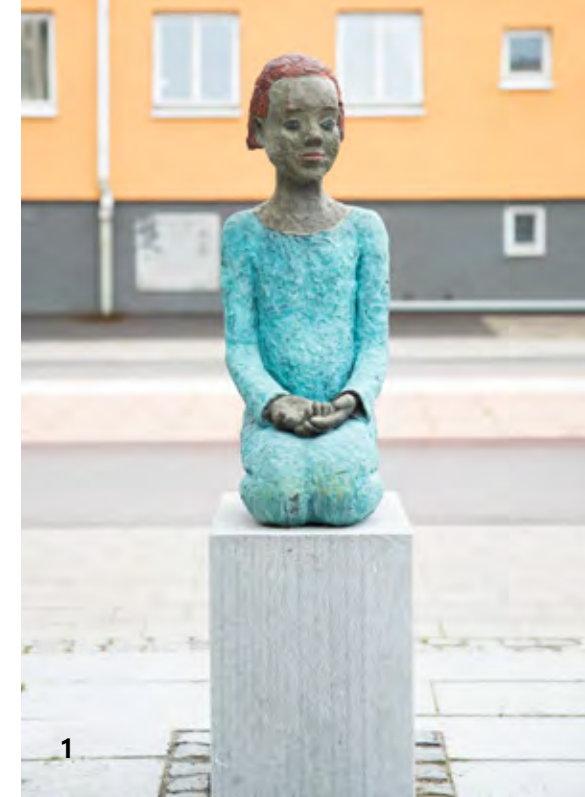
Norrköping har hållit tre markanvisningstävlingar med arkitektonisk kvalitet som mål. Tredje gången var "Respekt och fantasi" ledorden. Uppdraget var att respektera den befintliga omgivningen och samtidigt tillföra nya värden. Vi vann tävlingen och projektet är nu genomfört och nominerat till titeln Östergötlands finaste nybyggen 2020.

Byggnaden nomineras "för att på ett utmärkt sätt tillvaratar platsens förutsättningar. Genom sin lekfulla gestaltning och sina oortodoxa fasaddekorationer bidrar den nya bebyggelsen till förnyelse av stadsbilden".

2020-12-30 Botrygg köper gamla Vretaskolan utanför Linköping

Affären med Regionen har varit på gång under en tid men i mellandagarna stod det till sist klart; Vi förvärvade gamla Vretaskolan i Berg utanför Linköping.

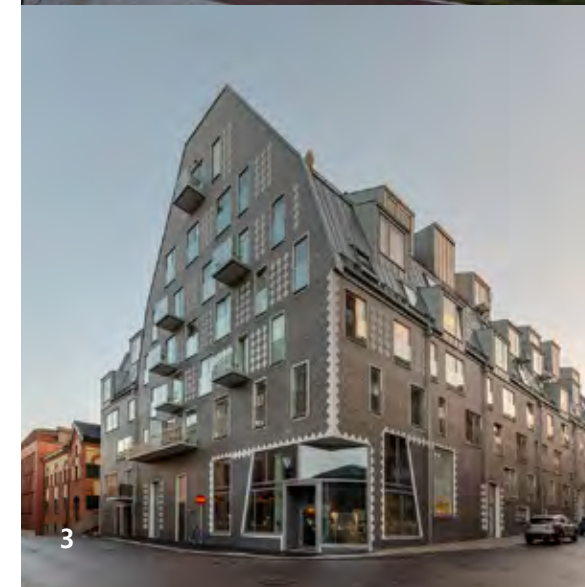
Vi ser med spänning fram emot utvecklingen av fastigheten. Det finns höga boendekvaliteter i närområdet med Göta kanal, Bergs slussar, småbåtshamnen och sjön Roxen i direkt anslutning och fastigheten har alla förutsättningar att bli ett av Linköpings mest attraktiva småhusområden.



1



2



3



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

Privat allmännytta

Vi är ett familjeägt företag i tredje generation som bygger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter. Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Örebro. Idag omfattas beståndet av 114 fastigheter med 3 294 egna hyreslägenheter jämte 369 företagslägenheter samt förvaltning av 1 351 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer 340 lokaler samt ca 2 110 bilplatser.

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

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

Trygghet - en självklarhet

Vår ambition är att vara det vi heter, trygghet i boendet. Vi har länge haft rutiner och ordningsregler för att leva upp till detta men har de senaste åren tagit steget längre. Utöver att utforma utemiljöer och trapphus för att skapa trygghet har vi även anslutit oss till Huskurage. Huskurage är en ideell förening med målet att förebygga och förhindra våld i nära relation genom att ge grannar verktyg att agera. Det är en policy som uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro för att någon far illa.

Trygghet för alla

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

Bostad först med Stockholms stadsmission

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

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

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

Praktikplatser

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



LIVE-IN-LAB

Uppsala får sina första toppsmarta bostäder

Om ett år ska Uppsalas allra första toppsmarta lägenheter stå färdiga för inflyttning. Bygget ingår i ett uppmärksammat forskningsprojekt som sker i samarbete med KTH Live-in Lab, där sex av de uppförda lägenheterna kommer att utrustas med det senaste inom infrastruktur och kommunikationsteknik.

De boendes vardagsrutiner har stor påverkan på fastigheters energiförbrukning, men det saknas forskning på hur vi som hyresvärd kan påverka våra hyresgäster till att leva mer klimatsmart.



Under 2019 togs det första spadtaget för 172 hyresrätter, en förskola och ett café i Östra Sala backe i Uppsala kommun. Sex av lägenheterna kommer ingå i en studie av hur de boendes levnadsvanor påverkar energiförbrukningen i byggnaden. Forskningsprojektet är ett samarbete mellan Botrygg, KTH Live-in-Lab samt Energimyndigheten.

De utvalda lägenheterna kommer utrustas med det senaste inom infrastruktur och kommunikationsteknik för att ta reda på hur de boende använder exempelvis vatten och energi. Resultatet blir en viktig parameter i utformandet av kommande generationers resurseffektiva och hållbara boenden.

- Syftet för vår del är att veta hur vi som bygg- och fastighetsaktör bör bygga och anpassa vårt framtida fastighetsbestånd på ett så klimatsmart och resurseffektivt sätt som möjligt, säger Adam Cocozza.

"Vi vill anpassa vårt framtida fastighetsbestånd på ett klimatsmart och resurseffektivt sätt."

Bostäderna i Östra Sala backe kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och ska stå färdiga för inflyttning under hösten 2021.

KTH LIVE-IN-LAB

Hundratusentals nya bostäder kommer behöva produceras inom de närmaste åren men hur bör de utformas, vad ska de innehålla och ta hänsyn till.

KTH Live-In Lab är en plattform för accelererad innovation i samhällsbyggnadssektorn och för samverkan mellan akademi och näringsliv. KTH Live-In Lab driver flertalet testbäddar i verkliga miljöer för test och forskning av ny teknik och nya metoder.

Syftet med KTH Live-In Lab är att förkorta ledtiderna från forskningsresultat till introduktion på marknaden. Genom att accelerera innovationstakten inom bygg- och fastighetssektorerna möjliggör KTH Live-In Lab framtidens resurseffektiva och hållbara byggnader.



Från idé till inflyttning

Det börjar med en idé

Det är ingen enkel process att skapa någonting verkligt, brukbart och behövt inom snäva ramar. Något som skall passa in men samtidigt ges en egen prägel och därtill hålla över tid. En nästan omöjlig uppgift vars slutmål är något ouppnåeligt; en perfekt produkt. Som alltid börjar det med en idé, en vision om vad som skulle kunna vara. Visionen prövas och formas mot krav och önskemål, närområde och behov.

Att förmedla sin produkt

En lång process har gett oss en definierad produkt, men allt faller om inte produkten har en mottagare; den nu klara visionen måste förmedlas för att förverkligas. Processen att skapa ett intresse för något som ännu inte finns är inte en lätt uppgift, att skapa ett intresse stort nog för att få en mottagare att handla är än större.



DECEMBER 2016



FÖRSÄLJNING/
UTHYRNING



PRODUKTION



INFLYTTNING OCH
ERFARENHETER

Idén tar form

Ur den konkretiserade idén föds en skiss som förenar byggherrens verklighet och arkitektens konstnärliga uttryck; visionen ges form, kulör och kontrast. Den nu klara skissen skall dock passa i en regelstyrd helhet, planprocessen, där samhällets krav och behov enas i ett gemensamt mål. Efter anpassningar är skissen nu redo att ta ett steg närmare verklighet.

Idé blir verklighet

Den nu formgivna och prövade visionen måste ges innehåll och preciseras, projekteringen tar vid. I processen prövas verklighets realiteter mot varandra; hur kan vi skapa en produkt som bidrar med något, är funktionell och önskvärd och samtidigt kostnadseffektiv nog att realisera?

Att göra teori till verklighet

Idé har blivit vision, vision har blivit en produkt med en mottagare, nu skall produkten bli verklighet, nu drar byggprocessen igång. Marken bereds, grund och stomme tar plats och huset får sin form. Men processen är inte utan hinder, på resans gång dyker problem upp som löses genom ändringar. Resultatet; en färdig produkt som liknar men inte är identisk med sin teoretiska förlaga.

Vad har vi lärt oss

Ett projekt måste gå ihop och det finns inget projekt som inte kunde gjorts bättre. Det yttersta kvittot är dock alltid mottagarens upplevelse, hur står sig verklig produkt jämfört med förmedlade produkt.





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 eventuella fastigheter som säljs till bostadsrättsföreningar. Botrygg Gruppen AB omfattar alla våra fastigheter som vi äger och förvaltar.

Intressenter

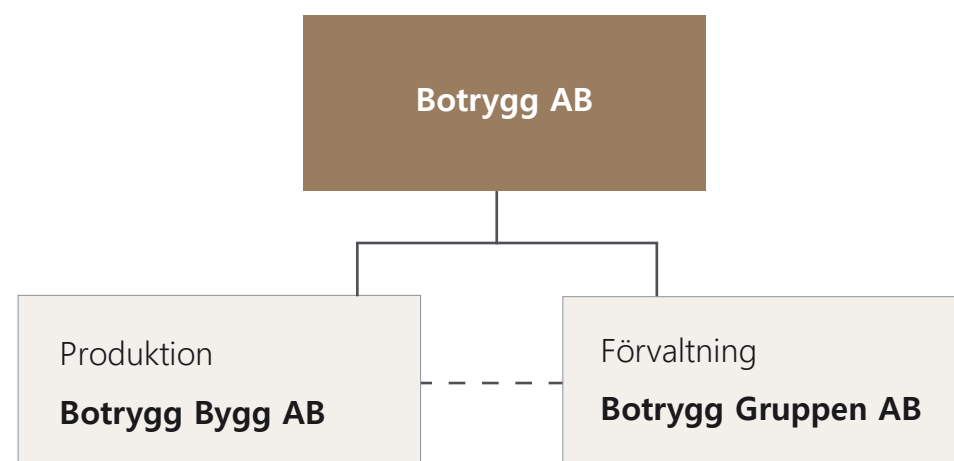
Som bygg- och förvaltningsföretag är våra primära intressenter kunder i form av hyresgäster och bostadsrättsköpare samt våra medarbetare. Dessa grupper påverkas direkt av oss och har även en direkt påverkan på oss. Som sekundära intressenter ses leverantörer, långgivare och de kommuner vi verkar i.

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

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.





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.*



"Vi ser fram emot spännande fastighetsutvecklingar, nya inflyttningar och en fortsatt hög servicenivå 2021"

Elias Khorl, t.f. förvaltningschef

Med fokus på service

2020 har varit ett speciellt år med diverse anpassningar i verksamheten på grund av den rådande pandemin. Därtill har förvaltningen haft både avyttringar och förvärv av fastigheter inom beståndet samt ett gediget arbete med att leverera bra service till kunderna.

Under 2020 har förvaltningen haft ett spännande år med flera nyförvärvade fastigheter där nya intressanta projekt planeras.

Vi har bland annat köpt fastigheter tillhörande centrumet i Storrreta, norr om Uppsala, med stor utvecklingspotential. Därtill är flera centralt belägna fastigheter i Linköping nyttillkomna. Dynamon 5, en centrumfastighet med Lindex som hyresgäst i botten och kontorsverksamheter på övriga våningsplan samt Bajonetten 12+14, en äldre hotellfastighet som under 2021 kommer att byggas om till gymnasieskola där Academedia blir vår hyresgäst.

För de fastigheter som redan finns i beståndet kan vi glädjande se att vi lyckats bibehålla snabbheten för åtgärd av serviceanmälan. Vi har även velat ta servicenivån längre och har därför under året stärkt samarbetet med våra underentreprenörer för att ge än bättre

service till våra kunder. Ett flertal samarbeten har stärkts där vi numer har ramavtal med flera aktörer.

Exempel på detta är Elon som levererar vitvaror och service av dessa i samtliga städer där vi är verksamma. Vi har även valt att skriva ramavtal avseende fastighetsjour med Ocab och störningsjour med Securitas där vi, innan ingått samarbete, satt tydliga krav på vad som förväntas av våra samarbetspartners. Vi tror att det på sikt kommer underlätta för förvaltningen och att det ger en trygghet för våra kunder, oavsett tid på dygnet.

Elias Khorl, t.f. förvaltningschef

Förvaltningen i siffror

Vi äger 114 fastigheter med 3 294 lägenheter, 340 lokaler och 2 110 bilplatser. Fastighetsbeståndet består av ca 309 753 kvm uthyrbar yta, varav 169 664 kvm bostäder, 72 228 kvm samhällsfastigheter, 54 580 kvm kommersiella lokaler samt 13 282 kvm övriga ytor.

Hyresintäkterna för 2020 uppgår till sammanlagt 418 Mkr.

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

Serviceanmälningar

Volymen serviceanmälningar för år 2020 är slående likt år 2019 och stannar på cirka 11 000 st. Detta ger en viss stabilitet då vi ligger kvar på samma nivå som tidigare år efter att ha haft en rejäl ökning året innan. Trots att den ena serviceanmälan inte är den andra lik så är detta något vi ser som positivt.

Som exempel har våra egna fastighetsskötare under 2020 åtgärdat 94,4 % av inkomna serviceanmälningar inom en arbetsvecka, vilket är fortsatt på samma nivå som föregående år. Mediantiden för en utförd serviceanmälan med egen personal ligger fortsatt på 0,9 dagar.

För att ytterligare stärka servicen har vi ett nytt och modernare telefonsystem som heter Telavox, vilket kommer att ge kunderna en bättre service när de ringer till oss.

Förvaltningsavtal

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

Detta avtal löpte ut och överlämnades till SBB den 1 oktober 2020 vilket ledde ut i en större överlämning av fastigheterna av förvaltningen. Vi önskar SBB stort lycka till med de nya fastigheterna!

"Det ser vi som ett bra kvitto på att de är nöjda med oss som bostadsrättsförvaltare och vi gläds åt att få nytt förtroende."

Brf Vasatornet i Linköping, Brf Nya Torget i Norrköping och Brf Flygaren i Örebro har glädjande nog valt att förlänga sina förvaltningsavtal med Botrygg under årets gång. Det ser vi som ett bra kvitto på att de är nöjda med oss som bostadsrättsförvaltare och vi gläds åt att få nytt förtroende.

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 0,28 %. Lokaler som hyrs ut på kortare tid har fast höjning med 2 % per år. Hyresförhandlingarna för 2021 års bostadshyror pågår. Höjningarna under 2020 var:

Linköping,	2,25 %
Örebro	0,5-2,4 %
Göteborg	1,2 %
Norrköping	1,4-2,2 %
Stockholm	1,7-1,95 %
Täby	1,7-1,95 %
Tyresö	2,0 %

Personal

På vårt lokalkontor i Göteborg som öppnade 2019 har vi anställt ytterligare en förvaltningsassistent, vilket kompletterar teamet som tidigare bestod av en områdesförvaltare och en uthyrare.

I Linköping har vi anställt en teknisk förvaltare med mångårig erfarenhet av tekniska installationer. Målet är att arbeta vidare med miljömedvetna åtgärder i fastigheterna och investera i lösningar för en stabil energioptimering.

Hyresgästaktiviteter

Botrygg har en loge på Saab Arena i Linköping dit vi bjuder in våra kunder för att titta på konserter, hockey och andra evenemang. Under året har vi dessvärre inte kunnat erbjuda våra kunder detta på grund av pandemin, något vi saknat då det är ett givande tillfälle att få träffa våra kunder och prata om deras boende i ett mer avslappnat sammanhang vilket samtidigt skapar en mer personlig kontakt mellan våra hyresgäster och vår förvaltningspersonal.

Under året bjöd vi våra kunder på teaterbiljetter genom vår sponsring av Riksteatern i Linköping. På grund av Covid-19 hade teatern ett begränsat program under hösten där Botryggs kunder fick förtur till biljetterna.

Kundundersökning

Under 2020 har vi genomfört en kundundersökning med hjälp av AktivBo. Mätningen baseras på fyra block som handlar om serviceindex, produktindex, attraktivitet och prisvärdhet. Svarsprocenten var 59,5 % vilket är klart bra jämfört med branschkollegor.

Undersökningen ger oss ett kvitto på var vi arbetat bra och var vi behöver förbättra oss. Följande resultat är vi extra nöjda med:

Hjälp när det behövs	93,6 %
Serviceindex	87,7 %
Produktindex	81,4 %
Trivsel i lägenheten	97,2 %
Trivsel med värden/förvaltningen	98,1 %

För samtliga ovan punkter har vi gjort mindre ökning mot förgående år. Vi kommer framgent att ta till oss av resultatet och vidta sådana åtgärder som vi ser att kunderna efterfrågar.





BORES™

IN GODA BURGARE

WE TRUST

Nyöppnad restaurang med det perfekta läget

*Hösten 2019 slogs portarna upp för Bores nya
hamburgerrestaurang i Övre Vasastaden i Linköping.
Ägarna, Björn och hans syster Anette Möller,
kan efter ett års verksamhet visa upp en populär
restaurang med det perfekta läget.*



”Vi känner att vi haft en jättefin verksamhet redan från start. Året 2020 har inneburit vissa hinder men vi har klarat oss bra.”

Björn Möller (40 år)

Franchisetagare för Bores restaurang i Övre Vasastaden i Linköping samt innerstaden i Norrköping. Delägare tillsammans med systemen Anette Möller.

Öppnade verksamheten i oktober 2019 i Linköping samt oktober 2020 i Norrköping.

Drev tidigare familjeföretaget Möllers Group tillsammans med systemen Anette.



Björn Möller är delägare av Bores populära restauranger i Linköping och Norrköping. Båda verksamheterna ligger i Botryggs fastigheter där läget och restaurangens utformning gett dem två olika inriktningar; Den större lokalen invid Nya Torget i Norrköping fungerar som en omtyckt restaurang för After Work och den mindre lokalen invid Nordengatan i Linköping har blivit ett populärt take away-ställe.

Vi träffar Björn för att höra om hans upplevelser kring samarbetet med Botrygg och hans tankar kring verksamheten och det turbulenta verksamhetsår som varit 2020.

Många verksamheter upplever det trögt i början, hur har det fungerat för Bores sedan ni öppnade dörrarna i Övre Vasastaden?

Vi hade en jättefin öppning så jag skulle vilja säga att det gått bra redan från start. Såklart har vi känt av pandemin under 2020 men jag skulle ändå vilja säga att vi klarat oss bra i relation till många kollegor då restaurangen i Linköping har en inriktning mot take away, ett koncept som fungerat bra i dessa tider. Men när tiderna ändras ser jag även gärna att vi kommer igång ordentligt med After Work och blir ett populärt ställe där kollegor och vänner umgås efter jobbet.

Läget i Övre Vasastaden har varit kanon för verksamheten eftersom det ligger nära centrum men ändå har lättåtkomliga gratisparkeringar precis utanför dörren mot genomfartsled.

Hur upplevde du samarbetet med Botrygg inför inflyttning?

Det fungerade verkligen bra, det var inga konstigheter alls! Trots att Botrygg är en stor organisation har jag alltid fått snabb och personlig respons. De frågor som jag haft har snabbt blivit lösta.

”Trots att Botrygg är en stor organisation har jag alltid fått snabb och personlig respons.”

Hur fungerar lokalen och dess inredning för verksamheten, något nu i efterhand ni skulle gjort annorlunda?

På det stora hela fungerar allt bra men såhär i efterhand skulle vi haft ett större kök. Vi har köpt loss en yta i anslutning till lokalen där vi har bland annat kylar vilket har underlättat och gett mer plats.

Har ni några idéer/förslag på vad Botrygg som hyresvärd kan göra för att underlätta för er verksamhet?

Något som verkligen varit positivt är hur ni gynnat era lokalhyresgäster genom att köpa luncher hos oss till anställda på kontoret.

Att ha Botrygg som hyresvärd har alltid fungerat smidigt och bra. Dyker något upp kan vi göra en digital felanmälan som snabbt blir åtgärdad.

Ni har en smidig app för beställning, föredrar kunder denna framför kassabeställning?

Vår app har verkligen blivit populär men än så länge är det rätt jämt mellan hur många som beställer via app och hur många som kommer till kassan. Under pandemin har dock appen fått ett extra uppsving då man kan beställa och även sätta vilket klockslag man vill hämta.

Covid-19 har inneburit stora svårigheter för många verksamheter, har Bores tagit till några nya grepp för att stimulera verksamheten.

Vår app fanns redan före pandemins utbrott men vi har sett till att pusha den lite extra för att minska trycket i lokalen. Förutom det har vi självklart även gjort lokalanpassningar som plexiglas vid kassa, stor station med handsprit, personalen bär munskydd, tätare städning och investerat i ångtvättmaskin.

Man ser mer och mer matbud på stan, är det många av era kunder som köper mat den vägen?

Det är en hel del som köper mat med hemkörning och vi upplever att det ökat i och med Corona. Vi kommer faktiskt även starta egen hemkörning inom en snar framtid och inte bara anlita externa firmor.

Hur ser framtiden ut för Bores?

Det är inget som är helt spikat än men planer på att utöka verksamheten med fler enheter i framtiden finns.



Transaktioner under året

Förvärv

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Alabastern 2	Bostäder
Linköping	Bankeberg 11:334	Projektfastighet
Linköping	Bajonetten 12 & 14	Projektfastighet
Linköping	Dynamon 5	Kontor/Detaljhandel
Nacka	Sicklaön 134:32	Projektfastighet
Nacka	Sicklaön 134:33	Projektfastighet
Norrköping	Cittran 76	Projektfastighet
Uppsala	Storvreta 1:103	Bostäder/Kommersiella
Uppsala	Storvreta 3:87	Projektfastighet
Uppsala	Storvreta 44:28	Bibliotek
Uppsala	Storvreta 44:29	Vårdcentral
Uppsala	Storvreta 46:21	Förskola
Örebro	Startbanan 2	Projektfastighet
Örebro	Startbanan 5	Projektfastighet

Försäljningar

Stad	Fastighet	Kommentar
Göteborg	Backa 249:1	Bostadsrätter
Göteborg	Järnbrott 148:8	Bostadsrätter
Linköping	Faktorn 13	Bostäder
Linköping	Klockaren 11	Bostäder/Kommersiellt
Örebro	Startbanan 5	Bostadsrätter
Nacka	Sicklaön 134:32	Bostadsrätter
Nacka	Sicklaön 134:33	Bostadsrätter



Hösten 2020 förvärvades fastigheten Alabastern 2 i Linköping och en ansökan har skickats in om att få bygga en skola på fastigheten. Alabastern är ett led i utvecklingen av Övre Vasastaden, etapp 2, där vi tillsammans med övriga fastighetsägare i området planerar att bygga 1 400 nya bostäder utmed Industrigatan.

Fastighetsbestånd

Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Örebro och idag omfattas beståndet av 114 fastigheter med 3 294 egna hyreslägenheter jämte 369 företagslägenheter samt förvaltning av ca 1 351 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar).



Fördelat per region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Marknads-värde, Mkr	Marknads-värde, %
Linköping	53	168 466	208,6	1 238	208,1	99,8%	3 780,6	38%
Stockholm	18	78 003	143,8	1 843	143,6	99,9%	2 957,5	29%
Göteborg	7	28 169	41,6	1 478	41,3	99,3%	913,0	9%
Norrköping	4	19 636	25,9	1 319	25,9	100,0%	526,0	5%
Örebro	9	11 040	22,7	2 052	22,6	100,0%	394,9	4%
Uppsala	4	4 440	6,5	1 473	6,5	100,0%	67,0	1%
Totalt förvaltningsfastigheter	95	309 753	449,1	1 450	448,2	99,8%	8 639,0	86%
Exploateringsfastigheter	19	70 887	136,9	1 931	-	-	1 398,6	14%
Totalt koncernen	114	380 640	585,9	1 539	448,2	99,8%	10 037,6	100%

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	44	168 137	249,7	1 485	249,2	99,8%	5398,7	54%
Samhällsfastigheter	27	63 743	107,4	1 685	107,4	100,0%	1762,5	18%
Lokaler	19	64 592	87,1	1 348	86,9	99,7%	1400,2	14%
Övrigt	5	13 282	4,8	362	4,7	98,8%	77,6	1%
Exploateringsfastigheter	19	70 887	136,9	1 931	-	-	1 398,6	14%
	114	380 640	585,9	1 539	448,2	99,8%	10 037,6	100%



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 projektledaren som säkerställer att huset byggs enligt Botryggs standard till snickaren som med stolthet spikar dit den sista listen.

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



"Trots att året präglats av den pågående pandemin tar vi med oss positiva erfarenheter där en större omstrukturering påbörjats."

Maria Brahim, byggchef

Ett år med omstrukturering

Vintern 2019/20 påbörjades en omstrukturering inom organisationen. Denna innebar bland annat en tydlig gränsdragning och ansvarsfördelning mellan projektledning och produktion.

Förbättring och utveckling är en ständigt pågående process. I och med att företaget växt har ett behov av att förenkla och effektivisera vårt dagliga arbete blivit påtagligt. När det under året var dags för nya projekt att starta blev det därför ett naturligt startskott för vår planerade omstrukturering.

Arbetet innebar bland annat tillskapande av nya befattningar; kalkylator till huvudkontoret samt arbetschef uppdelat per region.

Vi har sett ett behov av att utveckla projektkalkylerna varför en ny formstruktur tagits fram samt att kalkylen tagits fram i ett tidigare skede i projektprocessen. Utvecklingen har inneburit att vi kan leverera en mer noggrann kalkyl tidigt i processen. I och

med uppstart av flera nya projekt runtom i landet har vi lyckats rekrytera många duktiga tjänstemän som fyllt platser inom de nya befattningar samt arbetsledning till nyproduktionerna.

Fler spännande projekt är inplanerade med uppstart vår- och höst 2021 varför fortsatt rekryteringsarbete pågår för fullt.

Maria Brahim, byggchef

Förbättrad ackordsavstämning

I samband med nytt kollektivavtal införde vi även ett nytt avstämningssystem för ackord där vi utgår från kalkyl baserad på nybyggnadslista 1999 (branschledande enhetstider för ackordsarbete). Kalkylen tas fram för aktuell yrkesgrupp såsom betongarbete, snickare, fasadarbete och plattsättare. Dessa kalkyler ligger sedan till grund för ackordsavtal med gällande fackförbund.

Sedan våren 2020 har vi följt upp ett flertal arbetsgrupper. Hittills har resultatet nästan uteslutande genererat i bonus till yrkesarbetarna, vilket betyder att det nya systemet inte bara fungerar, utan även tas emot på ett väldigt positivt sätt på arbetsplatserna. Den positiva trenden återspeglas även i våra projektkalkyler.

Tydligare styrdokument

Styrdokument med tillhörande bilagor har anpassats utifrån omstruktureringen, istället för beskrivningar i olika dokument skapades nya styrdokument som samlar arbetsprocessen på ett smidigare sätt. På så sätt får tjänstemännen bättre verktyg och gränsdragning att hantera i både projektledning och produktion.

Digital tidrapportering

Den tekniska utvecklingen bidrar till en naturlig övergång från papperssamhälle till digital hantering, något som vi under året valt att övergå till när det gäller tidrapportering.

Arbetet med digital timrapportering för yrkesarbetare och tjänstemän lanserades i december 2020 i syfte att förenkla processen om ackordsuppföljning. Här kan man skapa arbetsmoment som återspeglar ackordsarbetet. Yrkesarbetarna lägger in de dagliga ackordsmomenten som är förprogrammerade i en mobilapp och rapporterar själva sitt arbete. Med denna metod bygger vi bort den felmarginal som kan uppstå vid manuell hantering mellan yrkesarbetare till lagbas vidare till arbetsledare.

Tidrapporteringen ligger till grund för löneberedning för både tjänstemän och yrkesarbetare, vilket effektiviserar processen inför löneberedningen avsevärt.

Arbetschefer

Arbetschef uppdelat per region har introducerats under året. Dessa kommer ha en produktion med tre pågående parallella arbetsplatser. Arbetsuppgifterna består bland annat i ansvar för produktion och ekonomi samt att utföra kontinuerliga platsbesök och stötta arbetsledare och platschefer i deras arbete.

Nya projekt

Under 2020 påbörjades en rad nya och spännande projekt i Göteborg, Stockholm, Uppsala, Linköping och Norrköping. Projekten bjuder på en stor variation där såväl bostäder som skolor, förskolor, LSS-boenden och äldreboenden byggs. Läs mer om projekten under "En välfylld projektportfölj".

Covid-hantering på arbetsplatserna

2020 präglades vi, såväl som hela världen, av Coronapandemin. Omfattande åtgärder infördes snabbt på arbetsplatserna för att minska smittspridningen och personalen informerades om vikten av att hålla sig till restriktionerna.

Tack vare allas goda arbete förskönades vi relativt länge från sjukfrånvaro och allvarliga utbrott. I tidigt skede säkerställde vi även inkommande materialleveranser till våra arbetsplatser genom lagring av diverse material såsom kakel, klinker och natursten från Asien. Detta för att undvika kommande stillestånd i produktionen.

Under senhösten i samband med andra vågen drabbades vi dock av utbrott på två arbetsplatser. Med genomarbetade rutiner och gott samarbete kunde detta hanteras väl och vi är tacksamma att den drabbade personalen återhämtade sig snabbt. Åtgärderna bestod bland annat av utökning av desinfektionsmedel på arbetsplatserna, i omklädningsbodar och matsal samt fler städtilfällen. Luncher delades upp i skift för att minska fysisk kontakt och skapa gott om utrymme och distansering tillskapades även vid transport till och från arbetsplatsen. Insjuknad personal omhändertogs vad gäller hantering av test och olika inköp för att undvika spridning.

Färdiga projekt 2020

När våra kunder flyttar in i ett Botrygg-hus kan de vara trygga i att de gjort ett bra val. Vi har förvaltat hus i nästan 40 år. Under 2020 har 235 bostäder, 28 företagslägenheter och 54 hotellrum färdigställts. Vi hälsar våra nya kunder i Göteborg, Örebro, Norrköping 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 hållbara, beprövade konstruktioner. För att säkerställa det har vi arbetat fram ett internt kvalitetsystem. Systemet innehåller anvisningar på hur vi gör saker, allt från första idéskiss till vi lämnar över nyckeln. Det medför att vi har samma standard var vi än bygger och att det finns en manual för alla skeden i produktionsledet.

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

Ytorna i de redovisade färdigställda projekten för 2020 är angivna som BOA/LOA.



BRF VALBORG

📍 Göteborg, Selma Lagerlöfs torg

🏠 8 800 kvm

🗓️ Inflyttning februari-maj 2020

Under året färdigställdes 156 lägenheter och en mindre lokal vid Selma Lagerlöfs torg. Bostäderna är fördelade på sju huskroppar som med sin förgårdsmark och varierande fasad speglar visionen "Modern trädgårdsstad".



GARVAREN

📍 Norrköping, Innerstaden

🏠 3 800 kvm

🗓️ Inflyttning juni 2020

I kv. Garvaren invid Industrilandskapet var det under sommaren inflyttning i 48 nya hyreslägenheter uppförda med investeringsstödet. Lägenheterna varierar från ettor om 31 kvm till 4 rum och kök om 114,5 kvm.



BRF NIKOLAI

📍 Örebro, Södra Ladugårdsängen

🏠 2100 kvm

🗓️ Inflyttning april-juni 2020

I och med färdigställandet av Brf Nikolai i Södra Ladugårdsängen var den första etappen av kv. Startbanan färdig. De tre punkthusen består sammanlagt av 31 lägenheter med svårslagen utsikt mot golfbanan.



GÅRDA

📍 Göteborg, Gårda

🏠 640 kvm

🗓️ Inflyttning oktober 2020

I Gårda pågår en helomfattande fasadrenovering. Även invändigt pågår arbeten och i kv. Lejonet i Södra Gårda har under året en kontorslokal byggts om till 28 företagslägenheter. Lägenheterna stod klara för inflyttning under hösten.



BADHUSET

📍 Linköping, Innerstaden

🏠 3 200 kvm

🗓️ Inflyttning maj 2020

Under 2018-2020 byggdes det befintliga huset ut med en vinklad huskropp i två-fem våningar utmed Kungsgatan. Sammanlagt omfattar tillbyggnaden 54 hotellrum som kommer hyras ut via lägenhetshotell.

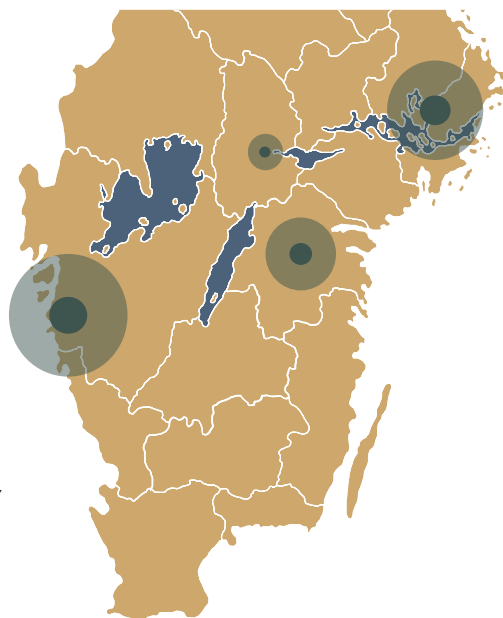
En välfylld projektportfölj

Vi vill vara med och utveckla samhället där behov finns antingen det gäller bostäder eller samhällsnyttiga fastigheter såsom förskolor, skolor och vårdboenden. Nedan följer en redovisning av Botryggs projektportfölj 2020.

Ytor är angivna som BOA/LOA.

Projektportföljen innehåller:

Nybyggnation av 22 400 kvm BOA/LOA i Göteborg, 18 500 kvm i Stockholm/Uppsala, 12 450 kvm i Linköping/Norrköping och 6 100 kvm i Örebro. Sammanlagt uppförs knappt 60 000 kvm BOA/LOA. Till det tillkommer 40 200 kvm renovering av Gårda i Göteborg.



Pågående projekt



BADHUSET 15

📍 Linköping, Innerstaden

🏠 750 kvm

📅 Inflyttning april 2021

I Kv. Badhuset invid S:t Larsgatan 19 bygger vi en kopia av det gårdshus som tidigare stod på platsen. Huset, som uppförs i äldre stil, kommer bestå av fyra våningar och inhysa en vårdcentral i centrumnära läge.



SANDTORP

📍 Norrköping, Sandtorp

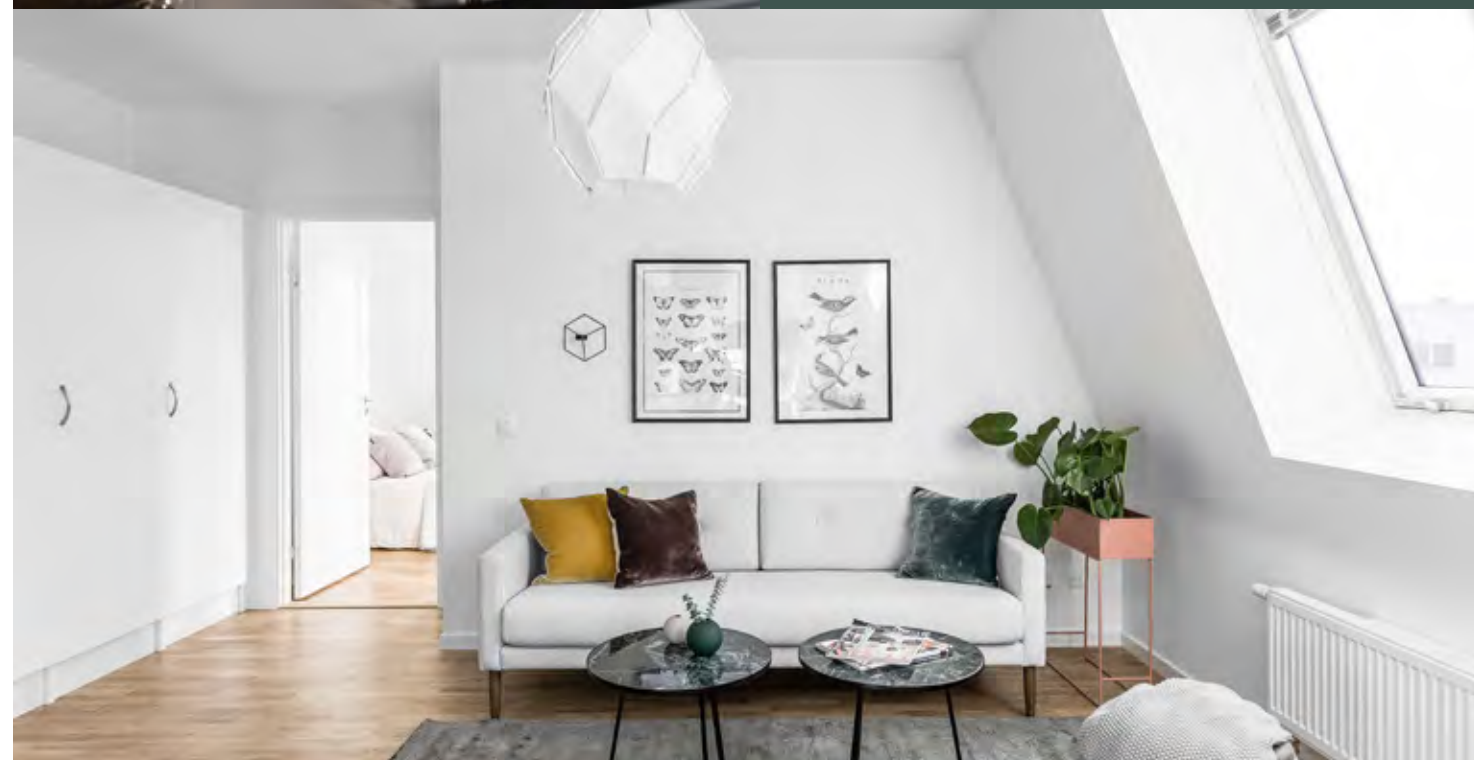
🏠 5 200 kvm

📅 Inflyttning från april 2021

Första veckan i april påbörjades markarbetet för Botryggs nybyggnationsprojekt i Sandtorp. Etapp ett som omfattar LSS-boende i fyra plan kommer förhyras av Norrevo. I etapp två byggs 62 lägenheter fördelade på två flerbostadshus.



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.





STARTBANAN

📍 Örebro, Södra Ladugårdsängen

🏠 6 100 kvm

🔧 Inflyttning från februari 2021

Den 2 september startade uthyrningen av hyresrätter med lägre hyror. Sammanlagt byggs 100 lägenheter med investeringsstöd och storlekarna varierar från ett rum om 35 kvm till 5 rum och kök om 111 kvm.



SELMA LAGERLÖFS TORG ETAPP 2

📍 Göteborg, Backa

🏠 11 200 kvm

🔧 Inflyttning 2021

Etapp två invid Selma Lagerlöfs torg består av 172 hyresrätter fördelade på 100 lägenheter i äldreboende, 9 lägenheter i BmSS och 63 lägenheter i trygghetsboende. Byggstart skedde 2018 och planerad inflyttning är 2021.



FLATÅS

📍 Göteborg, Flatås

🏠 4 200 kvm

🔧 Inflyttning från mars 2022

I Centrala Högsbo med närhet till både spårvagn och bussförbindelser samt granne med Flatåsparken bygger vi 72 bostadsrättslägenheter. Under hösten 2020 påbörjades markarbetet och i slutet av november var det dags för bottenplattan att gjutas.



VALKEBOSKOLAN

📍 Linköping, Vikingstad

🏠 6 500 kvm

🔧 Inflyttning oktober 2021

Projektet omfattar en skola med tillhörande sporthall. Skolan uppförs som en flexibel förskola/skola och kommer ha en kapacitet för upp till 480 elever från förskola till årskurs 6 i grundskola.



GÅRDSTEN ETAPP B

📍 Göteborg, Gårdsten

🏠 7 000 kvm

🔧 Inflyttning från augusti 2021

Vi anvisades mark för att bygga sammanlagt ca 300 lägenheter i nordöstra Gårdsten i Angered. Markanvisningen skedde under hösten 2015. Etapp B består av 124 hyresrätter. Byggnationen är ett projekt där unga och personer med vanliga inkomster står i fokus.



SÖDRA GÅRDA

📍 Göteborg, Gårda

🏠 40 200 kvm

🔧 Renovering

Den 15 januari 2019 övertogs tre fastigheter bestående av totalt 110 lägenheter och 20 lokaler. Fasad- och fönsterrenoveringen påbörjades omgående och de första huskropparna blev klara sommaren 2019. Arbetet sker löpande och under året har ett flertal fasader färdigställts och innergården påbörjats.



ÖSTRA SALA BACKE

📍 Uppsala, Östra Sala Backe

🏠 9 000 kvm

🔧 Inflyttning 2021

Vi anvisades via en markanvisningstävling mark i den andra etappen i Östra Sala backe och uppför där 172 lägenheter, en förskola med 4 avdelningar samt en lokal för café- eller restaurangändamål.



NYA GATAN

📍 Stockholm, Nacka

🏠 9 500 kvm

🔧 Inflyttning från september 2022

Vi erhöll via en markanvisningstävling möjligheten att bygga bostadsrätter i Centrala Nacka. De 137 lägenheterna byggs invid Nacka forum, på gångavstånd till kommande tunnelbanestation Nacka centrum. Markarbeten påbörjades under hösten och innan årsskiftet gjöts grunden.

Inför detaljplan

Ramar för området sätts och eventuella under-sökningar 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.

Framtida projekt

Status Projekt	Typ	Yta	Antal
■ Linköping - Bajonetten	Skola	2 500 kvm	skola
■ Linköping - Berga Ång	Bostäder	5 200 kvm	100 lgh
■ 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 - Skogsvallen	Bostäder	9 600 kvm	138 lgh
■ Linköping - Övre Vasastaden	Bostäder/skola	100 000 kvm	700 lgh
■ Göteborg - Frihamnen	Bostäder/lok.	22 500 kvm	405 lgh
■ Göteborg - Grönebacken	Bostäder/försk.	4 960 kvm	60 lgh
■ Göteborg - Gårda	Bostäder/kon.	35 000 kvm	50 lgh
■ 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 - Danska vägen e1	LSS-boende	5 760 kvm	90 lgh
■ Göteborg - Danska vägen e2	Bostäder	5 000 kvm	50 lgh
■ Göteborg - Björkhöjdsskolan	Bostäder	4 470 kvm	109 lgh
■ Stockholm - Högdalen	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh
■ Stockholm - Klockelund	Bostäder	7 300 kvm	100 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.	Bostäder	8 000 kvm	120 lgh
■ Stockholm - Hagsätra	Bostäder	6 200 kvm	60 lgh
■ Stockholm - Barkabystaden	Bostäder	10 600 kvm	175 lgh
■ Uppsala - Rosendal	Bostäder	7 600 kvm	154 lgh
■ Uppsala - Storvreta centrum	Bostäder	10 000 kvm	150-200 lgh
Totalt		207 200	3153 lgh



Vi har haft en aktiv nyproduktion sedan 90-talet och bygger i såväl hög- som lågkonjunktur. De stabila hyresintäkterna gör att vi inte behöver slå av på produktionstakten i sämre tider.



Nya projekt 2020 - projektidéer



BAJONETTEN

📍 Linköping, Innerstaden

🏠 2 800 kvm

💡 Renovering

I maj stod det klart att vi köpt fastigheterna Bajonetten 12 och 14 i Linköping, mer kända som hotell Östergyllen på Hamngatan. Hotellet lades i och med försäljningen ned sin verksamhet och fastigheterna byggs nu istället om till gymnasieskola. Projektet erhöi bygglov i december 2020.



DYNAMON 5

📍 Linköping, Innerstaden

🏠 3 720 kvm

💡 Påbyggnation och nybyggnation

Dynamon 5 förvärvades sommaren 2020. Visionen är att bygga på fastigheten som idag är tre våningar med ytterligare två våningar plus en indragen våning samt att komplettera med en byggnation på parkeringsplatsen mot Göran Dyks gata.



VRETA

📍 Linköping, Berg

🏠 25 000 kvm

💡 Renovering och nybyggnation

I slutet av året köpte vi del av fastigheten Vreta Klosters Berg 7:1, mer känt som gamla Vretaskolan. Vi avser ansöka om ny detaljplan för området för bostadsbebyggelse. Skolbyggnaderna närmast Stjärnorpsvägen renoveras till bland annat förskola.



STORVRETA CENTRUM

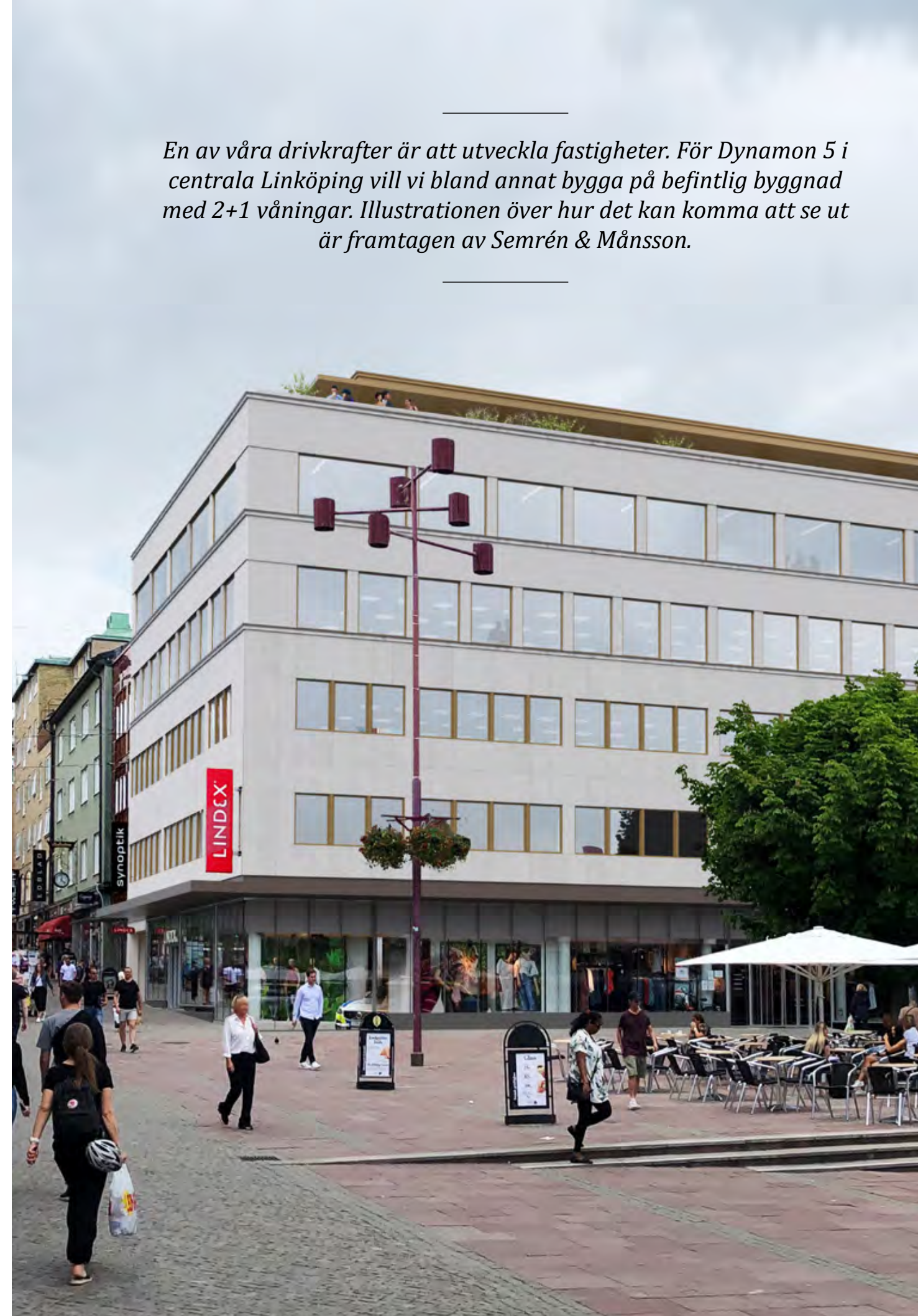
📍 Uppsala, Storvreta

🏠 10 000 kvm

💡 Nybyggnation

Strax efter förvärven påbörjades arbetet med att ta fram en ny detaljplan för 150-200 bostäder och lokaler för att stärka Storvretas centrumfunktioner. Detaljplanen väntas bli antagen under 2022 och byggstart är planerat till 2023.

En av våra drivkrafter är att utveckla fastigheter. För Dynamon 5 i centrala Linköping vill vi bland annat bygga på befintlig byggnad med 2+1 våningar. Illustrationen över hur det kan komma att se ut är framtagen av Semrén & Månsson.



FASTIGHETSUTVECKLING

Målet - att bli ett av Linköpings mest attraktiva områden

Vid årsskiftet var förvärvet klart - Botrygg köper del av fastigheten Vreta Klosters Berg 7:1, mer känt som gamla Vretaskolan. En fastighet som har alla förutsättningar att bli ett av Linköpings mest attraktiva småhusområden.

Del av Vreta Klosters Berg 7:1

Förvärvat december 2020 av Region Östergötland

Tillträde efter avstyckning, kvartal ett 2021

Fastigheten är tänkt att kunna rymma 100-150 småhus och en förskola i befintlig byggnad.



Fastigheten, som är belägen invid Bergs slussar och sjön Roxen, består i dagsläget av Naturbruksgymnasiets gamla undervisningslokaler samt elevhem. Lokalerna har stått oanvända sedan skolan lämnade området 2011 då Region Östergötland har sökt efter köpare.



Affären med Regionen har varit på gång under en tid men i mellandagarna stod det till sist klart; vi förvärfvar gamla Vretaskolan i Berg. Köpet omfattar hela gamla skolområdet öster om Stjärnorpsvägen och tillträde sker så snart avstyckningen är klar.

”Jag är väldigt nöjd över hur processen har fortlöpt och att vi nu har hittat en bra tagare till gamla Vretaskolan i Berg.”

- Jag är väldigt nöjd över hur processen har fortlöpt och att vi nu har hittat en bra tagare till gamla Vretaskolan i Berg och är övertygad att Botrygg, ihop med Linköpings kommun, kommer utveckla området till en attraktiv plats att bo på, säger Reine Sundell fastighetschef på Region Östergötland.

Vi avser ansöka om ny detaljplan för området för bostadsbebyggelse.

- Vi är mycket nöjda med förvärvet, säger Botryggs VD Adam Cocozza. Det finns höga boendekvalitéer i närområdet med Göta kanal, Bergs slussar, småbåtshamnen och sjön Roxen i direkt anslutning. Det har alla förutsättningar att bli ett av Linköpings mest attraktiva småhusområden.

Befintlig skolbyggnad och gamla elevhemmet kommer troligtvis bevaras och eventuellt renoveras till att inrymma förskoleverksamhet. Övriga lokaler på fastigheten såsom magasin och maskinhallar kommer ge plats för nya bostäder. Totalt beräknas 100-150 småhus kunna inrymmas i projektet.

- Vi hoppas kunna påbörja byggnationen om 2-4 år, beroende på planläggningstiden, avslutar Adam Cocozza.





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 oss möjlighet att erbjuda våra kunder en hög servicegrad.



"Fastighetsverksamhetens flöde före skatt uppgår för år 2020 till ca 251 mkr. Koncernens resultat före skatt uppgår till 172 mkr."

Martin Svensson, ekonomichef

Ett ekonomiskt stabilt år – trots pågående pandemi.

En av Botryggs styrkor är det faktum att vi har flera verksamhetsgrenar; dels löpande förvaltning av koncernägda hyresfastigheter samt externa bostadsrättsföreningar, dels byggproduktion som kan ske såväl i egen regi som mot extern part. Vår förmåga att anpassa oss till efterfrågan på de marknader där vi verkar är stor och det skänker oss en trygghet och stabil bas, som i sin tur gör oss väl rustade att möta utmaningar vi ställs inför.

Botrygg har ekonomiskt sett klarat coronapandemin bra. Flera av våra kunder inom hotell-, företagslägenhets- och restaurangbranschen har dock drabbats hårt av coronakrisen vilket påverkat deras förmåga att betala sina lokalhyror. Vi har med anledning av detta lämnat hyresrabatter till de kunder som fått störst betalningsproblem, rabatterna har till viss del täckts av det statliga stöd som regeringen beslutade för andra kvartalet år 2020. Nettoeffekten avseende ovan hyresrabatter uppgår till ca -8 mkr, vilket motsvarar ca -1,8 % av förvaltningsverksamhetens omsättning.

Vi har utöver ovan nämnda branscher inte noterat någon väsentlig påverkan på koncernens ekonomi med anledning av coronapandemin, betalningsflödena avseende hyror från bostäder och övriga lokaler har legat på normal nivå.

Även bostadsrättsmarknaden förefaller vara stabil. Detta syns bland annat i att byggproduktionen under 2020 svängt över något mer mot byggnation med bostadsrättsföreningar samt andra externa aktörer som beställare jämfört med föregående år, ca 42 % av byggverksamhetens omsättning avser externa projekt (ca 30 % föregående år).

Överskottsgraden från fastighetsförvaltningen (förvaltningens driftnetto i förhållande till hyresintäkterna) är fortsatt stark och ligger på ca 75,9 %. Räntetäckningsgraden uppgår till 6,1 gånger, vilket är mycket starkt. Resultat och nyckeltal från fastighetsförvaltningen redovisas i sin helhet under Femårsöversikten nedan.

Fastighetsverksamhetens flöde före skatt uppgår för år 2020 till ca +251 mkr. Koncernens resultat före skatt uppgår till +172 mkr. +22,2 mkr av resultatet härrör sig från försäljningen av fastigheterna Faktorn 13 samt Klockaren 11.

Botryggs ekonomiavdelning hanterar hela ekonomiprocessen (allt från löpande redovisning fram till bokslut, koncernkonsolidering, uppföljningar samt analyser) avseende koncernbolagen samt även de bostadsrättsföreningar vi administrerar. Avdelningen tar för närvarande hand om ca 70 koncern- och intressebolag samt ca 25 bostadsrättsföreningar samt 2 ekonomiska föreningar. Vi hanterar alla typer av bolagsfrågor inom avdelningen, såsom start av nya koncernbolag och bostadsrättsföreningar, bolagsfusioner, avtalshantering och liknande frågor.

Den omfattande uppgradering av koncernens ekonomisystem som var tänkt att ske år 2020 har av praktiska skäl skjutits upp ett halvår, projektstart rörande uppgraderingen är därför planerad till mars 2021. Verksamheten fortsätter att utvecklas och nya bolag, föreningar och fastigheter tillkommer löpande så det finns goda möjligheter även för avdelningen att utvecklas vidare.

Martin Svensson, ekonomichef



Skuldförvaltning

Under året valde vi att räntesäkra cirka 40% av låneportföljen på en genomsnittlig löptid om 7,5 år. Den initiala merkostnaden för räntesäkring uppgår till cirka 5 mkr. Koncernens genomsnittliga räntebindning uppgick till 2,33 år per bokslutsdatumet.

Under året har skuldportföljen ökat med cirka 850 mkr. Till största del har nyupplåning använts till att finansiera färdigställda förvaltningsfastigheter och fastighetsförvärv gjorda under året.

Marknadsvärden

Koncernens marknadsvärde per bokslutsdagen uppgår till cirka 10 miljarder kronor vilket är cirka 2 114 mkr högre än föregående år. Till skillnad mot tidigare år, då vi värderat en tredjedel av beståndet per år, har vi i år värderat hela fastighetsportföljen. Vi har även valt att värdera ett antal byggrätter till ett förhandsvärde, till vilket vi drar av återstående produktionskostnad. Detta medförde positiva värdeförändringar om cirka 1 367 mkr. Färdigställda och förvärvade fastigheter ökade det totala marknadsvärdet med 792,6 mkr medan vi sålt fastigheter för 46 mkr.

Koncernens LTV på uppgick till 39,6% (39,4%) vid årsskiftet. Justerat för nyttjat byggnadskreditiv uppgår LTV till 40,8% (39,6%).

Simon Coccozza, finanschef

Femårsöversikt

Koncernen

Resultaträkning, belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	1 128 660	1 090 779	1 476 880	1 664 336	1 223 415
Rörelseresultat	206 302	581 617	331 027	386 076	147 866
Resultat före skatt	171 737	539 332	390 411	357 483	463 525
Årets resultat	135 414	506 009	365 575	332 254	437 611

Balansräkning, belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Materiella anläggningstillgångar	5 629 939	5 143 899	5 192 340	4 217 297	3 745 703
Finansiella anläggningstillgångar	189 051	32 360	30 189	116 470	127 246
Varulager och kortfristiga fordringar	837 436	383 015	654 545	604 488	409 484
Kortfristiga placeringar	50 235	0	0	0	0
Kassa och bank	1 948	96 772	53 474	37 807	37 363
Summa anläggningstillgångar	6 708 610	5 656 046	5 930 548	4 976 062	4 319 796
Summa eget kapital	2 224 589	2 192 313	1 868 820	1 475 990	1 235 197
Avsättningar	102 270	93 315	87 165	72 047	55 133
Skulder till kreditinstitut & övr. långfr. skulder	3 979 081	3 125 849	3 425 867	2 900 435	2 593 894
Övriga kortfristiga skulder	402 670	244 570	548 696	527 592	435 572
Summa eget kapital och skulder	6 708 610	5 656 046	5 930 548	4 976 062	4 319 796

Löpande fastighetsförvaltning

Resultaträkning, belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	422 766	412 946	400 762	369 866	330 309
Driftkostnader	-101 903	-101 298	-90 064	-89 213	-84 341
Driftnetto	320 863	311 648	310 698	280 653	245 968
Förvaltnings- och administrationskostnader	-20 691	-28 332	-22 718	-22 926	-18 893
Finansnetto	-49 019	-41 861	-43 421	-37 740	-38 690
Avskrivningar	-131 398	-124 575	-124 216	-108 894	-93 283
Resultat före dispositioner och skatt	119 755	116 880	120 343	111 093	95 102
Skatt	-27 448	-21 947	-23 765	-20 456	-23 414
Årets resultat	92 307	94 933	96 578	90 637	71 688

Nyckeltal, belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Överskottsgrad (%)	75,90	75,47	77,53	75,88	74,47
Avkastning på eget kapital (%)	9,94	10,72	13,57	16,84	19,22
Avkastning eget kapital, inkl fast.försälj.(%)	11,80	15,15	23,21	16,84	19,22
Avkastning på totalt kapital (%)	5,63	5,67	6,27	6,43	6,26
Avkastning totalt kapital, inkl fast.försälj.(%)	6,05	6,64	8,14	6,43	6,26
Soliditet (%)	22,12	23,12	20,45	18,00	16,20
Justerad soliditet (%)	58,83	53,87	51,61	51,13	49,87
Belåningsgrad fastigheter, LTV (%)	39,64	39,44	43,65	45,43	44,18
Räntetäckningsgrad exkl. fastighetsförsälj.	6,12	6,75	6,61	6,51	6,49
Marknadsvärde fastigheter	10 037 600	7 923 400	7 847 500	7 176 400	6 556 200
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter/mark	5 053 063	4 546 648	4 673 322	4 233 332	3 668 103
Skulder till kreditinstitut	3 979 081	3 125 028	3 425 058	3 260 447	2 896 228



Hållbarhets- redovisning

Som aktör på en global marknad tar vi vårt ansvar genom att välja miljövänliga material och att bygga med omsorg. Som en del av ett samhälle bygger vi bland annat hållbara bostäder till överkomliga hyror och stödjer kultur- och idrottsföreningar. Som organisation ger vi medarbetare nödvändiga verktyg för att trivas. Det är vad vi ger.

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

Hållbarhetsredovisningen omfattar samma koncernbolag som koncernens årsredovisning för 2020.

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.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

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

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

Vi bygger för en hållbar framtid för alla. Därför läggs stort fokus på miljön både vid nybyggnation och förvaltning. För att trygga en hållbar utveckling på sikt fokuseras

verksamheten till områden med tillväxt och stark efterfrågan. Det ger utrymme att återinvestera i verksamheten och skapa trygga arbetstillfällen.

För områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption har även en Uppförandepolicy tagits fram baserad på Global Compact-principerna.

*** UN Global Compact Principer*

UN Global Compact 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.

Mål	Fokus	Sida	UN Global Compact**
	<u>Jämställdhet</u> • Samma förutsättningar oavsett kön vid personalutveckling, lönesättning och flexibilitet • Huskurage • Stödja dam- och herridrott	13, 62, 70, 76	6
	<u>Hållbar energi för alla</u> • Minskad energianvändningen • Ökad andel förnybar energi i koncernen • Investerar i forskning • Fastighetsutveckling för optimerad drift.	14, 62, 64, 66	7 9
	<u>Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt</u> • Verksamhetsområde med tillväxt och efterfrågan • Trygga arbetstillfällen med positiva förhållanden • Beaktar samarbetspartners ekonomiska stabilitet, affäretik och deras arbetsmiljöarbete	20. 62, 69, 70	3
	<u>Hållbara städer och samhällen</u> • Erbjuder efterfrågade och bra bostäder • Uppfylla energikrav enligt Miljöbyggnad Silver • Erbjuder våra hyresgäster bilpoolsföretag • Stödjer idrotts- och kulturverksamhet	20, 63, 64, 66, 76	8
	<u>Bekämpa klimatförändringar</u> • Minska vår resursanvändning • Erbjuder laddstationer (cykel/bil) i nyproduktioner och befintliga fastigheter • Erbjuder tillgång till bilpool	63. 66	7 8

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

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

- Anslutit oss till 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:

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

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 uppnå en tillfredsställande avkastning med en överkomlig hyresnivå.
- Har som ambition att uppfylla kraven enligt Miljöbyggnad Silver vad gäller energianvändning.
- Erbjuder våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar. Vi har ett eget bilpoolsföretag, Carpool, som erbjuder hyresgäster tillgång till bil utan att de behöver äga en själva. Vi erbjuder även våra kunder tillgång till ett bilsläp som de kan nyttja fritt.
- Vi stödjer idrotts- och kulturverksamhet på de orter där vi är verksamma. Ett rikt kultur- och föreningsliv bidrar till att skapa hållbara städer.
- Vi genomför årligen en genomgång av beståndet för att upptäcka olovliga andrahandsuthyrningar.

13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGAR

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

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

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

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

8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

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

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

Hållbart miljöarbete

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

Att inte jobba aktivt med miljöfrågorna skulle innebära en väsentlig risk för företaget och därför läggs stor fokus på miljön både vid nybyggnation och förvaltning.

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

Vi-skogens mål är att kvinnor i östra Afrika ska ha samma rätt till land som männen. De arbetar för att kvinnor fritt ska få bestämma över sin ekonomiska utveckling och politiska delaktighet.

Därför utbildar de kvinnor och män inom områden som vi vet påverkar jämställdheten positivt. Jämställdhet gynnar hela familjen. När kvinnan och mannen arbetar sida vid sida och fattar gemensamma beslut ökar produktionen – och på så sätt även ekonomin – på gården.

Under året har vi kompenserat för uppvärmningen av våra fastigheter som genererat 2 017 ton koldioxid.



VI-SKOGEN

Byggnation

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

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

Miljöbyggnad silver

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

MILJÖPOLICY

Vi åtar oss att ständigt bli bättre på miljöarbete och minska Botryggs negativa miljöpåverkan genom att ställa krav på leverantörer, effektivare avfallssortering, optimera transporter och välja mer miljövänliga material. För att säkerställa ett bra miljöarbete jobbar vi aktivt med tre områden för att öka Botryggs miljömedvetenhet.

Struktur

Botrygg har väl genomarbetade rutiner för systematiskt miljöarbete. Vi jobbar aktivt med ständiga förbättringar och ser miljöarbetet som en pågående process som aldrig får upphöra eller stanna av. Botrygg följer alltid gällande lagar och förordningar.

Miljökultur

Vi anser att miljömedvetenhet måste födas av företagskulturen. På Botrygg bryr vi oss om miljön och våra medmänniskor. Ingen miljöpåverkan är för liten för att förbises. Här har varje enskild medarbetare ett stort ansvar. På Botrygg ses uppmuntran av miljömedvetenhet som en hjälpande hand.

Medarbetarnas kompetens

För att nå våra mål med minskad miljöpåverkan är våra medarbetares kompetens en nyckel. Vi strävar alltid efter att kompetensutveckla våra medarbetare, dels med externa och interna kurser men även genom gott ledarskap med information om miljömedvetenhet.

Avfall

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

Nedan presenteras medelvärde för tre färdigställda projekt under 2020. Likt 2019 har vi haft en relativt låg prefabriceringsgrad i projekten vilket gjort att mängden avfall tyvärr fortsatt legat högt.

Baserat på senaste årens resultat kommer vi under 2021 genomföra en större genomlysning av vår produktionsprocess i syfte att identifiera arbetsmoment som ger upphov till betydande avfallsproduktion. Därefter kommer vi utvärdera hur vi kan förändra vårt arbetssätt i syfte att minska avfallsmängderna.

Utöver detta kommer vi även genomföra utbildningsinsatser för vår byggorganisation för att öka förståelsen för, och vikten av, ett resurseffektivt byggande.

Bilpool

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

- En privatbil står oanvänd 90 % av tiden.
- Den årliga minskningen av koldioxidutsläpp per bilpoolsanvändare är cirka 500 kg och den totala reduktionen som varje bilpoolsbil bidrar till är ca 8,5 ton koldioxid per år.

Carpool är i dagsläget aktiv i Övre Vasastaden i Linköping samt i Örebro. Carpool kommer även erbjudas i större nybyggnadsprojekt.

Avfall (totalt) kg/kvm BTA:

2019	2020
40,3	41,9

Deponi och osorterat (totalt) kg/kvm BTA:

2019	2020
13,7	14,6

Energieffektivisering i förvaltningen

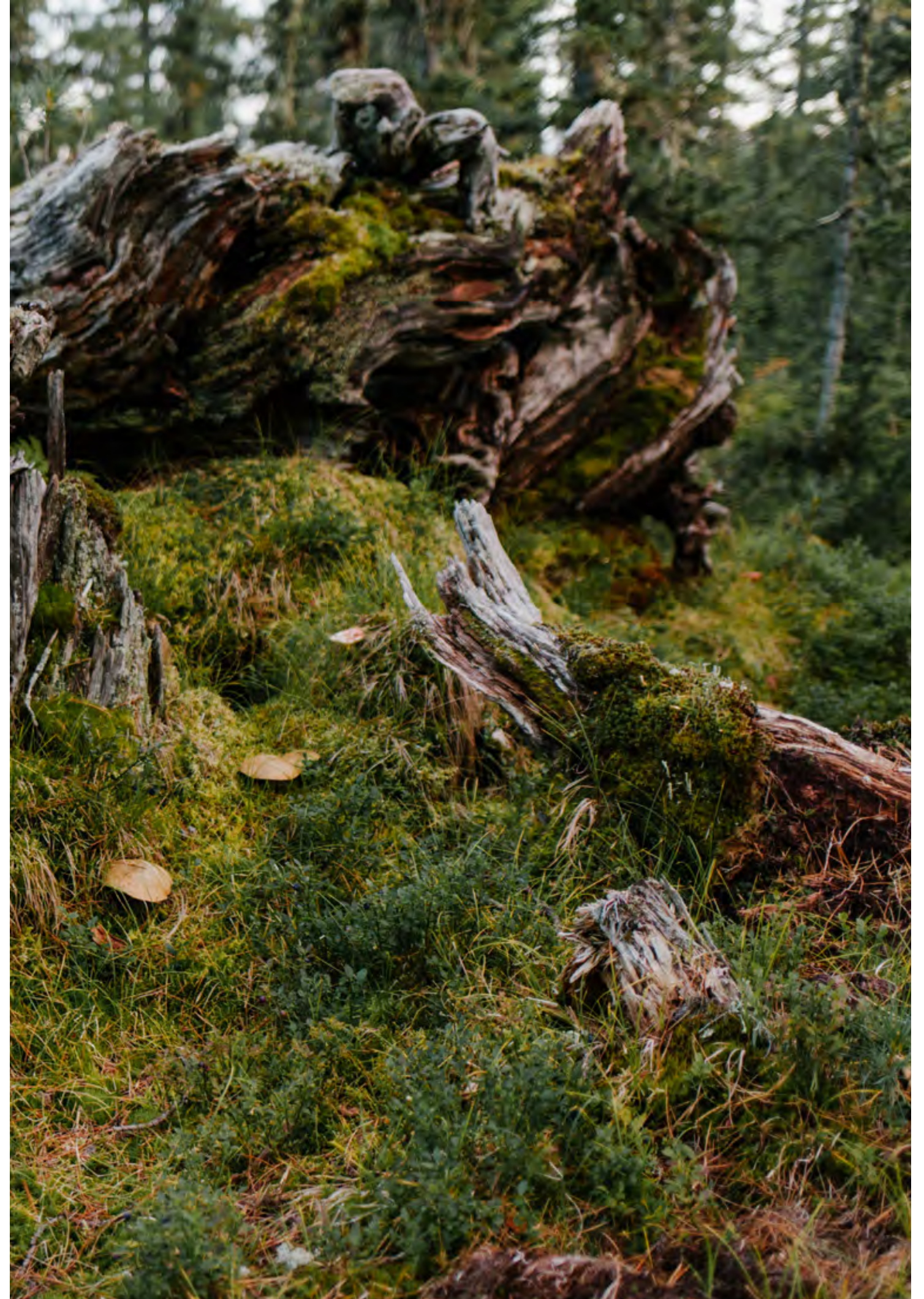
Botrygg förvaltning jobbar systematiskt med optimeringar och anpassningar av samtliga tekniska system för att hitta en balans mellan inomhusklimat och uppsatta klimatmål. Därför kan vi presentera ett antal projekt där både hyresgäster och miljön har premierats.

Kv Adjunkten som inhyser en skola har under året erhållit ett bättre klimat genom injustering av fastighetens ventilationssystem. Genom åtgärden har utsläppen minskat med 2,3 ton CO₂e, eller en sänkning av energiförbrukningen med 7%.

Fastigheten Rymdattacken 1 har minskat sin miljöpåverkan med 1,0 ton CO₂e vilket motsvarar en minskad energiförbrukning av 28%. Åtgärder som genomförts är främst värmebalansering och luftinjustering.

Kontorsfastigheten Fonden 1 har anpassats efter verksamheten och samtidigt genomfördes injusteringar och optimeringar på värme och ventilationssystemen. Åtgärder bidrar till minskad miljöbelastning, CO₂e minskar med 3,5 ton eller ca 28% av energiförbrukningen.

Totalt har energieffektivisering i fastigheter bidragit till ett minskat CO₂e-utsläpp med 6,8 ton vilket motsvarar ca 0,5 % per år.



UPPFÖRANDEPOLICY

Arbete för mänskliga rättigheter

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

Koden är baserad på Global Compact-principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption.



Network Sweden

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.

Utöver detta har vi även en intern policy för lika villkor. Riktlinjer för denna är samlade i den Personalhandbok som ligger som bilaga till anställningsavtalen.

Uppförandepolicyn och Personalhandboken upplevs ha gott genomslag och anställda är väl införstådda i den uppförandekod som gäller.

Respekt för alla

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

Vi vårdar vårt rykte och är måna om att uppfattas som en seriös och ansvarstagande fastighetsägare och bostadsbyggare. Det gäller såväl i våra kunders ögon som i 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, en arbetsplats där de anställda känner trygghet och delaktighet. För att säkerställa goda arbetsvillkor har vi utarbetat en policy rörande personalfrågor, Botryggs personalhandbok. Denna speglar i vissa delar de punkter som omfattas i ett kollektivavtal såsom medarbetarsamtal, tjänstepension, förmåner och semester.

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

Jämställdhet

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

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

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

Mångfald inom företaget

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

Kollektivavtal

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

Arbetsmiljön i fokus

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

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

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

Statistiken för 2019 - 2020 följer Botryggs mål om att årligen minska antal olyckor. Antal tillbud har däremot ökat men det ser vi som ett led av att vi har återupptagit intern-

kontroll och har utbildat personalen ytterligare i arbetsmiljöfrågor. Utöver detta har även fler byggarbetsplatser etablerats under året och personalstyrkan har utökats.

Merparten av årets olyckor avser mindre allvarliga företeelser som varken resulterat i att den olycksdrabbade behövt söka vård eller blivit sjukskriven. Denna typ av olyckor har historiskt inte rapporterats vidare. Vi ser det som ett tecken på att våra medarbetare förstår vikten av att rapportera in tillbud och olyckor. Vi ser mycket positivt på att ha en säkerhetskultur som först och främst syftar till att förstå varför något gick fel och hur vi kan undvika att det upprepas, i motsats till en fördömande och anklagande kultur där det viktigaste är att skuldbelägga någon för olyckan. Det är även mycket positivt att vi under året inte haft något olycksfall som lett till allvarlig personskada.

Skyddsombud

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 2020

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada	-
Olycksfall i arbetet - lindrig personskada	4
Tillbud - kunde medfört personskada	6

Tillbud/olyckor 10

Antal rapporterade olyckor och tillbud 2019

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

Tillbud/olyckor 8

Botryggs personal

Anställda

370

Yrkesarbetare

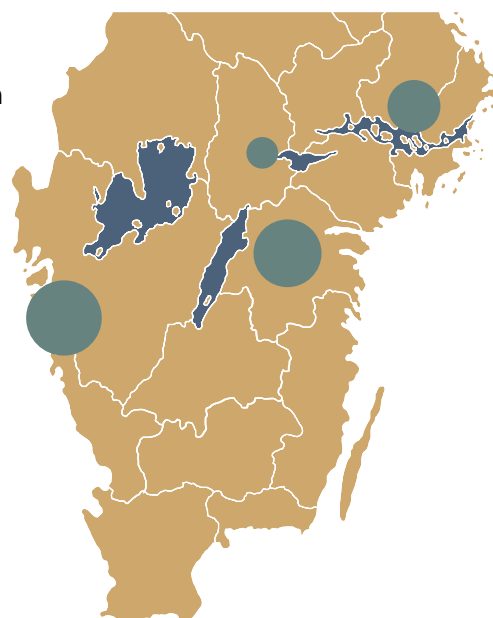
278

Tjänstemän

92

Anställda per stad

	Yrkesarbetare	Tjänstemän
Göteborg	126	9
Linköping/Norrköping	53	65
Örebro	26	3
Stockholm/Uppsala	79	15



Personalomsättning

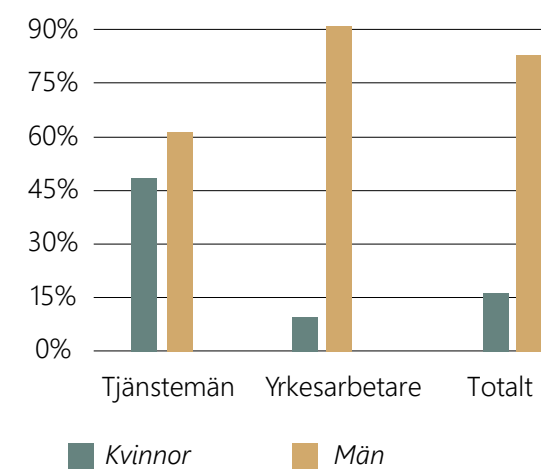
Yrkesarbetare

11,4 %

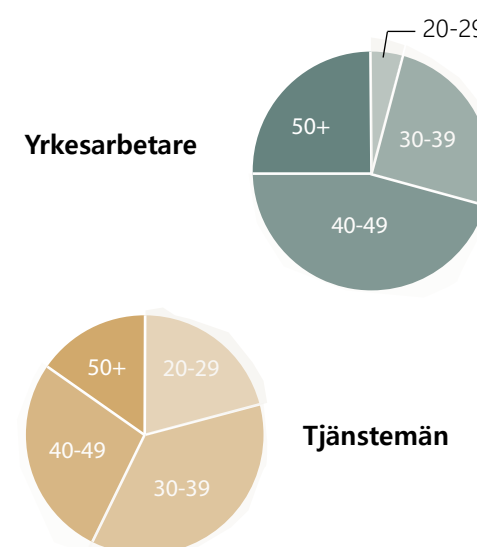
Tjänstemän

11,5 %

Könsfördelning per yrkesgrupp



Åldersfördelning per yrkesgrupp



Riskhantering

Hållbart miljöarbete

Väsentliga risker för att inte kunna uppnå de globala miljömålen.

Social hållbarhet

Väsentliga risker för en framtid som inte främja social hållbarhet.

Ekonomisk hållbarhet

Väsentliga risker som missgynnar ekonomisk hållbarhet.

Ämne	Utmaning	Möjlighet	Åtgärd
■	Utsläpp av CO ² behöver minskas för att klara globala miljömålet.	Val av energikälla samt alternativa möjligheter för de boende såsom bilpool, solpaneler och laddstolpar.	- Förnyelsebara energikällor - Klimatkompensation - Erbjuder bilpool - Montera laddstolpar
■	Minskad energianvändning i vardagen.	Skapa ett resurseffektivt boende som synliggör förbrukning.	- Delta i forskning - Energisnåla vitvaror - Synliggöra förbrukning för de boende.
■	Minska mängden avfall.	Arbeta på ett resurseffektivt sätt för minskat spill.	- Sortering av avfall - Minskar andelen osorterat avfall och deponi
■	Brister i arbetsmiljö som kan leda till arbetsrelaterade skador och psykisk ohälsa.	Tydliga rutiner och ett strukturerat miljöarbete hos verksamheten och entreprenörer.	- Rapporterar tillbud och olyckor för åtgärd - Kontinuerliga skyddsronder
■	Minskad mångfald i nybyggda bostadsområden.	Varierad byggnation med bred prisbild för fler intressenter.	- Bygger med investeringsstödet för lägre hyra - Erbjuder prisvärt boende i attraktiva lägen
■	Minskat engagemang i föreningslivet ger mindre valmöjligheter för aktiv fritid.	Som samhällsaktör bidra till föreningar för meningsfull fritid för barn och vuxna.	- Generös sponsring av kultur och idrott - Jämlig sponsring mellan dam-/herridrott
■	Dyr nyproduktion gör att efterfrågan minskar på grund av sämre finansieringsmöjligheter för kunden.	Kostnadseffektiv nyproduktion som möjliggör för fler att slå sig in på bostadsmarknaden.	- Erbjuder hyrköp som alternativ - Väl genomarbetade rutiner ger kostnadseffektiv produkt
■	Material- och arbetskostnader för nyproduktion ökar.	Resurseffektiva materialinköp och noga utarbetade tidplaner.	- Väl beprövade leverantörer för optimerade inköp - Effektiva tidplaner som följs



Som företag är det viktigt att vi är medvetna om vilka faktorer som påverkar verksamheten och branschen i stort. En risk som inte är identifierad går inte heller att medvetet påverka i rätt riktning. Vi har därför valt att lista ett antal riskfaktorer och hur dessa hanteras.

Socialt engagemang

Sponsring av lokal idrott, kultur och välgörenhet har länge varit en självklarhet men på grund av rådande pandemi har vi tagit engagemanget ett steg längre, vi har erbjudit anpassad hjälp till våra kunder och lokalhyresgäster.

Vi har under många år brunnit för socialt engagemang och som ett led i det mottog vi hösten 2019 utmärkelsen Årets Samhällsengagemang på Tappra Barns välgörenhetsgala.

Med anledning av Covid-19 har vi förutom att anpassa vår egna verksamhet även försökt att underlätta för våra kunder. Ett exempel är då vi erbjudit boende som tillhör en riskgrupp hjälp med att handla eller uträtta enklare ärenden som att hämta ut medicin.

Vi har även försökt att stötta våra lokalhyresgäster och har därför bland annat köpt in luncher till kontoret från restauranger i vårt lokalbestånd.

Vår sponsring till kultur- och idrottsverksamhet har fortgått som vanligt och har i år varit viktigare än någonsin. Det är av största vikt att föreningar får vara kvar då vi anser att en aktiv fritid och förebilder inom idrott och kultur är viktiga för samhällets gemenskap. Det skapar meningsfullhet på fritiden för såväl barn och ungdomar som engagerade vuxna och äldre.

Under 2020 har vi stöttat följande organisationer och föreningar med sammanlagt 3,4 Mkr:

1. Ale Karate Club
2. FC Linköping City
3. Göteborgs DFF
4. Hemgårdarnas BK
5. Kamratföreningen Tanneforspoj-karna
6. KTH
7. LHC
8. Linköping FC
9. Linköping IBK
10. Linköpings konståkningsförening
11. Linköping Volleyboll Club
12. Riksteatern i Linköping
13. RP
14. Stadsmissionen
15. Östgötamusiken



SOCIALT ENGAGEMANG

Extra hjälp till kunder under ett annorlunda år

Det går inte att komma ifrån att 2020 präglats av en sak; Covid 19. Ett faktum som ställt krav på alla att ställa om och anpassa både verksamheter och livsstil. Vi träffade Rigmor Hane som är en av de många hyresgäster som tagit del av Botryggs erbjudande om hjälp till riskgrupper under året.

Som för så många andra har 2020 inneburit ett annorlunda år för 82-åriga Rigmor Hane på Snickaregatan 31. Den rådande pandemin har begränsat hennes rörlighet och gjort att hon måste tänka om i vardagen, såväl vad gäller socialt umgänge som praktiska sysslor.



Sedan pandemin drog igång under våren 2020 har Botrygg som hyresvärd och förvaltare velat hjälpa de kunder som tillhör en riskgrupp. För en smidigare och säkrare vardag har kunder erbjudits hjälp med praktiska ärenden såsom mat- och apoteksinköp. En av dem som använt sig av hjälpen är Rigmor Hane. Vi träffade henne för att höra om hennes upplevelser och tankar kring året och den hjälp som erbjudits.

Många har sedan i våras upplevt en begränsad och utmanande vardag pga covid-19; vad har ni gjort för att hålla humöret uppe?

Jag har tagit korta promenader, pratat i telefonen, lyssnat mycket på radio, tittat på TV, löst korsord och läst böcker. Så det går ingen nöd på mig! Jag brukar även ha "Hemmagymna med Sofia" på morgonen för att komma igång.

Hur tycker ni det har fungerat med den hjälp Botrygg erbjudit med ärenden och inhandling av mat och förnödenheter?

Det är ju fantastiskt! Jag ringer till kontoret på morgonen och meddelar vad jag vill ha handlat. De lägger sedan beställningen hos Hemköp/Priso och senare på eftermiddagen får jag maten levererad till dörren av pojkar (fastighetsskötarna). Jag tycker det är så bra att jag gärna ser att det fortsätter även efter pandemin.

Botrygg har redan innan Covid-19 erbjudit sina något äldre kunder hjälp med små-fix i den egna lägenheten; ex mon-

tering av taklampa, flytt av kartonger och möbler till källarförråd etc – har ni nyttjat hjälpen tidigare eller är det första gången nu under Coronatider?

Ja, jag brukar ringa och fråga och jag har fått hjälp varje gång. En gång bad jag om hjälp med en lampa och då åkte de till och med och köpte rätt lampa till mig. Jag tycker alla jag pratar med är så himla trevliga, det vill jag verkligen framhålla. Det är alla tiders!

När jag flyttade in i lägenheten fick jag en lapp om att Botrygg bryr sig om sina äldre kunder och att de kunde hjälpa till med enklare uppgifter. Det tycker jag verkligen att de lever upp till - att de bryr sig om oss äldre alltså.

"Det tycker jag verkligen att de lever upp till - att de bryr sig om oss äldre alltså."

Nu har vaccineringarna kommit igång och många hoppas på en vår och sommar utan restriktioner; vad ser ni mest fram emot i en vardag utan restriktioner?

När jag inte är rädd längre menar du. Ja, då ser jag nog mest fram emot en större frihet. Att kunna röra mig fritt, gå i butiker och träffa människor.

Botrygg strävar alltid efter att utvecklas och erbjuda sina kunder en bättre service. Vi erbjuder bl.a. hemstädning till våra kunder till ett mycket förmånligt pris. Kan ni komma på någon tjänst ni gärna skulle se Botrygg erbjuda?

Jag ser gärna att matinköpen fortsätter även efter pandemin. Det är så bra att slippa släpa på tunga varor själv. Sedan är jag väldigt nöjd med hemstädning som jag haft en längre tid. Annars vet jag inte vad jag ska begära mera, det är så bra så.

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 området.

Vi månar om trivseln och satsar därför extra på att skapa en trivsam boendemiljö genom konstnärlig utsmyckning. Något som visat sig vara mycket uppskattat. I samband med inflyttning anordnas en vernissage där konstnär, boende och grannar är inbjudna för att uppmärksamma konsten och skapa kontakter mellan de boende.

I våra samhällsfastigheter och offentliga lokaler hänger bildkonst i korridorer och gemensamma utrymmen. Sammanlagt har vi ca 1200 målningar i dessa fastigheter.

Färdigställda konstprojekt 2020

Tyresö - Peter Freudenthal

Östgötska bildkonstnären Peter Freudenthal har smyckat trapphuset vid Norra Tyresö centrum med fem för honom karaktäristiskt färgstarka och abstrakta målningar. De stora målningarna ger trapphuset en stark identitet där den största målningen omfattar hela 4,8 m!

Linköping - Idun Loven

Bostadsrätterna på Idun Lovens gata i Övre Vasastaden har utsmyckats med tre originalmålningar av just den konstnär som gett gatan sitt namn, Idun Loven.

Linköping - Lena Cronqvist

I juni invigdes Lena Cronqvist skulptur "Knä-sittande flicka" på Timmermanstorget i Övre Vasastaden. Konstverket står på kommunal mark och är utlånad till Linköpings kommun. Det härliga Timmermanstorget i Övre Vasastaden har gett den nya stadsdelen en naturlig samlingspunkt och erbjuder möjlighet att

sätta sig ner, ta in omgivningarna, njuta av vattenspel och växtutsmyckning samt nu även Lenas konst. Timmermanstorget har blivit en plats där alla kan mötas.

Lena Cronqvist har sedan tidigare skulpturen "Flicka med parasoll" placerad på Botryggs fastighet Adjunkten i Linköping.

Lena Cronqvist

Lena Cronqvist är född i Karlstad och utbildad på Konstfack under åren 1958-1959. Därefter studerade hon på Konstakademien 1959-1964.

Hennes konst inbjuder till en resa där vi tillåts botanisera i livets trädgård där man kan möta lekande barn, självporträtt, fågelskelett, badande flickor och åldrande föräldrar. I sina verk har hon återkommit till mångbottnade och existentiella ämnen såsom kärlek och hat, glädje och sorg, förlust och ensamhet.

Cronqvist finns representerad på bland annat: Moderna Muséet, Nationalmuseum och Norrköping Konstmuseum.





Finansiella rapporter

Kapitlet omfattar årsredovisning och koncernredovisning för Botrygg AB räkenskapsåret 2020 samt revisionsberättelse baserat på denna.

*Fastighetsverksamhetens flöde före skatt uppgår för år 2020 till ca +251 mkr.
Koncernens resultat före skatt uppgår till +172 mkr.*

Förvaltningsberättelse

RÄKENSKAPSÅRET 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020. 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

Företaget bedriver produktion av bostäder och offentliga lokaler för egen förvaltning samt för försäljning till av koncernen externt bildade bostadsrättsföreningar.

Koncernen förvaltar i slutet av räkenskapsåret 114 fastigheter med 3 294 egna hyreslägenheter jämte ca 369 företagslägenheter samt 1 351 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer 340 lokaler samt ca 2 110 bilplatser.

Koncernbolagen äger och förvaltar vid utgången av år 2020 ca 309 753 kvm uthyrbar yta, varav 168 137 kvm bostäder, 63 743 kvm samhällsfastigheter, 64 592 kvm kommersiella lokaler samt 13 282 kvm övriga ytor.

Botrygg har i slutet av räkenskapsåret 278 yrkesarbetare och 92 tjänstemän anställda.

Spridningen av coronaviruset har i mindre omfattning påverkat utvecklingen av företags verksamhet, ställning och resultat negativt. Koncernen har lämnat viss hyresreducering till hyresgäster och har för del av detta erhållit statligt stöd med anledning av reduceringen. Företaget har även fått visst stöd med anledning av den tillfälliga nedsättningen av arbetsgivaravgifter. Coronaepidemins totala påverkan på koncernens verksamhet är dock inte att anse som väsentlig.

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

Företaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvärv 2020

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Alabastern 2	Bostäder
Linköping	Bankeberg 11:334	Projektfastighet
Linköping	Bajonetten 12 & 14	Projektfastighet
Linköping	Dynamon 5	Kontor/Detaljha.
Nacka	Sicklaön 134:32	Projektfastighet
Nacka	Sicklaön 134:33	Projektfastighet
Norrköping	Cittran 76	Projektfastighet
Uppsala	Storvreta 1:103	Bostäder/Komm.
Uppsala	Storvreta 3:87	Projektfastighet
Uppsala	Storvreta 44:28	Bibliotek
Uppsala	Storvreta 44:29	Vårdcentral
Uppsala	Storvreta 46:21	Förskola
Örebro	Startbanan 2	Projektfastighet
Örebro	Startbanan 5	Projektfastighet

Fastighetsförsäljningar 2020

Stad	Fastighet	Kommentar
Göteborg	Backa 249:1	Bostadsrätter
Göteborg	Järnbrott 148:8	Bostadsrätter
Linköping	Faktorn 13	Bostäder
Linköping	Klockaren 11	Bostäder/Komm.
Örebro	Startbanan 5	Bostadsrätter
Nacka	Sicklaön 134:32	Bostadsrätter
Nacka	Sicklaön 134:33	Bostadsrätter

Färdigställd byggnation 2019

Följande projekt har avslutats under året:

Göteborg, Lejonet, Gårda, företagslägenheter
Göteborg, Backa, Selma Lagerlöfs torg, br.
Linköping, Badhuset 10, Innerstaden, hotell.
Norrköping, Garvaren, hr och lokaler.
Örebro, Startbanan, br.

Pågående byggnation 2019

Vid utgången av räkenskapsåret finns följande pågående projekt:

Göteborg, Gårda, lokaler och hr (renovering).
Göteborg, Gårdsten etapp B, hr.
Göteborg, Järnbrott - Flatås, br.
Göteborg, Selma Lagerlöfs torg kv. Q-J, äldreboende, trygghetsbostäder, Bmss-lgh.
Linköping, Kv. Badhuset 15, vårdcentral.
Linköping, Valkeboskolan, skola och idrottshall.
Nacka, Nya gatan, br.
Norrköping, Sandtorp, LSS-boende.
Uppsala, Östra Sala backe, hr, förskola och lokal.
Örebro, Startbanan, hr.

Förvärv av aktier i

Botrygg Stockholm län Norra AB

Under 2020 har koncernen förvärvat 25% i dotterbolaget Botrygg Stockholm Län Norra AB. Koncernens ägande i bolaget är 100% efter detta. Förvärvet har medfört en förskjutning mellan moderföretagets egna kapital och minoritetens andel av eget kapital.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi ser idag inte några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer. Vi bedömer att det finns en god efterfrågan på prisvärda bostäder i orter där koncernen bedriver verksamhet och att det därför finns goda framtidsutsikter rörande både förvaltningsrörelsen och byggrörelsen.

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 prisrisker, 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	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	794 144	764 384	1 197 034	1 183 944
Aktiverat arbete för egen räkning	326 582	324 693	278 573	479 649
Resultat efter finansiella poster	171 737	539 332	390 411	357 483
Balansomslutning	6 708 610	5 656 046	5 930 548	4 976 062
Soliditet (%)	33,1	38,8	31,5	30,2
Belåningsgrad fastigheter LTV (%)	45,8	39,8	43,7	44,5
Antal anställda	324	417	502	484

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 396	1 091	576	633
Resultat efter finansiella poster	50 484	200 078	100 016	100 020
Balansomslutning	1 253 905	1 263 309	238 434	221 309
Soliditet (%)	17,2	18,8	100,0	99,9
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	1 996 972	190 841	2 192 313
Utdelning		-80 060	-4 900	-84 960
Förändring koncernstruktur		-9 602	-8 575	-18 177
Årets resultat		123 872	11 541	135 413
Belopp vid årets utgång	4 500	2 031 182	188 907	2 224 589

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	33 132	200 254	237 885
Disp. enligt beslut av årets årsstämma:		200 254	-200 254	0
Utdelning		-80 060		-80 060
Årets resultat			56 330	56 330
Belopp vid årets utgång	4 500	153 325	56 330	214 156

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	153 325 457
årets vinst	56 330 276
	209 655 733

disponeras så att

till aktieägare utdelas	85 000 000
i ny räkning överföres	124 655 733
	209 655 733

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1, 2	794 144	764 384
Aktiverat arbete för egen räkning		326 582	324 693
Övriga rörelseintäkter		7 934	1 702
		1 128 660	1 090 779
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-121 314	-104 880
Produktionskostnader		-470 630	-423 198
Övriga externa kostnader	3, 4	-25 695	-38 050
Personalkostnader	5	-180 134	-226 445
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-142 235	-131 892
Övriga rörelsekostnader		-4 630	-4 235
		-944 638	-928 700
Resultat av fastighetsförsäljningar		22 280	419 538
Rörelseresultat		206 302	581 617
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-1 151	-30
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-958	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	17 707	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		754	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 917	-42 545
		-34 565	-42 285
Resultat efter finansiella poster		171 737	539 332
Resultat före skatt		171 737	539 332
Skatt på årets resultat	9	-26 986	-24 710
Uppskjuten skatt	10	-9 337	-8 612
Årets resultat		135 414	506 009
Moderbolagets andel av årets resultat		123 872	487 890
Minoritetens andel av årets resultat		11 541	18 119

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	5 053 063	4 546 648
Inventarier, verktyg och installationer	12	73 148	71 771
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	503 728	525 480
		5 629 939	5 143 899
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	14, 15	18 383	18 596
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	161 886	8
Uppskjuten skattefordran	10	2 106	7 393
Andra långfristiga fordringar	17	6 676	6 363
		189 051	32 360
Summa anläggningstillgångar		5 818 990	5 176 259
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		1 354	1 387
Exploateringsfastigheter		108 246	155 826
Andelar i bostadsrättsförening		0	17 100
Pågående arbete för annans räkning		269	0
		109 869	174 313
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 382	10 964
Fordringar hos intresseföretag		3 550	29 111
Aktuella skattefordringar		16 483	6 636
Övriga fordringar		475 628	49 187
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	18	210 376	99 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	12 149	13 219
		727 568	208 702
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	20	50 235	0
Kassa och bank			
		1 948	96 772
Summa omsättningstillgångar		889 620	479 787
SUMMA TILLGÅNGAR		6 708 610	5 656 046

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderför. aktieägare			
Aktiekapital		4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		2 031 182	1 996 972
Eget kapital hänförligt till moderför. aktieägare		2 035 682	2 001 472
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		188 907	190 841
Summa eget kapital		2 224 589	2 192 313
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10	97 136	89 340
Övriga avsättningar	21	5 134	3 975
		102 270	93 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	506 368	725 525
Övriga skulder		831	820
		507 199	726 344
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	27 854	0
Byggnadskreditiv	24	115 518	14 518
Skulder till kreditinstitut		3 471 882	2 399 504
Förskott från kunder		867	79
Leverantörsskulder		52 731	46 837
Aktuella skatteskulder		12 758	20 620
Övriga skulder		21 477	87 329
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	25	107 087	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	64 378	75 187
		3 874 552	2 644 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 708 610	5 656 046

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	171 737	539 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	121 418	84 962
Betald skatt	-40 949	-20 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	252 204	603 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager och pågående arbeten	64 444	-42 688
Förändring kundfordringar	1 580	9 273
Förändring av kortfristiga fordringar	-560 835	304 743
Förändring leverantörsskulder	5 894	-6 515
Förändring av kortfristiga skulder	31 213	-103 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-205 498	802 335
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-641 852	-721 396
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	35 578	686 137
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-161 978	-5 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-768 275	-40 585
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	933 264	122 490
Nettoförändring övriga långfristiga skulder	11	12
Amortering av lån	-80 042	-422 521
Utbetald utdelning	-84 960	-212 700
Förändring checkräkningskredit och byggkreditiv	128 854	-198 377
Förändring koncernstruktur	-18 178	30 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	878 949	-680 912
Årets kassaflöde	-94 824	43 298
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	96 772	53 474
Likvida medel vid årets slut	1 948	96 772

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (tkr)

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1 396	1 091
	1 396	1 091
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	4	-346
Personalkostnader	5	-528
	-1 105	-874
Rörelseresultat	27	217
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	6	200 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 455
	50 193	199 861
Resultat efter finansiella poster	50 484	200 078
Bokslutsdispositioner	28	246
Resultat före skatt	58 074	200 324
Skatt på årets resultat	9	-70
Årets resultat	56 330	200 254

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29, 30	55 860	55 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 188 027	1 121 851
Övriga fordringar		10 018	0
		1 198 045	1 121 851
Kassa och bank		0	85 598
Summa omsättningstillgångar		1 198 045	1 207 449
SUMMA TILLGÅNGAR		1 253 905	1 263 309

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	31, 32		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 500	4 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		153 325	33 132
Årets resultat		56 330	200 254
		209 655	233 386
Summa eget kapital		214 155	237 886
Obeskattade reserver	33	2 716	0
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	27 854	0
Skulder till koncernföretag		1 007 299	1 025 186
Aktuella skatteskulder		1 814	74
Övriga skulder		67	163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	0	0
Summa kortfristiga skulder		1 037 034	1 025 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 253 905	1 263 309

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		50 484	200 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	246
Betald skatt		-93	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		50 391	200 324
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-115 888	-939 299
Förändring av kortfristiga skulder		32 105	1 025 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-33 392	286 276
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		27 854	0
Utbetald utdelning		-80 060	-200 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-52 206	-200 700
Årets kassaflöde		-85 598	85 576
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		85 598	22
Likvida medel vid årets slut		0	85 598

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 utöver ovan oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernförhållanden

Botrygg AB är moderbolag till Botrygg Gruppen AB (556013-3752) med dotterbolag, Botrygg Bygg AB (556502-6241) med dotterbolag, samt till Leon 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 lång-

fristiga 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 Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skul-

dernas 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 finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt 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 generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Exploateringsfastigheter
Koncernens innehav av fastigheter för exploatering redovisas som omsättningstillgångar.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

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 resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren 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 nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad fastigheter LTV (%)
Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas 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. Uppskattningar 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 antaganden ses över regelbundet.

Avsättningar görs löpande avseende kommande 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 bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till den successiva vinstavräkningen rörande byggentreprenader. 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 uppdragets färdigställandegrad, genom successiv vinstavräkning. I de entreprenader där det finns en osäkerhet, vilket normalt är initialt i entreprenaden, redovisas intäkter endast motsvarande nedlagda kostnader. Färdigställandegraden fastställs genom att beräkna förhållandet mellan nedlagda entreprenadkostnader för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala entreprenadkostnader.

Not 1 Omsättningens fördelning på rörelsegren

Koncernen	2020	2019
Omsättning byggproduktion		
Nettoomsättning	339 786	325 735
Aktiverat arbete för egen räkning	326 582	324 693
Övriga intäkter	2 012	1 296
	668 380	651 724
 Omsättning fastighetsrörelsen		
Hysesintäkter inkl. vidarefakturerade kostnader	454 358	438 649
Övriga intäkter	5 922	406
	460 280	439 055

Not 2 Hyreskontrakt lokaler, leasegivare

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

Koncernen	2020	2019
Inom ett år	193 552	173 408
Senare än ett år men inom fem år	555 339	562 274
Senare än fem år	506 301	574 270
	1 255 192	1 309 952

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	2020	2019
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 040	723
Övriga tjänster	24	4
	1 064	727

Moderbolaget

Arvode till revisorer betalas av dotterföretagen.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	48	60
Män	276	357
	324	417
 Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 009	3 290
Övriga anställda	108 476	154 204
	112 485	157 494
 Sociala kostnader		
Pensionskost. för styrelse och verkställande direktör	358	356
Pensionskostnader för övriga anställda	6 129	8 693
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	36 167	51 611
	42 654	60 660
 Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	155 139	218 154

Moderbolaget	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	434	419
	434	419
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	65	91
	65	91
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	499	510
Könsförd. bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
And. kvinnor bland övr. ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen	2020	2019
Resultat vid avyttringar	-1 151	-30
	-1 151	-30
Moderbolaget	2020	2019
Anticiperade utdelningar	50 000	200 000
	50 000	200 000

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2020	2019
Andel i intresseföretags resultat	-958	0
	-958	0

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen	2020	2019
Erhållna utdelningar	2 850	0
Resultat vid avyttringar	14 857	0
	17 707	0

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	26 851	24 710
Justering avseende tidigare år	135	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	9 339	8 612
Totalt redovisad skatt	36 324	33 322

Koncernen		2020		2019	
Avstämning av effektiv skatt					
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		171 737		539 332	
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-36 752	21,40	-115 417	
Ej avdragsgilla kostnader	0,13	-228	0,20	-1 080	
Ej skattepliktiga intäkter	-4,02	6 904	-15,58	84 031	
Justering avseende skatter för föregående år	0,08	-135	0,00	0	
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	10,89	-18 706	2,88	-15 548	
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-15,14	25 993	-3,87	20 885	
Under året utnyttj. av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-0,02	42	-0,47	2 535	
Skatteeffekt P-fond	0,24	-404	0,02	-89	
Förändr. av skatt hänförligt t. temporära skilln.	5,44	-9 340	1,60	-8 612	
Övriga skattemässiga justeringar	2,15	-3 698	0,01	-27	
Redovisad effektiv skatt	21,15	-36 324	6,18	-33 322	

Moderbolaget	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 744	70
Totalt redovisad skatt	1 744	70

Moderbolaget		2020		2019	
Avstämning av effektiv skatt					
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		58 074		200 324	
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-12 428	21,40	-42 869	
Ej avdragsgilla kostnader	0,03	-16	0,00	-1	
Ej skattepliktiga intäkter	-18,42	10 700	-21,37	42 800	
Redovisad effektiv skatt	3,00	-1 744	0,03	-70	

Not 10 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	2020	2019
Övervärde i fastighet	43 564	32 497
Obeskattade reserver	51 466	49 450
Belopp vid årets utgång	95 030	81 947

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 185 378	5 275 840
Inköp	647 049	627 535
Försäljningar/utrangeringar	-28 067	-717 997
Omklassificeringar	1 253	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 805 614	5 185 378
Ingående avskrivningar	-608 730	-572 517
Försäljningar/utrangeringar	11 863	81 366
Omklassificeringar	89	0
Årets avskrivningar	-125 773	-117 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-722 551	-608 730
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående redovisat värde	5 053 063	4 546 648
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	8 639 000	7 693 400

De verkliga värdena har tagits fram genom en extern värdering av hela fastighetsportföljen, denna värdering är utförd av auktoriserade fastighetsvärderare.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 107	191 083
Inköp	16 578	2 315
Försäljningar/utrangeringar	-4 564	-6 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 121	187 107
Ingående avskrivningar	-115 336	-106 000
Försäljningar/utrangeringar	3 846	4 978
Omskrivningar	-292	0
Årets avskrivningar	-14 191	-14 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 973	-115 336
Utgående redovisat värde	73 148	71 771

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	525 480	433 934
Inköp	416 934	759 921
Färdigställt	-438 686	-668 375
	503 728	525 480

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde	18 866	15 489
Inköp	750	3 377
Omklassificeringar	-4	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 612	18 866
Ingående ackumulerat resultat	-271	-271
Årets resultat	-958	0
Utgående ackumulerat resultat	-1 229	-271
Utgående redovisat värde	18 383	18 596

Not 15 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsför.	24,5%	14 210
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	50%	4 122
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	25
Intitativet 7E Intressenter AB	50%	25
		18 383

	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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	161 886	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 886	0
Utgående redovisat värde	161 886	0
Verkligt värde långfristiga värdepappersinnehav	0	0

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 363	4 431
Tillkommande fordringar	500	2 200
Avgående fordringar	-187	-268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 676	6 363
Utgående redovisat värde	6 676	6 363

Not 18 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	210 737	299 003
Avgår fakturerade intäkter entreprenader	-361	-199 418
210 376	99 585	

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	9 505	6 936
Upplupna intäkter	2 644	6 283
12 149	13 219	

Not 20 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	50 235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 235	0
Utgående redovisat värde	50 235	0
Verkligt värde kortfristiga placeringar	94 403	0

Not 21 Övriga avsättningar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning för framtida garantiförpliktelser		
Ingående garantiavsättningar	-3 976	-2 712
Nettoförändring garantiavsättningar	-1 159	-1 264
-5 134	-3 976	

Not 22 Långfristiga skulder

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	286 350	286 350
286 350	286 350	

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 860	55 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 860	55 860
Utgående redovisat värde	55 860	55 860

Not 30 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 Norra AB				
---Botrygg SLN Holding AB				
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB				
--Botrygg Stockholm Län Södra AB				
--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				
--15 Tesuhd AB				
--Botrygg Älvsjö AB				
--Botrygg Polygonen 2 AB				

--Botrygg Arkivfotot 2 AB				
--Botrygg Låsgången AB				
--Linköping Alabastern 2 AB				
--Botrygg Dynamon AB				
--Botrygg Bajonetten AB				
--Storvreta Centrumfastigheter AB				
---AB Storvreta 46:21				
---AB Storvreta 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 Gårdsten A13 AB				
---Botrygg Gårdsten A69 AB				
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB				
---Samhällsfastigheter Göteborg AB				
---Botrygg H71 AB				
---Botrygg Gårdsten B16 AB				
-Botrygg Holding 6 AB				
--Botrygg Garvaren AB				
--Botrygg Ullstämman 5:8 AB				
--Botrygg Projektutveckling 1 AB				
--Botrygg Sandtorp AB				
-Botrygg Holding 7 AB				
--Botrygg H70 AB				
--Botrygg H73 AB				
--Botrygg H74 AB				
--Botrygg H75 AB				
-Botrygg Holding 8 AB				
--Botrygg H80 AB				
--Botrygg H81 AB				
--Botrygg H82 AB				
-Botrygg Fastighetsutveckling AB				
--Botrygg Småhus AB				
-Linköping Intressenter AB	100%	100%	1 000	100
Leion Finans AB				
-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 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
--15 Tesuhd AB	559139-0249	Linköping
--Botrygg Älvsjö AB	556795-0208	Linköping
--Botrygg Polygonen 2 AB	556813-9785	Linköping
--Botrygg Arkivfotot 2 AB	556768-9247	Stockholm
--Botrygg Låsgången AB	559187-2287	Linköping
--Linköping Alabastern 2 AB	559270-8514	Linköping
--Botrygg Dynamon AB	556949-0716	Linköping
--Botrygg Bajonetten AB	556189-5300	Linköping
--Storvreta Centrumfastigheter AB	559139-0249	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 Gårdsten A13 AB	559149-0619	Göteborg
---Botrygg Gårdsten A69 AB	559149-0601	Göteborg

--Botrygg Göteborg Holding 2 AB	559203-1008	Göteborg
---Samhällsfastigheter Göteborg AB	559172-5089	Göteborg
---Botrygg H71 AB	559222-3662	Göteborg
---Botrygg Gårdsten B16 AB	559171-6005	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 Sandtorp AB	559163-9306	Linköping
-Botrygg Holding 7 AB	559211-3574	Linköping
--Botrygg H70 AB	559222-2599	Linköping
--Botrygg H73 AB	559255-2128	Linköping
--Botrygg H74 AB	559255-2136	Linköping
--Botrygg H75 AB	559255-2110	Linköping
-Botrygg Holding 8 AB	559222-3704	Linköping
--Botrygg H80 AB	559226-7552	Linköping
--Botrygg H81 AB	559255-2136	Linköping
--Botrygg H82 AB	559226-7578	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping
-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
-Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping

Not 31 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	153 325
årets vinst	56 330
	209 656
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	85 000
i ny räkning överföres	124 656
	209 656

Not 33 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
P-fond 2020	2 716	0
	2 716	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	0

Not 34 Verkliga värden på derivatinstrument

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden	971	0
Optionskontrakt SEK STIBOR golv	971	0
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-14 357	0
	-14 357	0

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

Not 35 Eventualförpliktelser

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser	24 000	100 947
	24 000	100 947

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförpliktelser till förmån för koncernbolag	2 976 484	2 090 207
Borgensförpliktelser till förmån för andra bolag	0	50 184
	2 976 484	2 140 391

Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 448 675	3 442 259
	4 448 675	3 442 259

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

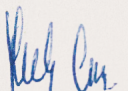
Spridningen av coronaviruset har efter balansdagen haft en mycket liten negativ påverkan på företagets verksamhet och vi bedömer att koncernen även i fortsättningen endast i mindre omfattning kommer att påverkas av coronapandemin.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Linköping den 12 mars 2021


Michael Cocozza

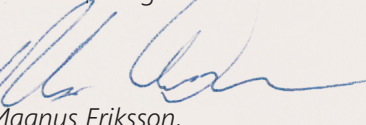

Joachim Arcari

Giuseppe Cocozza

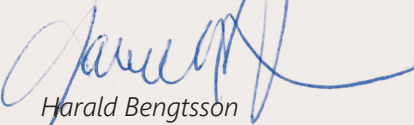

Hans Lander

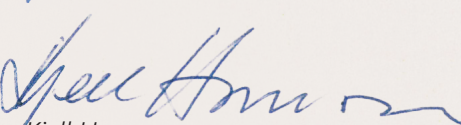
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-12

Ernst & Young AB


Magnus Eriksson,
Auktoriserad revisor


Adam Cocozza
Verkställande direktör


Harald Bengtsson


Kjell Hansson


Pernilla Ström

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 2020-01-01 - 2020-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 84-118 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 2020 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, förfälskning, 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.

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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 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 fort-löpande 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 styrelse-ledamot 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 12 mars 2021

Ernst & Young AB


Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



