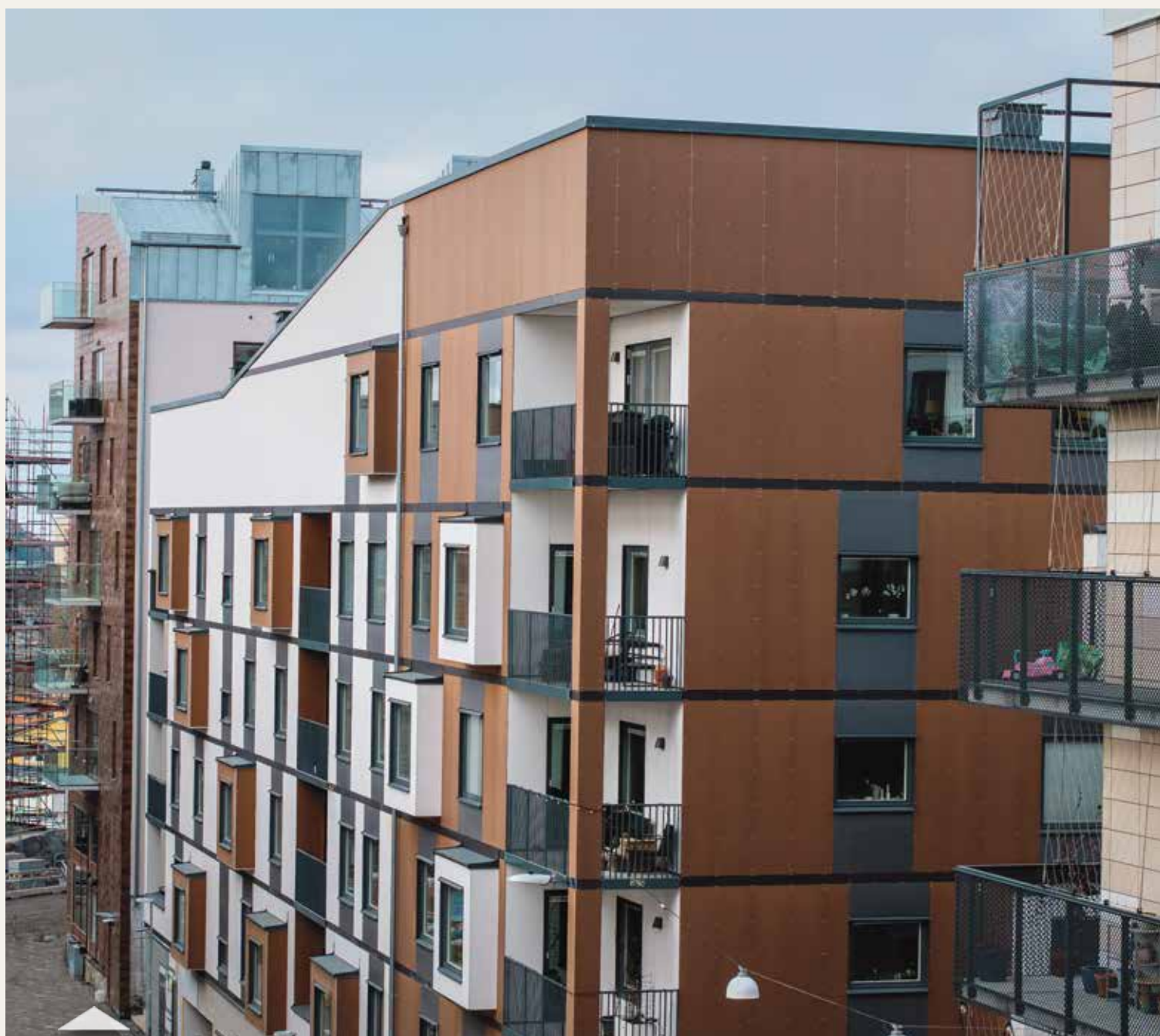


2023

ÅRSREDOVISNING BOTRYGG AB



VERKSAMHET

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION



INNEHÅLL

4 Botrygg 2023

- 6 VD har ordet
- 9 Styrelse
- 10 Året i korthet 2023
- 12 Organisationsmodell

14 Förvaltning

- 16 Förvaltning med hållbarhetstänk
- 20 Elpriser och elstöd
- 21 Transaktioner under 2023
- 22 Fastighetsbestånd

24 Produktion

- 26 Ser fram emot ett spännande 2024
- 28 Färdiga projekt 2023
- 32 Pågående projekt
- 36 Slutsålt bostadsprojekt som sticker ut

40 Ekonomi

- 42 Vi har en stark verksamhet som står på flera ben
- 44 Finansiering

46 Hållbarhetsredovisning

- 48 Med framtiden som mål
- 52 Botryggs uppförandekod
- 54 Botryggs personal
- 56 En trygg arbetsplats

58 Hållbarhetsåret 2023

- 62 Vår klimatpåverkan
- 70 Botryggs risker och möjligheter
- 74 En god investering för framtiden
- 76 För våra kunders boendekomfort
- 78 Socialt engagemang
- 80 Trygg uppväxt
- 84 Stärkt vår roll som arbetsgivare
- 86 Great Place to work
- 88 Given plats för konsten
- 90 Stiftelser för forskning vid LiU

92 Finansiella rapporter

- 94 Förvaltningsberättelse
- 97 Flerårsöversikt
- 98 Förändring av eget kapital
- 98 Förslag till vinstdisposition
- 99 Koncernens resultaträkning
- 100 Koncernens balansräkning
- 102 Koncernens kassaflödesanalys
- 103 Moderbolagets resultaträkning
- 104 Moderbolagets balansräkning
- 105 Moderbolagets kassaflödesanalys
- 106 Noter
- 128 Underskrifter
- 129 Revisionsberättelse



Botrygg 2023

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

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



VD har ordet

VERKSAMHETSÅRET 2023

Likt många andra företag i vår bransch har vi nu lagt två utmanande år bakom oss. Men med stark ekonomisk grund och långsiktigt tänkande ser vi ändå positivt på framtiden och de möjligheter som finns. Botryggs VD, Adam Coccozza, berättar mer om året som gått och framtida planer.

Omsättningen för koncernen landade 2023 på 1 289 Mkr (1 533 Mkr) varav 570 Mkr (523 Mkr) avser förvaltningsverksamheten och 719 Mkr (1 010 Mkr) avser byggverksamheten. Resultatet efter skatt uppgick till 5 Mkr (205 Mkr). Resultatet tyngs framför allt av ökade räntekostnader för förvaltningsverksamheten samt ökade produktionskostnader samt prissänkta bostadsrätter i byggverksamheten.

Förutsättningarna för att producera bostäder fortsätter att vara extremt utmanande och bedöms vara så en bit in i 2025. Därefter tror vi på en gradvis förbättring i takt med att räntorna sjunker.

När det kommer till hyresrätter är det primärt tre parametrar som avgör projektets lönsamhet. Byggekostnaden, hyre-

sintakten och räntan/avkastningskravet. Byggekostnaderna har legat relativt stilla under 2023 och bedöms inte falla tillbaka till en nivå som möjliggör ett bostadsbyggande i någon större skala.

De hyresnivåer som krävs för att projekten ska bli lönsamma är generellt högre än marknadens betalningsvilja. Det är endast hyresrätter i bra lägen i de största städerna som den betalningsviljan finns. Det finns dock en stor osäkerhet för den årliga hyresutvecklingen för det fallet att man väljer att teckna en presumtionsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Då presumerade hyror endast får höjas med ungefär halva procentsatsen jämfört med bruksvärderade lägenheter får man realt sjunkande driftnetton under presumtionstiden, 15 år. Här skulle förslaget om fri hyressättning i nyproduktion kunna göra nytta om det blir verklighet.

Räntetoppen är med all sannolikhet nådd och en sjunkande ränta kommer succesivt att förbättra förutsättningarna att räkna hem investeringar i framtiden. För att locka kunder till bostadsrättsprojekt krävs att priserna ligger en bra bit under successionsmarknaden så att kunderna känner sig trygga i att de gör en bra affär. I projekt i bra lägen där ingångsvärdena på byggrätterna är låga finns det förutsätt-

ningar att kunna räkna hem projekten på en lägre insatsnivå. Botrygg har dock inte något sådant projekt där detaljplanen är färdig, men vi har det i ett antal projekt där detaljplanearbetet pågår.

Botryggs belåningsgrad på 42 % är låg jämfört med de flesta andra fastighetsägare. Ändå drabbas vi av ränteavdragsbegränsningen som innebär att man endast får dra av räntekostnader motsvarande 30 % av sitt rörelseresultat. För vårt förvaltningsbestånd innebär detta en extra skatt om 18,1 Mkr för 2023. Den totala skatteeffekten på koncernnivå minskas dock något genom förlustavdrag från byggverksamheten.

Anledningen till att denna begränsning infördes var att regeringen ville sätta stopp för skatteplanerande internationella bolag som via räntesnurror flyttar sina vinster till länder med förmånligare skatter. Det går förvisso att sympatisera med denna ambition, men det får oönskade konsekvenser för fastighetssektorn som generellt har stora lån.

Även om investeringar i nyproduktion har minskat har vi investerat desto mer i energibesparande åtgärder. Vi har påbörjat en digitalisering och uppkoppling av vårt bestånd som vi succesivt kommer att rulla ut kommande år. Förutom att vi får en bra lönsamhet i dessa projekt får vi även en betydligt bättre koll på våra fastigheter där vi i realtid kan följa hur de presterar. Det gör att vi snabbt kan sätta in åtgärder när vi ser att något inte fungerar som det ska. Det kommer vara en viktig pusselbit i vårt arbete för att bli klimatneutrala.

I slutet av året gjordes ett större aktieägartillskott i syfte att bygga upp ett nytt affärsben i koncernen. Tillskottet har investerats i en aktieportfölj med noterade innehav. Syftet med denna investering är att ge koncernen ytterligare ett ben att stå på. Placeringarna har gjorts i stora stabila bolag med en bra direktavkastning vilket bidrar till koncernens kassaflöde.

Som arbetsgivare har vi under året även nått en milstolpe då vi certifierades enligt Great Place to Work. Det är ett fint kvitto på att vi har skapat ett arbetsklimat där engagerade medarbetare bidrar till företagets fortsatta utveckling.

Antal färdiga lgh 2023

328

Pågående produktion antal lgh

344

Projektportfölj antal lgh

3 130

Antal lägenheter i förvaltning

3 594

Sponsring

5,03 Mkr

Omsättning

1 289 Mkr

Anställda

203

Nu lämnar vi två ekonomiskt utmanande år bakom oss och vi tror på en gradvis förbättring för såväl fastighets- som byggverksamheten. Det är i utmanande tider som det går att göra de bästa affärerna. Vår starka balansräkning gör att vi kommer att kunna investera om vi hittar intressanta projekt eller fastigheter.

Adam Coccozza, VD Botrygg



PRESENTATION AV

Styrelsen



Ordförande
Michael Cocozza

1959, statsvetare

Arbetslivserfarenhet:
Grundare av Botrygg.



Joachim Arcari

1966

Arbetslivserfarenhet:
Detaljhandel fr 1992,
bygg- och fastighets-
utveckling fr 2005.



Kjell Hansson

1952, civilekonom

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



Gunilla Åberg

1966, civilekonom

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



Harald Bengtsson

1958, civilekonom

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



Hans Lander

1951, civilekonom HHS

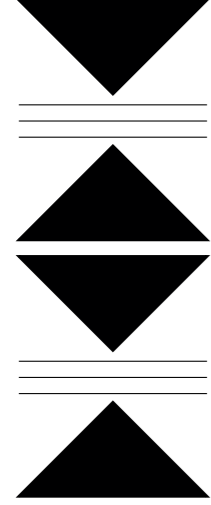
Arbetslivserfarenhet:
VD Öbo, VD Stångåstaden,
VD Linköpings Stadshus.



Giuseppe Cocozza

1939, hedersledamot

Arbetslivserfarenhet:
VD Inter Agenturer AB,
entreprenör inom
import och volymhand-
del.



ÅRET I KORTHET 2023

2023 har varit ett utmanande men händelserikt år. Likt många andra har vi känt av den minskade försäljningen men vi har trots det färdigställt ett flertal lyckade projekt. Här följer ett axplock av vad som har hänt under året.

Januari

2023-01-23: Fastighetsbolag stöttar Folkteatern

Efter att Folkteatern i Göteborg larmat om oro inför kommande hyreshöjningar beslutade vi att sponsra teatern genom att köpa teaterbiljetter som vi ger bort till våra hyresgäster.

Detta är något som går i linje med Botryggs stöttning av kulturlivet och är till fördel både för hyresgästerna i Göteborg och Folkteatern.

Februari

2023-02-16: Vi är bäst i Sverige på att finnas där när det behövs

Det var minst sagt ett starkt startfält när vi, som en av Sveriges bästa hyresvärdar i vår kategori, var med när årets Kundkristaller delades ut.

Vi kammade inte hem kristallen den här gången, men vi är ändå väldigt glada över nomineringen och de siffror som vi kontinuerligt fortsätter att leverera i Aktivbos kundundersökning. Vi tävlade i klassen "1000-3999 lägenheter" och har mer ingående sett över i vilka kategorier som vi är starkast, men också var det finns

mer utvecklingspotential. Sett till hela undersökningen så är vi det bolag i Sverige som har högst resultat i kategorin "hjälp när det behövs." Där landar vi på hela 94,7 procent, ett resultat vi är mycket stolta och glada över!

Mars

2023-03-23: Vi inför räntesäkrad förening med återköpsgaranti

Försäljningen av nybyggda bostadsrätter har under året gått trögt och många lägenheter står osålda och tomma i Linköping. Flera fastighetsbolag införde erbjudanden för att locka köpare med alltifrån återköpsgaranti till avgiftsfritt i två år.

Även vi kände av det sjunkande intresset och för att få fart på försäljningen bjöd vi på mellanskillnaden mellan kalkylräntan och den faktiska bankräntan under lånens första bindningstider. Även återköpsgaranti infördes i Skogsvallen i Linköping.

Maj

2023-05-08: Skolan som drivs av solenergi

På Arenaskolan i Linköping har vi satt upp solceller som en del i vår ambition att halvera vårt klimatavtryck till 2030.



En stor del av vårt koldioxidutsläpp kommer från byggnationen men även från förvaltning i form av till exempel uppvärmning och elförbrukning. Eftersom skolor har sin största energikonsumtion under dagtid när solen skiner, ville vi undersöka om inte solceller kunde vara ett bra sätt att minska de utsläppen.

Att vi valde att starta med just Arenaskolan berodde mycket på att skolan har ett bra tak som inte kommer att kräva underhåll på länge, samtidigt som det ligger bra till vad gäller väderstreck.

Juni

2023-06-15: Stina Opitz verk "Gå på vatten" invigt på Platensgatan

I somras invigdes Stina Opitz konstverk "Gå på Vatten" på Platensgatan 27 i Linköping. Verket avtäcktes av Lars-Ove Östensson, konstchef i Linköpings kommun.

Målningen är gjord i glas och monterad på fasaden.

– Att gå på vatten är en fantastisk tanke som vi känner igen från mirakulösa berättelser i Bibeln. Jag har alltid lockats av uttrycket och tanken att gränsen mellan verklighet och fiktion är flytande - jag tror att det är vad mitt konstverk handlar om, säger Stina Opitz.

September

2023-09-19: Med enkla medel sparas vatten in

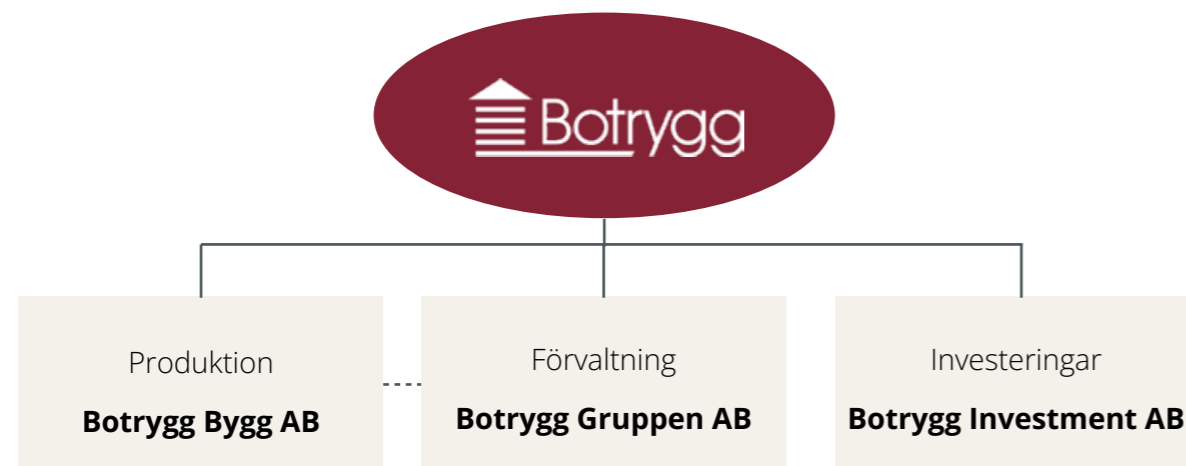
På fastigheten Dukaten 21 i Linköping upptäcktes en vattenläcka i samband med inkoppling av vattenmätare som mäter i realtid. Efter kontakt med hyresgästerna kunde en del läckage lokaliseras och åtgärdas runt om i fastigheten. Genom att åtgärda alla droppande kranar och rinnande toaletter, ett enkelt men effektivt steg, har vi faktiskt lyckats spara in hela 10 lägenheters årsförbrukning av vatten! Det är ett viktigt steg i rätt riktning för att bevara vår miljö och minimera onödigt slöseri.

November

2023-11-01: Great Place to Work certifications day

Under året blev vi certifierade som ett GPTW-företag. Det innebär att över 70 procent av företagets medarbetare trivs väldigt bra hos oss och att vi aktivt jobbar för att vara en attraktiv arbetsplats. Samarbetet med Great Place To Work hjälper oss att jämföra oss med andra organisationer och kunna se på oss själva på ett objektivt sätt.

Vi har en väl utarbetad organisationsmodell



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

Intressenter

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

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

Under 2022 blev vi åter nominerade till Sveriges bästa hyresvärd i kategorin

”Högsta serviceindex”. I kategorin har man mätt resultat utifrån fyra parametrar. Dessa är ”ta kunden på allvar”, ”trygghet”, ”rent och snyggt” och ”hjälp när det behövs.” Mätningen lyfter sammanlagt fyra block som handlar om serviceindex, produktindex, attraktivitet och prisvärdhet. Vi har även högst index i Sverige när det gäller att finnas där när kunden behöver oss.

Verksamhetsmodell

Företaget är uppdelat i tre affärsområden; förvaltning, produktion och aktieinvesteringar. Förvaltning och produktion 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.

Investeringsverksamheten består av en aktieportfölj med noterade innehav. Investeringar görs företrädesvis i större stabila bolag med bra direktavkastning som bidrar med kassaflöde genom utdelningar.

Visste du att?

Familjen Cocozzas första fastighetsförvärv var redan år 1960 då man köpte fastigheten Kryckan 14 i Linköping. Nästa förvärv gjordes 1976, fastigheten Kameleonten 1. Därefter förvärvades tre fastigheter i Vasastaden i Linköping 1982-1983, bland annat på Platensgatan 14 som går ihop med Vasavägen 11 – en vacker och äldre byggnad i Linköping.

Michael Cocozza, ägare av Botrygg, gjorde sitt första fastighetsförvärv 1986. Det var en villa som låg där vi idag kan se lägenhetshusen på Nya Tanneforsvägen 37, 39 och 41.

I samband med dessa förvärv bildades Michael Cocozzas första fastighetsbolag: Duvkullen. I dag: Botrygg. I dag symboliserar namnet ett familjeföretag som är inne på tredje generationen och som står för ett tryggt boende – för alla.

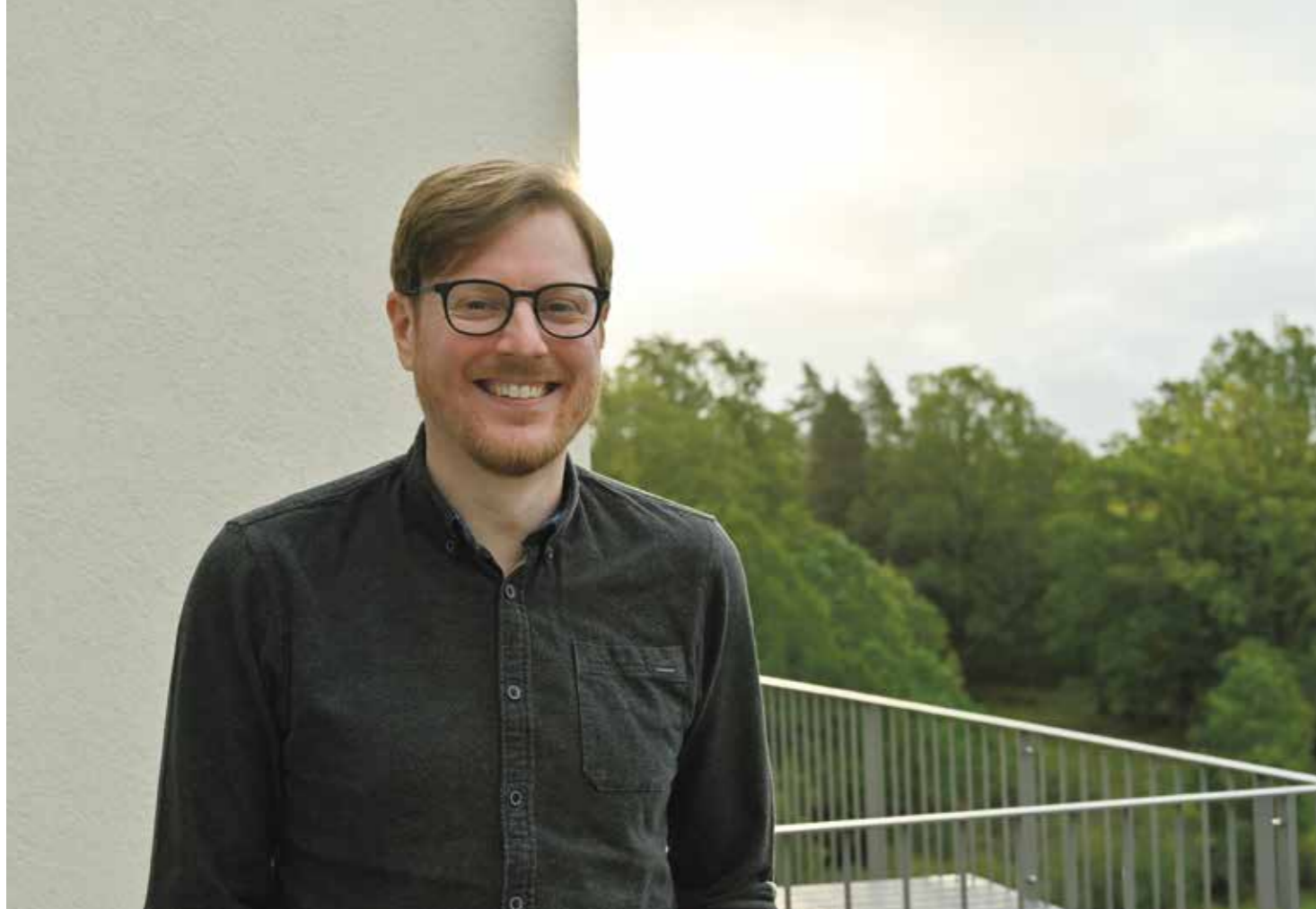


BOTRYGG 2023

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 stavs 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.





Henrik Söderbring, förvaltningschef.

ÖKAD MEDVETENHET KRING ENERGIFRÅGOR

Förvaltning med hållbarhetstänk

Ny styrutrustning och solceller på ett flertal tak, hållbarhet och energifrågor har haft stort fokus för vår förvaltningsavdelning 2023. Något som resulterat i såväl energibesparningar som en ökad medvetenhet.

Under förra året inleddes ett stort arbete med energieffektivisering med Smart-UC, ett system som ger oss direktrapporter om

bland annat energi- och vattenförbrukning, misstänkta vattenläckor och låga inomhus-temperaturer. Ett arbete som fortsatt in under 2023.

Om du lyfter fram ett par av de energieffektiviserande åtgärder som gjorts under året, vad skulle det vara?

Det skulle nog vara montering av ny styrutrustning med Smart-UC i ett flertal fastigheter samt att vi utökade med solceller

på flera tak. Båda är kostsamma åtgärder som inneburit mycket jobb men som snabbt resulterar i vinster för både miljö och energiförbrukning.

Kan ni se resultat av arbetet redan nu? Har några insikter efter montering av Smart-UC lett till förändringar inom förvaltningen?

Vi har lärt oss massor! Det nya styrsystemet, i kombination med nymonterade lägenhetsgivare som kan förse oss med lägenhetstemperatur i realtid, har dels ökat medvetenheten hos alla på förvaltningen kring energifrågorna men har även ändrat vårt sätt att arbeta. Om en kund ringer angående en temperaturfråga kan vi snabbt ge feedback utan att behöva göra ett besök på plats, något som sparar både tid och på miljön. Vi kan även i förebyggande syfte bevaka temperaturen i en hel fastighet för att kunna hålla ett behagligt och jämt inomhusklimat. Vi har även märkt att vi lättare hittat vägar till energibesparingar och vi har snabbare kunnat upptäcka eventuella fel som påverkar förbrukningen.

Vi valde under året att byta förvaltningssystem för hyresrätter. Vad låg bakom detta och hur har arbetet gått?

Vi har sedan en tid tillbaka planerat att införa ett nytt energiuppföljningssystem. Det, tillsammans med det faktum att vår gamla leverantör för fastighetsförvaltning på sikt inte kommer tillhandahålla de tjänster vi har behov av, gjorde att vi redan nu valde att gå över till en leverantör som tillhandahåller båda tjänsterna. Övergången innebar självklart en hel del jobb under hösten och vintern och vi har sedan december helt gått över till det nya systemet. Det har på det stora hela gått bra och kommer leda till effektiviseringar i arbetet och en ökad kundservice med en mer lätthanterlig plattform.

Hur har förvaltningen påverkats av världsläget och den lågkonjunktur som följt?

Kostnadsökningarna har inneburit att vi har fått dra ner på underhållsåtgärder som inte är akuta och istället fokusera på de

större arbeten som energieffektiviseringen innebär. När det gäller uthyrningen har vi inte märkt av så stor skillnad i vårt befintliga bestånd men vid större volymer som vid nybyggnation har det varit lite mer utmanande än tidigare att hyra ut alla objekt.

Kommer hyreshöjningarna kunna täcka årets ökade kostnader?

Nej, egentligen skulle vi behövt det dubbla på grund av dom stora kostnadsökningarna vi har fått. När hyreshöjningarna inte motsvarar kostnadsökningarna innebär det tyvärr mindre utrymme för att renovera och underhålla.

Nu ser vi fram emot 2024, hur tror du att året kommer att bli?

Det kommer fortsatt vara ett ekonomiskt utmanande år med höga räntekostnader och mindre utrymme till underhåll. Fokus kommer läggas på vår tekniska förvaltning och de energieffektiviserande åtgärder de gör. Vi kommer under 2024 även satsa på att utveckla arbetet med kundnöjdhet och utvärdera vad som fungerar och inte i våra respektive uthyrningsområden för att på så sätt kunna ta lärdom av varandra och utveckla vår service gentemot kunderna.

Förvaltningen i siffror

Botryggs bestånd består 2023 av:

- 117 fastigheter
- 3 286 bostäder
- 308 företagslägenheter
- 365 lokaler
- 1 594 garageplatser
- 847 parkeringsplatser

Totalt finns 363 616 kvm uthyrbar yta varav:

- 165 937 kvm bostäder
- 71 529 kvm samhällsfastigheter
- 75 510 kvm kommersiella lokaler
- 12 297 kvm företagslägenheter
- 38 343 kvm garage

Hyresintäkterna för 2023 uppgår till sammanlagt 553,5 Mkr.

Serviceanmälningar

Antalet serviceanmälningar har legat på samma nivå för 2023 som för 2022, det vill säga cirka 13 000 stycken. Vi fortsätter hålla vår höga nivå med snabba åtgärdstider då 92,3 % av anmälningarna var åtgärdade under ett kortare intervall än en vecka. Snitttiden för serviceanmälningar som hanterats av våra fastighetsskötare låg för 2023 på 0,88 dagar,

För jobb med externa entreprenörer var 67 % av anmälningarna åtgärdade inom två och en halv vecka. I och med vårt nya förvaltningssystem hoppas vi få ett ännu bättre resultat då vi numera ger entreprenörerna bättre förutsättningar för snabb och smidig åtgärdshandling.

Uthyrning

Likt föregående år har samtliga lägenheter i bolagets bestånd varit fullt uthyrda under året. I vissa fall har vakanser förekommit men det har då rört sig om planerade ombyggnationer eller renoveringar i lägenheterna. Vad gäller lokalvakanser är dessa begränsade till rivningsfastigheter där vi inte erbjuder kontrakt med besittningsrätt.



Hyresgästaktiviteter

Likt tidigare år har vi bjudit våra hyresgäster på en rad aktiviteter där utbudet har varierat beroende på stad. Som exempel kan nämnas konsert med Peter Jöback, teaterföreställningar i Göteborg, Linköping och Norrköping samt en rad idrottsmatcher såsom hockey, handboll och innebandy. Erbjudandet om idrottsaktiviteter går även ut till elever på de skolor vi förvaltar vilket är mycket populärt hos både elever och personal.

Vi har även fortsatt kontinuerligt bjudit in hyresgäster till vår loge på Saab Arena i Linköping. Här kan vi träffa våra kunder och prata om deras boende i ett mer avslappnat sammanhang, vilket samtidigt skapar en mer personlig kontakt mellan våra hyresgäster och vår förvaltningspersonal. Detta sociala arbete har vi under åren märkt är mycket uppskattat, skapar en trygghet i boendet och gör att grannarna lär känna varandra.

Inflyttningar

Under 2023 har vi haft inflyttningar i Norrköping och Linköping. I Norrköping har vi byggt 62 hyreslägenheter i Sandtorp mellan Klockaretorget och Kneippen. För fastigheten har vi erhållit särskilt stöd från staten för att kunna erbjuda prisvärda hyreslägenheter. Förutom att lägenheterna förhyrs till överkomlig hyra är lägenheterna även energieffektiva och förbrukar maximalt 88 % av Boverkets energikrav. I Linköping har ett punkthus med 22 lägenheter i Skogsvallen färdigställt. Totalt bygger vi tre hus med hyresrätter i Södra Hjulsbro. De två sista husen blir klara för inflyttning i början av 2024. Flerbostadshuset har uppförts som "hus i natur" där ängen och skogen blir den närmsta grannen.

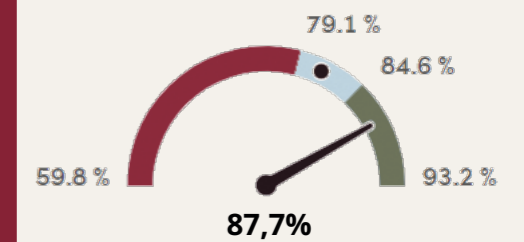
Noel och Liam Ekström tar emot matchtröjan från lagkapten Oscar Fantenberg.

Kundundersökning

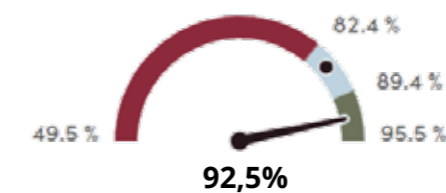
I årets kundundersökning var det stort deltagande då hela 1 611 hyresgäster bidrog med sina svar, ca 400 fler än vid tidigare undersökningar. Det är glädjande att se att vi fortsatt ligger högt på *Serviceindex* med extra fina resultat på *Ta kunden på allvar* och *Hjälp när det behövs*. Resultatet ger oss en bra vägledning i arbetet och hjälper oss se var vi gör ett bra jobb och var det finns förbättringspotential. Vi har exempelvis under året bland annat fokuserat på fastigheternas miljörum och har med den insatsen höjt resultatet på *Rent och snyggt*.

Serviceindex

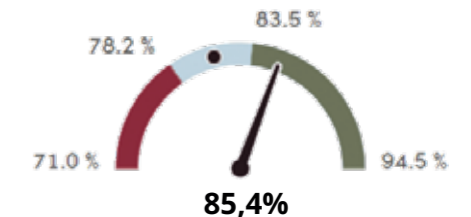
- totalt värde



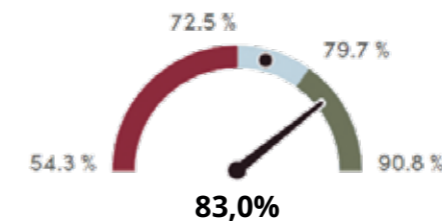
Ta kunden på allvar



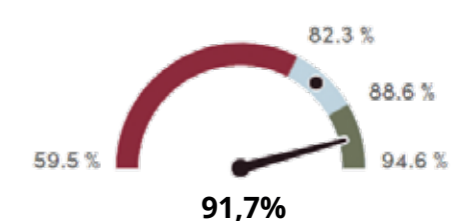
Trygghet



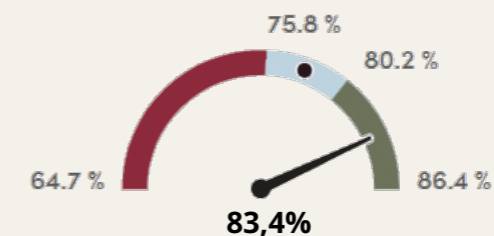
Rent och snyggt



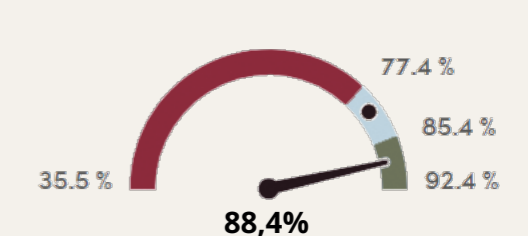
Hjälp när det behövs



Produktindex



Profil



■ 25% lägsta resultat ■ genomsnittsresultat ■ 25% högsta resultat

Elpriser och elstödet

Elstödet delas med våra kunder

För oss är det en självklarhet att elstödet kommer våra kunder till del. Detta stöd kommer att betalas ut till våra kunder under årsskiftet 2023/24.

Information om våra elpriser

Den 1 januari 2022 slöt vi ett ramavtal med Bixia. Tack vare detta kan en del av vår elhandel ske till fast pris och en viss del till rörligt pris. På det här sättet kan vi hålla nere våra kostnader vilket i sin tur gynnar våra kunder. Vårt årliga pris räknas samman i oktober varje år och i nedanstående tabell följer vårt snittpris per kilowattimme. Jämförelsen har gjorts utifrån våra hyresgästers medelförbrukning som är på 2 000 kWh/år och visar vad man som Botryggkund har sparat genom att ha kollektiv elanslutning i jämförelse med om man hade haft ett eget elabonnemang.

	Botrygg /kWh	Eget avtal /kWh
Elhandel	1,45	1,53
Elnät	1,33	1,58
Totalt kWh-pris	2,78	3,11
Besparing/år	675 kr	

Transaktioner under 2023

Förvärv

Stad	Fastighet	Kommentar
Stockholm	Inspektrisen 1	Projektfastighet bostäder

Inspektrisen 1 ligger i nära anslutning till tunnelbanan och Fruängens centrum. Stockholm stad har påbörjat ett programarbete för utveckling av Fruängens centrum där fastigheten är utpekad för ny bostadsbebyggelse. Vi bedömer att det kommer gå att bygga cirka 60-70 lägenheter på platsen. Då fastigheten är en tomträtt är planen att det i så fall blir hyresrätter. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2032.



Fastighetsbestånd

Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Göteborg, Norrköping, Uppsala och Örebro och idag omfattas beståndet av 117 fastigheter med 3 286 egna hyreslägenheter jämte 308 företagslägenheter.



Fördelat per region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Marknads-värde, Mkr	Marknads-värde, %
Linköping	57	182 927	258,5	1 413	256,6	99,2 %	4 117,2	36,7 %
Stockholm	23	91 429	183,4	2 006	182,6	99,6 %	3 609,0	32,2 %
Göteborg	16	29 033	47,0	1 618	46,8	99,6 %	764,3	6,8 %
Norrköping	6	25 581	40,9	1 599	40,9	99,9 %	647,0	5,8 %
Örebro	10	19 489	37,3	1 915	37,3	99,9 %	603,0	5,4 %
Uppsala	5	15 156	26,7	1 764	26,7	100,0 %	468,0	4,2 %
Totalt förvaltningsfastigheter	117	363 616	593,8	1 633	590,9	99,5 %	10 208,5	91,0 %
Pågående projekt och exploateringsfastigheter ¹	16	57 024	131,8	2 312	11,5	-	1 014,0	9,0 %
Totalt koncernen	133	420 640	725,6	1 725	602,4	99,5 %	11 222,5	100,0 %

Totalt fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Marknads-värde, Mkr	Marknads-värde, %
Bostäder	51	177 911	288,5	1 622	288,5	100,0 %	6 157,3	54,9 %
Samhällsfastigheter	33	71 529	151,0	2 112	151,0	100,0 %	2 220,2	19,8 %
Lokaler	26	69 046	133,2	1 929	131,7	98,9 %	1 723,0	15,4 %
Övrigt	7	45 130	20,3	449	19,7	97,3 %	108,0	1,0 %
Pågående projekt och exploateringsfastigheter ¹	16	57 024	131,8	2 312	11,5	-	1 014,0	9,0 %
	133	420 640	724,8	1 723	602,4	99,5 %	11 222,5	100,0 %

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



BOTRYGG 2023

Produktion

Att bygga hus är en process som involverar många människor. Från ritning till färdig produkt har varje projekt passerat cirka 300 personer. Vi har personal för så gott som samtliga roller i ett byggprojekt. Från projektledare som säkerställer att huset byggs enligt Botryggs standard till snickare som med stolthet spikar dit de sista listerna.

Det gör att vi inte tar några genvägar och att alla inblandade har slutproduktens kvalitet i fokus.





Maria Brahim, byggchef.

LÄGGER ETT TUFFT ÅR BAKOM OSS

Ser fram emot ett spännande 2024

Ingen har kunnat undgå att 2023 varit ett tufft år för många, inte minst inom byggbranschen. Tidigare trend med höga materialkostnader och långa leveranstider har hållit i sig samtidigt som bostadsmarknaden har svalnat rejält. Men trots detta ser vi fram emot 2024! Maria Brahim, byggchef på Botrygg, berättar mer.

Hur har Botryggs produktion under året påverkats av det rådande världsläget?

Höga räntor, extrema prishöjningar på material och långa leveranstider har självfallet påverkat produktionen med högre kostnader. Vi har jobbat intensivt för, och lyckats relativt bra med, förhandlingar för att sänka material- och entreprenadkostnaderna. Med start under hösten 2023 började priserna sjunka lite vilket gjort att kalkylerna gått ihop bättre.

Har världsläget lett till förändringar i byggavdelningens arbete?

Ja, det har varit oundvikligt, på både gott och ont. De skenande produktionskostnaderna har tyvärr lett till färre byggstarter vilket gjort att vi har behövt se över personalstyrkan. Trots att efterfrågan är stor har vi inte kunnat starta alla planerade projekt som vi önskat. Men läget har även hjälpt oss att vara innovativa, hitta lösningar och skapa bättre samverkan med våra samarbetspartner för att nå så bra resultat som möjligt i ett tufft läge.

Trots ett tufft år har flera projekt färdigställt under 2023. Kan du berätta lite kort om dem?

I Stockholm har vi byggt den första etappen av Västra Roslags-Näsby, 59 bostadsrätter för seniorer i samarbete med Villa Nest, och Nya gatan, ett av våra större projekt med 137 bostadsrätter i centrala Nacka. I början av året färdigställdes även projektet Järnbrottet i stadsdelen Flatås i Göteborg med 72 lägenheter och i Norrköping har vi byggt två flerbostadshus med totalt 62 hyresrätter i Sandtorp mellan Klockaretorget och Kneippen. I Linköping har arbetet fortsatt i Skogsvallen där vi är i sluttampen med färdigställande av 6 punkthus med både bostadsrätter och hyresrätter och i början av 2024 kommer området vara helt klart.

Vilken var den största utmaningen under 2023?

Högre materialkostnader och långa leveranstider är fortfarande en utmaning inom byggbranschen. Det har gjort att vi fått vänta med att påbörja produktionen av några större projekt vilket i slutändan har resulterat i varsel och uppsägningar.



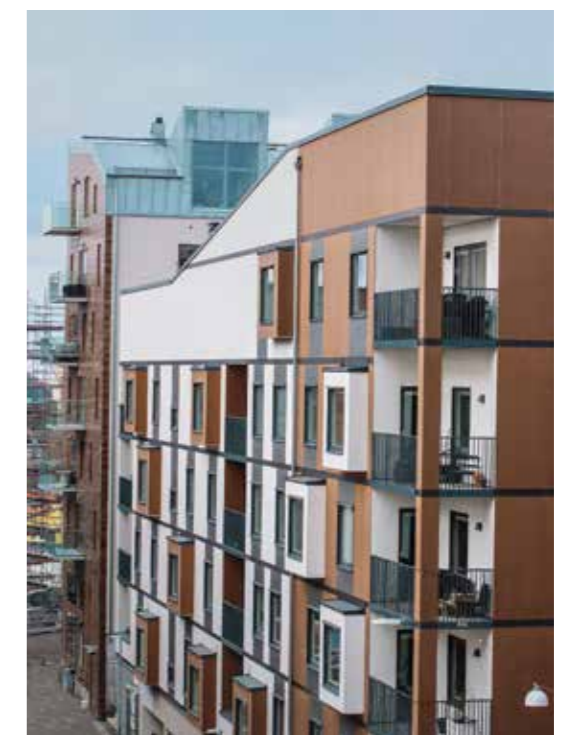
Trots ett utmanande år kommer två stora projekt startas 2024, vilka?

Marknadsläget och lågkonjunkturen till trots kommer vi att starta två spännande projekt i Stockholm och Uppsala. I Hägersten i Stockholm bygger vi ett lägenhetshotell med 148 lägenheter på fastigheten Fotsacken 1 som vi förvärvade 2021. Ett utmanande och roligt projekt i exponerat läge utmed E4:an. Uppsala kommer vi även påbörja byggnationen av 153 lägenheter i Rosendal, en nybyggd stadsdel strax söder om Uppsala centrum.

Vad ser du mer fram emot under 2024?

Mycket! Under året kommer vi exempelvis att genomföra en omstrukturering i företaget för att stärka vår konkurrenskraft på framtidens marknad. En del i detta arbete är att utveckla och förbättra våra rutiner genom att analysera de olika arbetsprocesserna inom företaget och identifiera vilka moment som är mest tidskrävande, resurskrävande eller där det finns utrymme för förbättringar. Här kommer vi involvera alla medarbetare för att med deras erfarenheter och kunskap skapa mer praktiska och användbara rutiner.

2024 – här kommer vi!

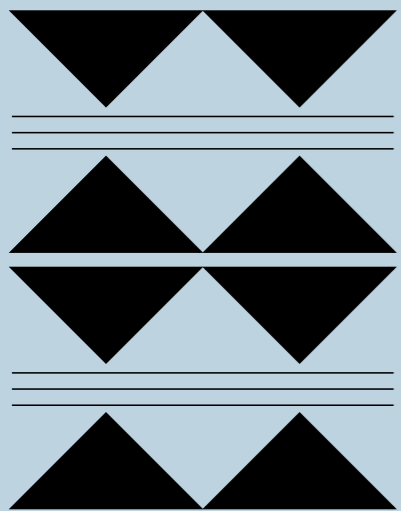


Färdiga projekt 2023

När våra kunder flyttar in i ett hus som vi har byggt kan de vara trygga i att de gjort ett bra val. Vi har förvaltat hus i över 40 år. Under 2023 har 328 bostäder och ett flertal lokaler färdigställts. Vi hälsar våra nya kunder i Göteborg, Uppsala och Linköping välkomna!

Vi bygger alltid med hållbara och beprövade konstruktioner. För att säkerställa det har vi arbetat fram ett internt kvalitetsystem. Det medför att vi har samma standard oavsett vad vi bygger och att det finns en manual för alla skeenden i produktionsledet.

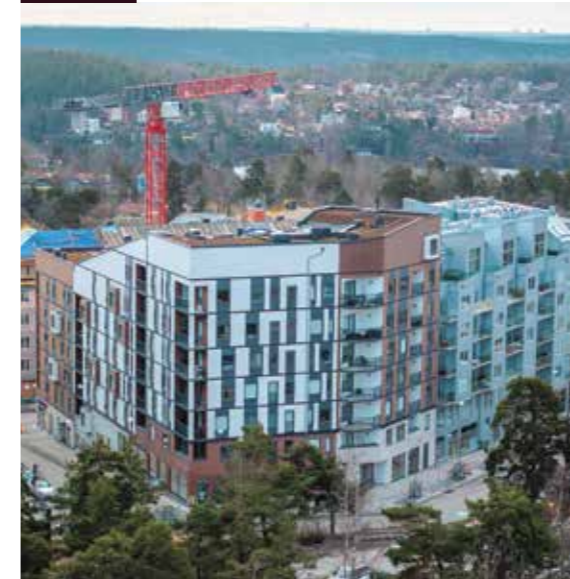
Ytorna i de redovisade färdigställda projekten för 2023 är angivna som BOA.



1

NYA GATAN

- 📍 Stockholm, Nacka
- 🏠 9 500 kvm, bostadsrätter
- 📅 Inflyttning från januari 2023



Vi erhöll via en markanvisningstävling möjligheten att bygga bostadsrätter i centrala Nacka.

De 137 lägenheterna ligger invid Nacka forum, på gångavstånd till kommande tunnelbanestation Nacka centrum.

2

VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY E. 1

- 📍 Täby, Västra Roslags Näsbby
- 🏠 4 400 kvm, bostadsrätter
- 📅 Inflyttning från april 2023



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

3

FLATÅS

- 📍 Göteborg, Flatås
- 🏠 4 200 kvm, bostadsrätter
- 🗓️ Inflyttning från maj 2022



I centrala Högsbo med närhet till både spårvagn och bussförbindelser samt granne med Flatåsparken har vi byggt 72 lägenheter. Byggstart skedde 2020 och under 2022 hade våra kunder flyttat in i tre av fyra hus. Inflyttning i det sista huset skedde i januari 2023.

5

SANDTORP

- 📍 Norrköping, Sandtorp
- 🏠 3 400 kvm, hyresrätter
- 🗓️ Inflyttning från juni 2023



2021 var det inflyttning i den första etappen av byggnationen i Sandtorp. Nu har även etapp två flyttat in och fastigheten är färdigställd. Etapp två bestod av 62 hyreslägenheter fördelade på två flerbostadshus.

4

SKOGSVALLEN

- 📍 Södra Hjulbro, Linköping
- 🏠 3 300 kvm, HR och BR
- 🗓️ Inflyttning från juni 2023

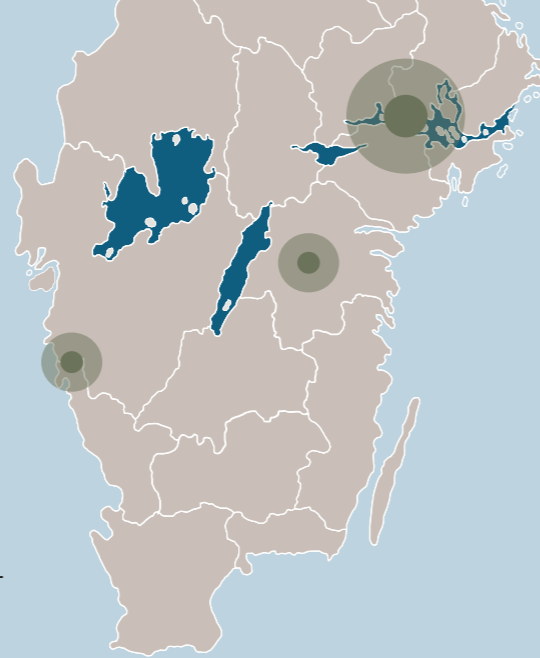


Våren 2021 påbörjades markarbetet vid Skogsvallen i Södra Hjulbro. Under 2022 var det inflyttning i två av husen och sommaren 2023 var det dags för inflyttning i ytterligare 46 lägenheter fördelade på två hus bestående av både bostadsrätter och hyresrätter.



Pågående projekt

Vi vill vara med och utveckla samhället där behov finns, oavsett det gäller bostäder eller samhällsnyttiga fastigheter. Nedan följer en redovisning av vår pågående produktion, sammanlagt omfattande 29 260 kvm.



1

SKOGSVALLEN

- 📍 Linköping, Södra Hjulsbro
- 🏠 9 900 kvm, BR och HR
- 🗓️ Inflyttning från nov 2022

Våren 2021 påbörjades markarbetet vid Skogsvallen i Södra Hjulsbro. På fastigheten uppförs nu de två sista av sex flerbostadshus. Sammanlagt byggs 122 lägenheter.



2

BARKABYSTADEN

- 📍 Stockholm, Järfälla
- 🏠 12 800 kvm, HR och ÄR
- 🗓️ Inflyttning från feb 2024

Mitt i den framväxande Barkarby-staden, byggs ca 200 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden certifieras med Svanenmärkning. Fasaden smyckas med målning av Adrian Pettersson.



3

BORDET 20

- 📍 Täby
- 🏠 800 kvm, hyresrätter
- 🗓️ Överlämning januari 2024

Under hösten 2021 förvärvade vi två projektfastigheter avsedda för LSS-boende. Det första boendet färdigställs i början av 2024 och består av sex bostäder.



4

DANSKA VÄGEN

- 📍 Göteborg, Lunden
- 🏠 5 760 kvm, bostadsrätter

I Lunden bygger Botrygg 93 bostadsrätter med närhet till kommunikationer, handel och natur. Byggstart skedde i juni 2022. Produktionen är tillfälligt pausad.



5

LÖTTINGE

- 📍 Täby
- 🏠 800 kvm, hyresrätter
- 🗓️ Inflyttning våren 2024

Under hösten 2021 utökades beståndet i Täby då vi förvärvade två projektfastigheter. Kv. Löttinge kommer inrymma LSS-boende med sex lägenheter, gemensamhetsyta och personalrum.





1

Inför detaljplan

Ramar för området sätts och eventuella undersökningar beställs och sammanställs.

2

Pågående detaljplan

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

3

Klar detaljplan

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

Projektportfölj

Status Projekt	Typ	Yta	Antal
■ Linköping - Berga Äng	Bostäder	8 600 kvm	139 lgh
■ Linköping - Björkö	Bostäder	1 500 kvm	12 radhus
■ Linköping - Dynamon	Bostäder/kontor	4 200 kvm	kontor
■ Linköping - Övre Vasastaden	Bostäder/skola	100 000 kvm	700 lgh
■ Linköping - Bergs slussar	Bostäder/förskola	20 000 kvm	150 småhus
■ Linköping - Tjærtunnan	Bostäder	8 000 kvm	100 lgh
■ Göteborg - Björkhöjdsskolan	Bostäder	6 200 kvm	125 lgh
■ Göteborg - Grönebacken	Bostäder/förskola	4 960 kvm	60 lgh + fsk
■ Göteborg - Frihamnen	Bostäder/LSS-boende	22 500 kvm	300 lgh + LSS
■ Göteborg - Marconigatan	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
■ Göteborg - Mölndal	Bostäder	9 000 kvm	100 lgh
■ Göteborg - Gårda Eken/Cedern	Bostäder	10 000 kvm	100 lgh
■ Göteborg - Gårda Lejonet	Kontor/hotell/bostäder	30 000 kvm	50 lgh
■ Göteborg - Kvibergs park	Bostäder	10 000 kvm	100 lgh
■ Stockholm - Fotsacken	Bostäder	8 000 kvm	150 lgh
■ Stockholm - Klockelund	Bostäder	7 300 kvm	100 lgh
■ Stockholm - Mälaräng	Bostäder	5 600 kvm	80 lgh
■ Stockholm - Västra Roslags Nä. e.2	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
■ Stockholm - Högdalen	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh
■ Stockholm - Jordbro	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
■ Stockholm - Årstafältet	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh
■ Stockholm - Västertorp	Bostäder	6 000 kvm	70 lgh
■ Stockholm - Hagsätra	Bostäder	6 200 kvm	60 lgh
■ Uppsala - Rosendal	Bostäder	7 600 kvm	154 lgh
■ Uppsala - Storvreta centrum	Bostäder	10 000 kvm	150-200 lgh
Totalt		309 960	3 130 lgh

INFLYTTNING I CENTRALA NACKA

Slutsålt bostadsprojekt som sticker ut

2015 var det år då det hela började. Nacka kommun utlyste en markanvisningstävling för att hitta byggherrar till den nya stadsdelen Centrala Nacka. Nu, åtta år senare, är Botryggs projekt Nya Gatan inflyttat och färdigt. Trots en sviktande bostadsmarknad är lägenheterna slutsålda och ett flertal lokalhyresgäster har flyttat in. Den plats som tidigare bestod av oexploaterad mark är nu fylld av bostäder, liv och rörelse.

Centrala Nacka har på kort tid blivit en populär stadsdel i Nacka som sträcker sig från Järlahöjden i väster till Skvaltån i öster. Botryggs projekt Nya gatan har med sin placering i den nya stadsdelen ett svårslaget läge intill Nacka forum, kommande tunnelbana och granne med den blivande Stadshusparken.

Kanske är det just läget som gjort att försäljningen av de nya bostadsrätterna gått som på räls? Det, tillsammans med ett uppdämt behov av bostäder, smarta planlösningar och hög kvalitet har lett till hög efterfrågan i en tid då många andra projekt varit svårålda. Det faktum att 30 % av lägenheterna var bokade bara



Marcus Larsson

Försäljningsansvarig på Botrygg sedan 2021.

Är kundens kontaktperson genom hela processen, från avtal till inflyttning och hantering av serviceåtgärder.

”

Det är roligt med ett projekt som lockar en bredd av köpare.

några månader efter säljstart talar sitt tydliga språk. Lägenheterna i centrala Nacka var efterlängtade av många!

Marcus Larsson har varit ansvarig för försäljning av bostadsrätterna i Nya gatan och har tillsammans med Erik Danielsson, eftermarknadsansvarig, varit det ansikte som under 2023 hälsat alla nya kunder välkomna.

– Den första inflyttningen var i januari och sedan har det rullat på med kontinuerliga inflyttningar fram till november 2023. Det har varit en hel del nyckelöverlämningar, flyttlass och frågor från spända kunder under året säger Marcus Larsson. Självklart har det varit stressigt i perioder kring inflyttningarna men det har varit väldigt roligt och givande att få följa kunderna från kontraktsskrivning till inflyttning.

Det faktum att det även är samma personer

på Botrygg som hanterat eftermarknaden har varit extra värdefullt för både kunderna och oss.

– Det är en trygghet i att ha arbetat upp en kontakt sedan tidigare. Både serviceanmälningar från kundens sida och åtgärder från oss går snabbare att hantera när man sedan tidigare har en dialog med varandra, fortsätter Marcus.

I fastigheten finns allt från den lilla ettan på 27 kvm till den generösa sexan på 156 kvm, något som gjort att det är stor variation även på de kunder som köpt lägenhet.

– Det är roligt med ett projekt som lockar en bredd av köpare. I Nya gatan bor allt från förstagångsköparen som flyttar hemifrån till familjen som växer och det äldre paret som vill flytta till bekvämligheterna i en ny lägenhet efter många år med villalivet, säger Marcus Larsson.

Utmed det nybildade torget, Stadshusgatan och Nackabacken är lokaler utplacerade med målbilden att skapa liv, rörelse och hållbarhet i den nya stadsdelen.

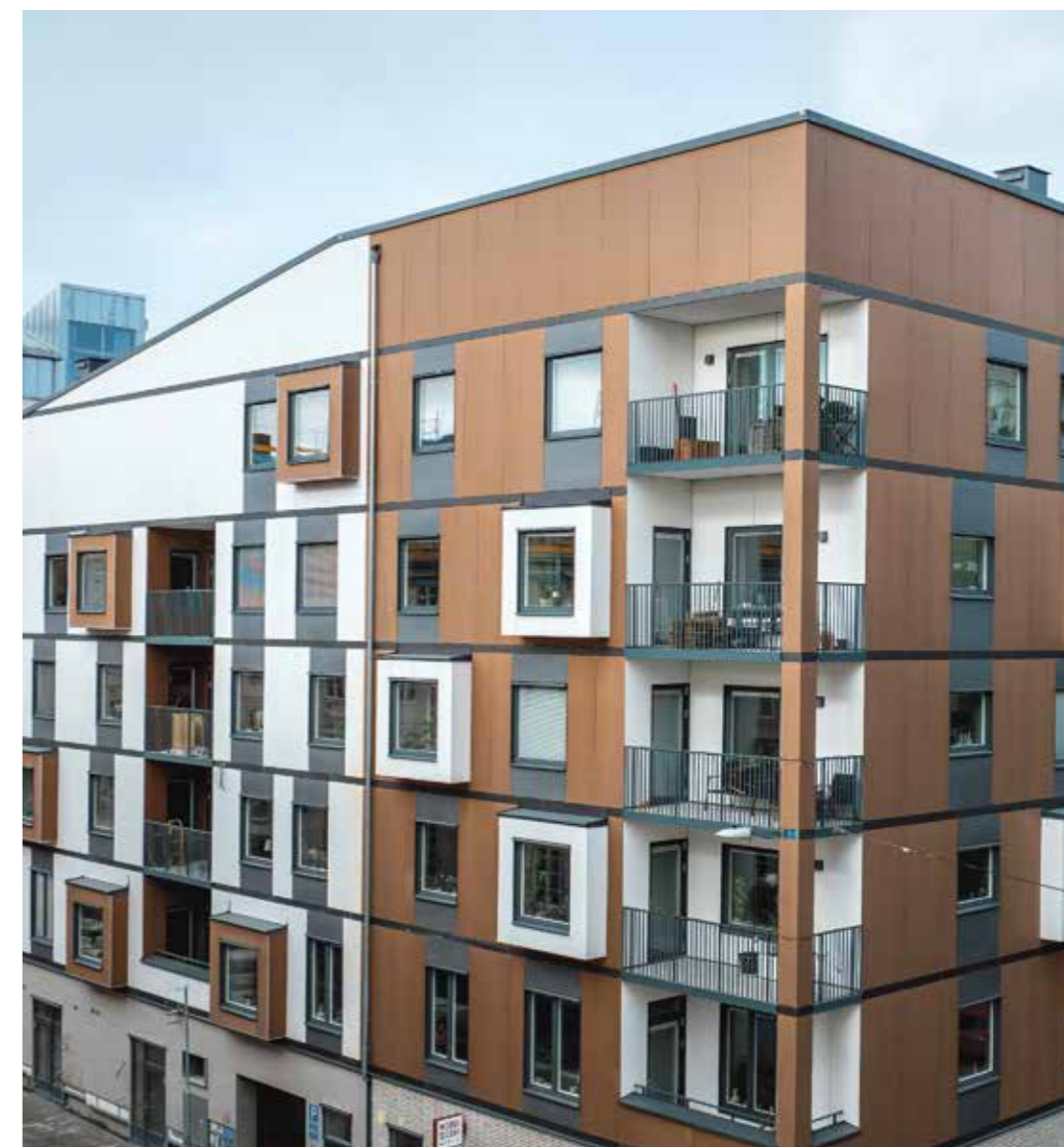
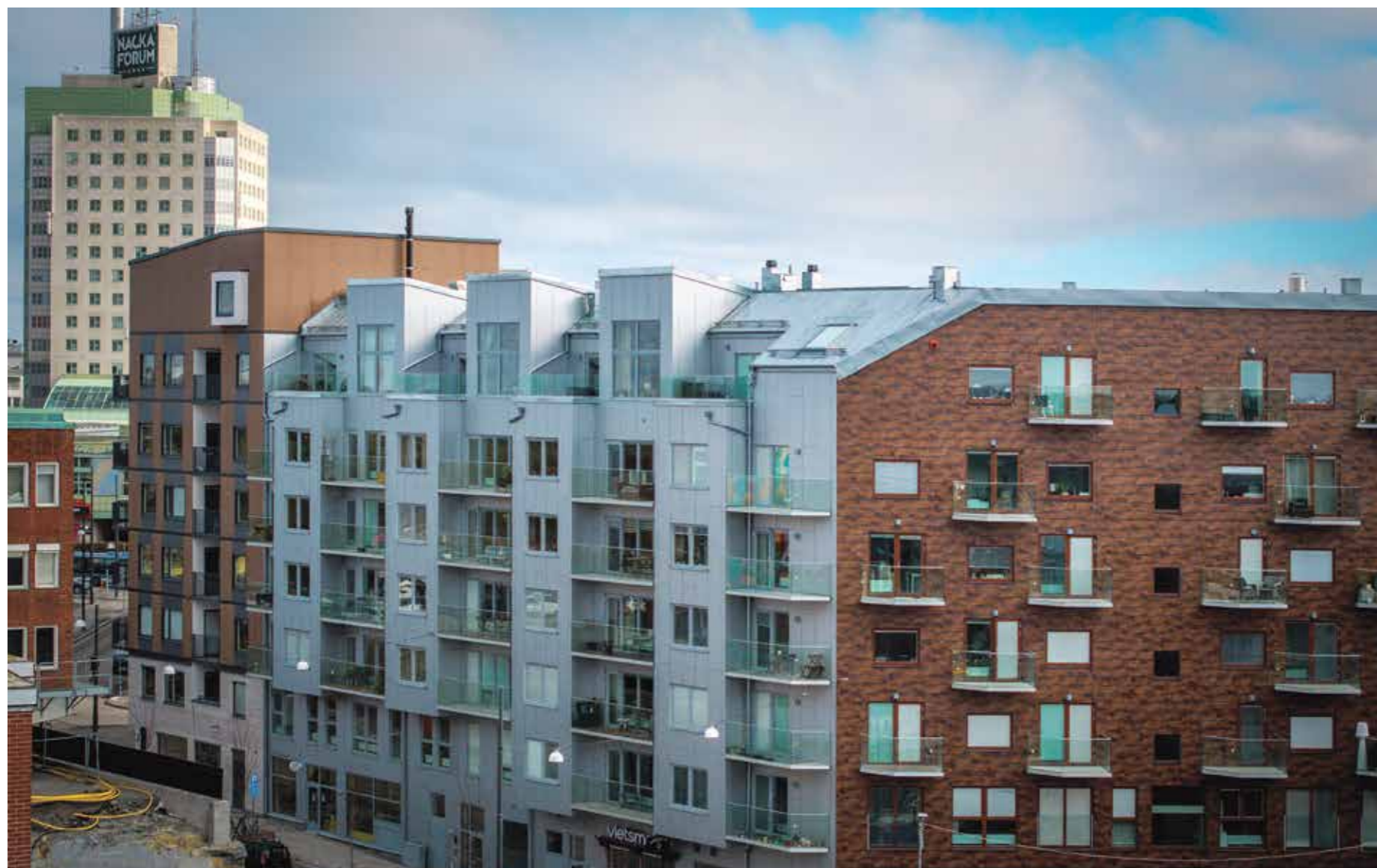
– Att hyra ut lokaler vid större nybyggnadsområden kan ofta vara en utmaning men i det här fallet har det gått riktigt bra och vi är nöjda med den variation av verksamheter som valt att etablera sig i fastigheten. Här finns tre restauranger med olika inriktningar, hunddagis, naprapat, keramiker och redovisningsbyrå. Det är fortfarande en lokal som är ledig men där hoppas vi hitta en passande hyresgäst inom kort, säger Marcus Larsson.

Från markanvisningstävlingen för åtta år sedan till nu har projektet passerat ett antal skeden, avdelningar och ansvariga

personer. Det som binder dem alla samman är att de alla tillhör Botrygg. Vi äger hela processen, något som på många sätt är unikt i branschen. Och det slutar inte där.

– Bara för att projektet är slutsålt och inflyttat kommer vi inte släppa det helt. Vi håller i hela förvaltningen av föreningen under de två första åren från inflyttning. Vinningar med detta är dels att förenkla finjustering av entreprenaden, snabba åtgärdstider och en möjlighet att finnas som stöd för medlemsstyrelsen, säger Marcus Larsson.

Vi är med i hela värdekedjan, från idé till inflyttad och klar fastighet.





BOTRYGG 2023

Ekonomi

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

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





Martin Svensson, ekonomichef.

UTMANANDE ÅR TILL TROTS

Vi har en stark verksamhet som står på flera ben

Årets siffror speglar hur världsläget och marknaden sett ut under 2023. Höjda räntekostnader och ökande kalkyler. Men detta till trots visar vi på företagets stabilitet då samtliga av våra säljprojekt faktiskt har ett positivt resultat, sett över hela projektet, och vi fortsätter utveckla vårt tredje verksamhetsben - investeringar.

Hur har det ekonomiska året sett ut för byggverksamheten? Några punkter som du vill lyfta?

Byggverksamhetens omsättning uppgick 2023 till ca 688 mkr (föregående år 972 mkr), detta inkluderar såväl externa som interna projekt. Produktionsvolymen har under året främst avsett externa projekt (66 %).

Det högre ränteläget har inneburit att bostadsrättsmarknaden i likhet med före-

gående år varit sval. Vi har förvärvat en del av lägenheterna i de bostadsrättsföreningar vi färdigställt under året, flera av dessa har vi dock lyckats sälja under gångna året med relativt begränsade prissänkningar. Ett antal av de förvärvade lägenheterna har vi i avvaktan att marknaden ska ljusna valt att tills vidare hyra ut i andra hand.

Med anledning av projektfördyringar och prissänkningar av lägenheter har vi under år 2023 sett kalkylförsämringar rörande våra externa projekt som färdigställts senaste året. Även om detta inneburit ett försämrat resultat det gånga året visar samtliga säljprojekt fortfarande ett positivt resultat totalt sett över hela projektiden.

Hur stor påverkan har ränteläget haft på fastighetsförvaltningen?

Förvaltningsverksamhetens omsättning 2023 blev ca 601 mkr (föregående år ca 561 mkr), inklusive vidaredebitering av fastighetskostnader till hyresgäster samt övriga intäkter.

De högre räntenivåerna har naturligtvis påverkat även den löpande fastighetsförvaltningens resultat negativt, räntekostnaderna 2023 för förvaltningsverksamheten är nästan 100% högre än för föregående år. Detta trots att vi är relativt lågt belånade jämfört med flera andra aktörer på marknaden. För att lägga sten på börda innebär de högre räntekostnaderna negativa skattekonsekvenser i några fastighetsbolag i inom koncernen på grund av nuvarande regler kring ränteavdragsbegränsningar (se mer om detta under "VD har ordet").

Hur ser investeringsverksamheten ut och hur stärker den Botrygg som företag?

Vi har under 2023 erhållit aktieägartillskott om totalt 850 mkr i syfte att utöka investeringsverksamheten. I samband med det har majoriteten av innehaven flyttats in i kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringar hanteras bokföringsmässigt så att endast in- och uttag ur försäkringen redovisas, så värdeförändringar och utdelningar som sker från värdepapper inom försäkringarna redovisas resultatmässigt först när uttag

från försäkringarna görs. De orealiserade värdeförändringarna i portföljen uppgick till ca 20 mkr vid årsskiftet. Utöver att vi ökar spridningen från våra intäktskällor stärker investeringsportföljen bolagets finansiella ställning. Alternativet till att investera kapitalet skulle vara att amortera bankskuld vilket skulle sänka bolagets belåningsgrad med närmare 9 %.

I de intressentdialoger vi haft gällande Botryggs hållbarhetsarbete framöver har den finansiella stabiliteten varit en prioriterad fråga för Botrygg att säkerställa, vilket aktieägartillskottet nu har gjort.

Arbetet med arbetslivskriminalitet fortsätter - varför är den frågan så betydelsefull för er?

Det stämmer, bekämpning av arbetslivskriminalitet är fortsatt en viktig fråga för oss. Dels då den riskerar leda till att företag inte konkurrerar på lika villkor, att skattepengar går till företag som inte har rätt till dem och så klart även att människor riskerar att bli utnyttjade. Vi arbetar löpande och aktivt med att kontrollera att de företag vi arbetar med sköter sina skattebetalningar samt att de inte betalar ut för låga löner till sina anställda. Vi gör ett flertal olika bakgrundskontroller för att säkerställa att vi arbetar med seriösa företag inom branschen som sköter såväl redovisning som betalningar av skatter och avgifter.

Finansiering

Simon Coccozza, finanschef.



Att räntor har toppat är alla överens om. Frågan framöver är hur snabbt kommer räntor att sänkas och vart ligger den nya "normalräntan" som balanserar inflationen kring inflationsmålet om 2 %. Vår vy är att sänkningarna kommer men att Riksbanken kommer agera med försiktighet och sänka räntan tre gånger ner till 3,25 % fram till slutet av året.

	Koncernen totalt	Förvaltningsbestånd
Ingående värde 2023	11 341	10 566
Nya fastigheter	12	12
Sålda fastigheter	0	0
Färdigställda fastigheter	78	109
Värdeförändringar	-209	-478
Utgående värde 2023	11 223	10 209

Totalt har fastighetsvärden i jämförbart förvaltningsbestånd minskat med 4,51%. Minskningen för koncernen totalt, där byggrätter och pågående projekt inkluderas, uppgick till 3 %. Den lägre minskningen för samtliga fastigheter beror på genomförda investeringar i pågående projekt vilka ökar värdet på de aktuella fastigheterna.

Hur har det sett ut kring avkastningskraven?

Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 4,29 % (3,90 %). Det högre avkastningskravet kompenseras delvis av högre hyresintäkter. Vi bedömer att avkastningskraven ska vara nära toppen men vi ser inte att de ska komma tillbaka till de nivåer vi sett de senaste åren. Bankerna, därmed även marknaden, har blivit mer kassaflödesfokuserade vilket gör att det begränsar belåningsmöjligheterna och därmed även fastighetspriserna.

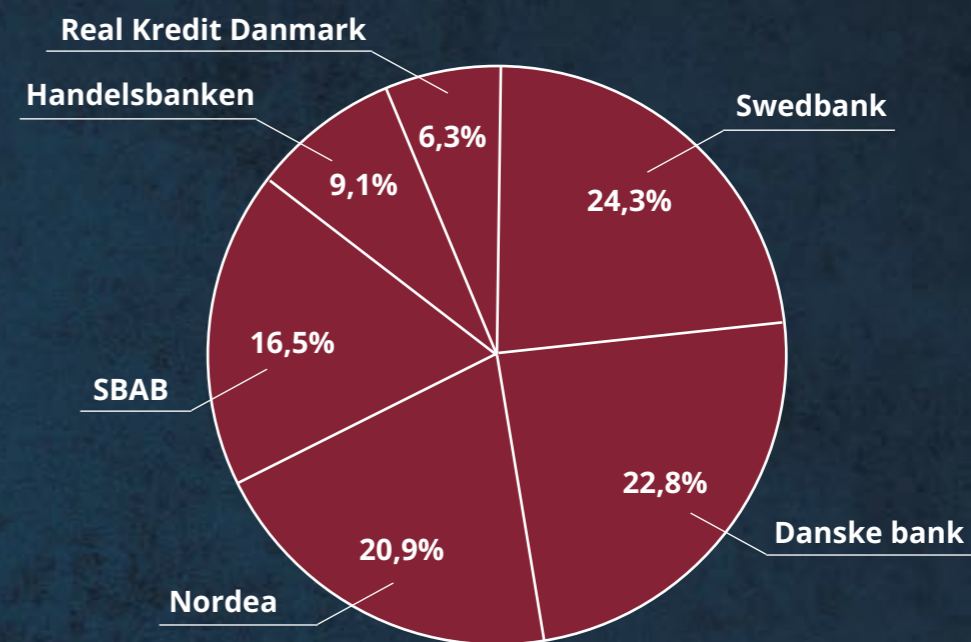
Påverkar de energitåtgärder vi gjort under året fastighetsvärdet?

Ja, utöver kassaflöden ser vi även att hållbarhet kommer påverka fastighetsvärdena framöver. Vi investerar som sagt mycket i energieffektiviseringsprojekt, något som kommer säkerställa de långsiktiga värdena i våra fastigheter.

Genom att vi förbättrar energiprestandan i våra fastigheter har vi även möjlighet att finansiera fastigheterna med gröna lån. Bankerna skall ha en stor eloge för sitt arbete att driva på den hållbara utvecklingen. Genom att ge bättre finansieringsvillkor ökas möjligheterna att genomföra fler energitåtgärder.

Andelen gröna lån uppgick vid årsskiftet till 22 %. Vi ser stor potential redan till nästa år öka andelen med minst 10% för att sedan till 2027 uppnå minst 50 % grön finansiering.

Fördelning långivare



Kapitalbindningsstruktur och ränteförfallostruktur

Kommande låneförfall

	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0-3 mån	2 729	60 %	565	12 %
3-12 mån	0	0 %	3 305	73 %
1-2 år	400	9 %	52	1 %
2-3 år	325	7 %	44	1 %
3-4 år	378	8 %	69	2 %
4-5 år	264	6 %	235	5 %
>-5 år	461	10 %	286	6 %
	4 556,0	100 %	4 556,0	100 %

Genomsnittlig räntebindning 1,46 år

Genomsnittlig kapitalbindning 2,06 år



Hållbarhets- redovisning

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

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

Hållbarhetsredovisningen omfattar samma koncernbolag som koncernens årsredovisning för 2023.

HÅLLBARHETSPOLICY

Med framtiden som mål

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, hållbar konsumtion och produktion samt bekämpa klimatförändringar, ekosystem och biologisk mångfald.

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

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

Som företag ser vi ett ansvar att se till att våra anställda, boende och underentreprenörer upplever jämställdhet och trygghet i vardagen.

Vi bygger för en hållbar framtid för alla. Därför läggs stort fokus på miljön både vid nybyggnation och förvaltning. För att trygga en hållbar utveckling på sikt fokuserar vi på att erbjuda prisvärda bostäder i områden med tillväxt, goda arbetstillfällen och stark efterfrågan.



Mål	Fokus	FN Global Compact**
	Jämställdhet <ul style="list-style-type: none"> • Samma förutsättningar oavsett kön vid personalutveckling, lönesättning och flexibilitet • Huskurage • Stödja dam- och herridrott 	6
	Hållbar energi för alla <ul style="list-style-type: none"> • Minska energianvändningen • Ökad andel förnybar energi i koncernen • Investerar i forskning • Fastighetsutveckling för optimerad drift 	7 9
	Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt <ul style="list-style-type: none"> • Verksamhetsområde med tillväxt och efterfrågan • Trygga arbetstillfällen med positiva förhållanden • Beaktar samarbetspartners ekonomiska stabilitet, affäretik och deras arbetsmiljöarbete 	3
	Hållbara städer och samhällen <ul style="list-style-type: none"> • Erbjuder efterfrågade och bra bostäder • Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver • Erbjuder våra hyresgäster bilpoolsföretag • Stödjer idrotts- och kulturverksamhet 	8
	Hållbar konsumtion och produktion <ul style="list-style-type: none"> • Förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall • Hållbar förvaltning 	7
	Bekämpa klimatförändringar <ul style="list-style-type: none"> • Minska vår resursanvändning • Erbjuder laddstationer (cykel/bil) i nyproduktioner och befintliga fastigheter 	7 8
	Ekosystem och biologisk mångfald <ul style="list-style-type: none"> • Skydda den biologiska mångfalden vid nybyggnation vid exempelvis materialval och vid utveckling av platser • Skapa förutsättningar för biologisk mångfald på våra bostadsgårdar och fastigheter 	7

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



Jämställdhet

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

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

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

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



Hållbar energi för alla

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

- Klimatinventera vår verksamhet.
- Minska energianvändningen i våra fastigheter.
- Minska andelen fossil energi och öka andelen förnybar energi i koncernen och i våra fastigheter.
- Vi investerar i forskning för att öka kunskapen kring hur våra hyresgäster påverkar våra byggnaders energiförbrukning.
- Vi investerar i mätutrustning för att optimera driften av våra fastigheter och tidigt upptäcka avvikande energiförbrukning.
- Vi ersätter löpande befintlig maskin- och fordonspark med nya mer effektiva och drivna av el.



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

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

- Fokuserar på områden med stark efterfrågan och tillväxt. Där erbjuder vi prisvärda bostäder i varierade upplåtelseformer vilket skapar goda förutsättningen för ortens fortsatta utveckling. Detta ger oss även möjlighet att återinvestera i verksamheten vilket skapar trygga arbetstillfällen och en högre servicegrad gentemot våra kunder.
- Arbetar för att skapa positiva arbetsförhållanden. Arbetsplatsen ska präglas av arbetsglädje, lyhördhet, entusiasm, samarbetsvilja, respekt och en öppen och tillåtande atmosfär.
- Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster beaktar vi våra samarbetspartners ekonomiska stabilitet, affärsetik och deras arbetsmiljöarbete.



Hållbara städer och samhällen

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

- Arbetar hårt för att kunna erbjuda bra bostäder som kan efterfrågas av många. Vår kostnads-effektiva byggverksamhet ger oss förutsättning att förena en ekonomisk stabil verksamhet med en överkomlig hyresnivå.
- Certifierar alla våra fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver.
- Erbjuder våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar. Vi har ett eget bilpoolsföretag, Carpool, som erbjuder hyresgäster tillgång till bil utan att de behöver äga en själva. Vi erbjuder även våra kunder tillgång till bilsläp som de kan nyttja fritt.
- Vi stödjer idrotts- och kulturverksamhet på de orter där vi är verksamma. Ett rikt kultur- och föreningsliv bidrar till att skapa mer toleranta och hållbara samhällen.
- Två gånger per år genomförs trivsel- och trygghetsbesiktningar vilket säkerställer en god livsmiljö i våra fastigheter.



Hållbar konsumtion och produktion

Vi arbetar aktivt för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.

- Vi ska minska vår resursanvändning genom att minska mängden avfall som produceras på våra byggarbetsplatser. Vi ska även sträva efter att minska mängden avfall som går på deponi.
- Outnyttjat material från tidigare projekt mellanlagras i vårt cirkulära hub och kommer till användning i nya entreprenader. Detta är möjligt med vår genomtänkta och standardiserade byggmetodik.



Bekämpa klimatförändringar

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

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



Ekosystem och biologisk mångfald

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

Botryggs uppförande- kod

Botryggs vision är att "alla ska ha råd att bo i en attraktiv bostad". Det skapar ett stort fokus på såväl kostnadsmedvetenhet som långsiktiga och hållbara lösningar.

För oss som seriös och ansvarstagande fastighetsägare och bostadsbyggare, är det av största vikt att de kostnader som vi sparar och den kvalitet som vi erbjuder inte sker på bekostnad av vare sig planetära eller mänskliga resurser.

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

- Omtanke

- Kvalitet

- Utveckling

Vi har tagit fram en uppförandekod som följer bolagets värderingar och ser till att den efterföljs. Alla medarbetare på Botrygg måste följa principerna och kraven i denna Uppförandepolicy. Det gäller även externa parter såsom leverantörer, underentreprenörer och konsulter. Uppförandekoden vägleder även våra medarbetare att fatta korrekta beslut i sitt arbete. Den utgör också grunden för hur vi bygger långsiktiga relationer och partnerskap med våra intressenter. Alla medarbetare på Botrygg ska vara väl bekanta med och följa principerna och kraven som denna kod förmedlar. Våra affärspartners, exempelvis leverantörer, underentreprenörer och konsulter har en stor inverkan på vår verksamhet och därför är det av största vikt att även de respekterar och lever upp till vår Uppförandekod.

Botryggs värderingar - en god början

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

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

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

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

Respekt för alla

I den expansionsfas vi genomgått har det varit viktigare än någonsin att vara tydliga med vilka vi är och vad vi står för och hur vi skiljer oss från konkurrenterna. Vi är det lilla familjeföretaget som blivit större men där värderingarna hos ett litet företag lever vidare. Vi vårdar vårt rykte och är måna om att uppfattas som en seriös och ansvarstagande fastighetsägare och bostadsbyggare. Det gäller såväl i våra kunders ögon som i de kommuner där vi är verksamma. Långsiktighet och ansvarstagande är ytterst viktigt då det vårdar det förtroende kommunerna har för oss.

Som företag arbetar vi för att förhindra brott mot mänskliga rättigheter. Vi är noggranna vid val av leverantörer och arbetar 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.

Botryggs personal

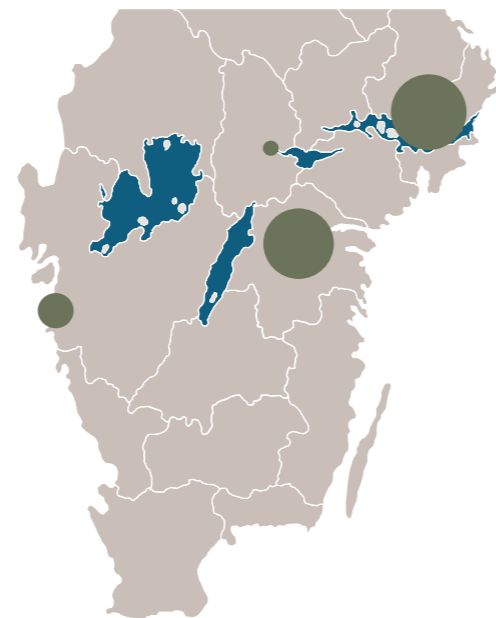
Anställda
203

Yrkesarbetare
124

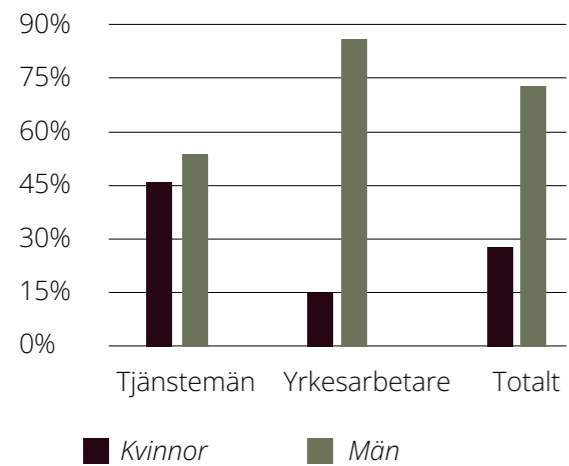
Tjänstemän
79

Anställda per stad

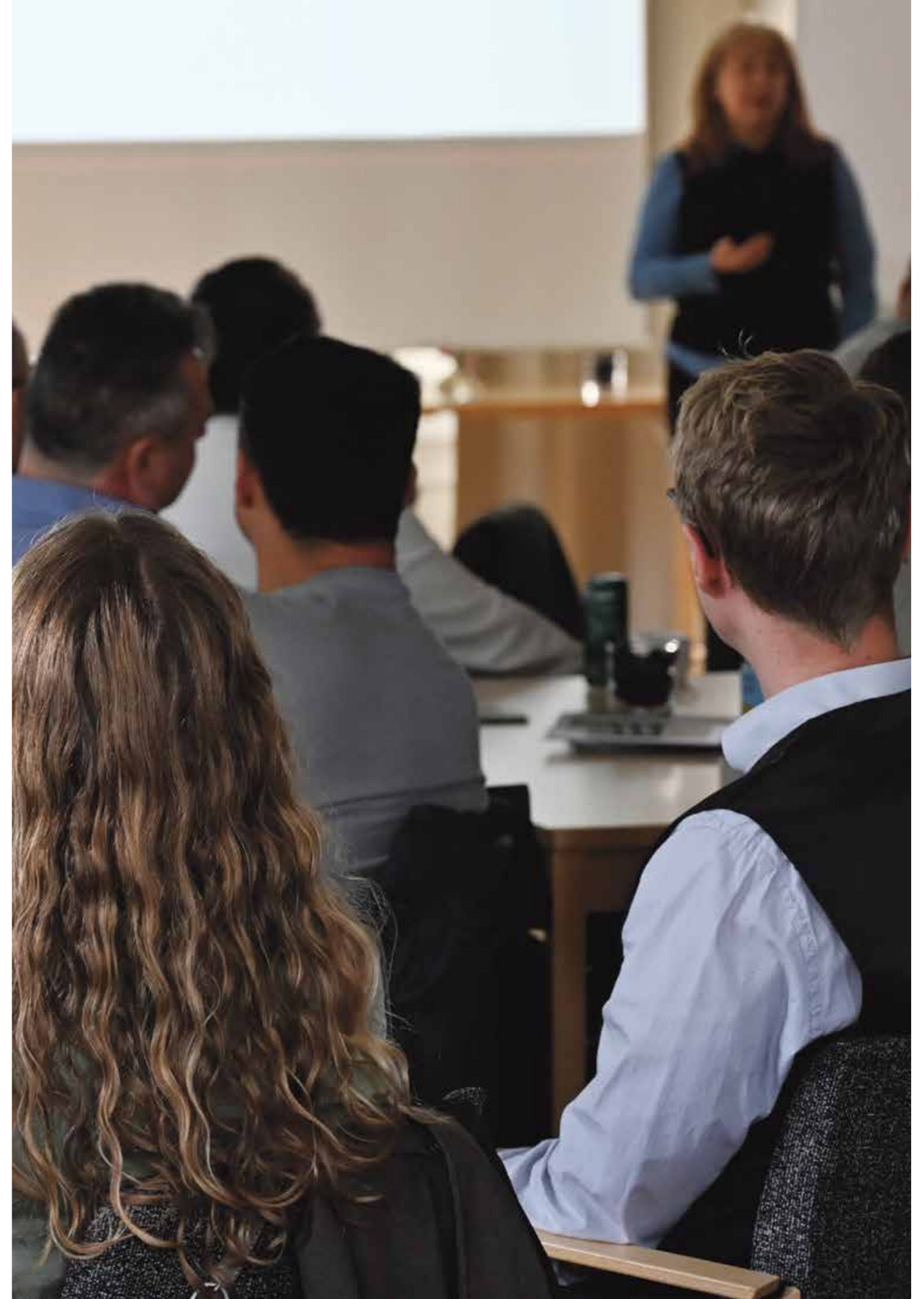
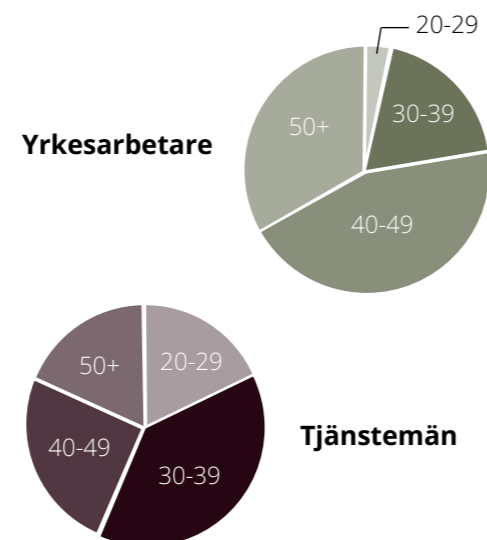
	Yrkesarbetare	Tjänstemän
Göteborg	10	9
Linköping/Norrköping	32	53
Örebro	3	0
Stockholm/Uppsala	79	17



Könsfördelning per yrkesgrupp



Åldersfördelning per yrkesgrupp



En trygg arbetsplats

Vi är övertygade om att nöjda medarbetare ger goda resultat. Vi strävar efter att vara en arbetsplats som våra anställda kan rekommendera till andra och en arbetsplats där de anställda känner trygghet och delaktighet.

På vårt intranät har vi samlat samtlig information gällande personalfrågor såsom medarbetarsamtal, tjänstepension, förmåner och semester. Detta för att säkra att informationen förmedlas till samtliga anställda och att alla arbetar efter klara direktiv som är likvärdiga för alla, oavsett roll eller position inom företaget. Det skapar en säkerhet att veta förutsättningar när man som anställd ställs inför en ny situation såsom sjukskrivning, föräldradag eller representation.

Jämställdhet

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

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

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

Mångfald

Inom företaget har vi en bred mångfald, både bland tjänstemän och yrkesarbetare. För utlandsfödda tjänstemän ordnas med en egen SFI-utbildning på kontoret för att säkerställa kommunikationen på arbetsplatsen och motverka missförstånd. I samarbete med Arbetsförmedlingen arbetar Botrygg även med att erbjuda arbete till människor med funktionsnedsättningar.

Kollektivavtal

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

Arbetsmiljön på byggarbetsplatsen

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

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

Trots en negativ trend med högre statistik inom branschen kring dödsolyckor har vi hållit vår nollvision vilket visar att vårt strategiska arbetsmiljöarbete ger resultat. De allvarigare personskador som skett under året är av lindrigare art och ledde inte till några bestående men. De medförde däremot sjukskrivning, men samtliga



återställdes efter denna och är tillbaka till jobbet. Vi strävar dock alltid efter utveckling, dels med externa och interna kurser men även med gott ledarskap och information om säkerhet på våra arbetsplatser.

Vi ser positivt på att ha en säkerhetskultur som först och främst syftar till att förstå varför något gick fel för att kunna undvika att det upprepas, i motsats till en fördömande och anklagande kultur där det viktigaste är att skuldbelägga någon för olyckan.

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 2023

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada 3

Olycksfall i arbetet - lindrig personskada 0

Tillbud - kunde medfört personskada 6

Tillbud/olyckor 9

Antal rapporterade olyckor och tillbud 2022

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada -

Olycksfall i arbetet - lindrig personskada 4

Tillbud - kunde medfört personskada 3

Tillbud/olyckor 7



HÅLLBARHETSÅRET

2023

Under 2023 har vi fortsatt arbetet med bolagets långsiktiga hållbarhetsarbete.

Arbetet med vår övergripande, strategiska hållbarhetsplan har gett stöd åt bolagets arbete mot en konkret omställning till en långsiktigt hållbar affärsverksamhet.



Som verksamma inom bygg- och fastighetssektorn kommer vi att omfattas av EU-taxonomin. Det kommer ställa nya redovisningskrav på vår verksamhet men också krav på att vi successivt ställer om vårt sätt att bygga och förvalta då en hög andel taxonomienlighet kommer vara fördelaktigt ur finansieringssynpunkt. I tillägg till taxonomin, som påverkar utvalda branscher, kommer EU:s nya rapporteringsstandard CSRD. Förkortningen står för Corporate Sustainability Reporting Directive och är ett nytt EU-direktiv som innebär ökade krav på bolags hållbarhetsrapportering, både avseende dess omfattning och noggrannhet.

Med den nya redovisningsstandarden kommer det bli svårare med "greenwashing" och enklare att jämföra och jämföra olika bolags hållbarhetsarbeten. Med bättre jämförbarhet kan kapitalet enklare och mer rättvist styras mot hållbara investeringar och EU:s gröna omställning har bättre förutsättningar att kunna genomföras och lyckas.

Det nya redovisningskravet införs successivt. Eftersom det innebär stora förändringar har vi redan under 2023 börjat sätta oss in i direktiven och vad de kommer att innebära för oss som bolag. En del av detta arbete är redan påbörjat i och med våra mätningar enligt Green House Gas Protocol och våra väsentlighetsanalyser. Detta hjälper oss att lokalisera viktiga frågor och åtgärder som måste göras framöver.

Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2023 fortsatte arbetet med att ta fram Botryggs dubbla väsentlighetsanalys. Vi har gått djupare in och analyserat de svar vi har sedan tidigare från intressenter, samt utfört flera intressentundersökningar.

Den dubbla väsentligheten grundas på de konsekventiella- och finansiella väsentlighetsanalyserna. Det innebär att man för den konsekventiella väsentligheten har bedömt faktiska och potentiella, positiva och negativa konsekvenser på människor och eller miljö, konsekvenser som företaget orsakar eller bidrar till eller som är länkade till företagets egen verksamhet, dess produkter och tjänster genom dess affärsrelationer.

För den finansiella väsentligheten bedömer man hållbarhetsaspekter som utgör risker eller möjligheter för bolagets finansiella utveckling. Dessa inkluderar kassaflöden, finansiell ställning och finansiella resultat. Faktiska eller potentiella risker och möjligheter på kort, medellång eller lång sikt. Det innefattar även affärsrelationer med företag eller intressenter utanför ramen för finansiell rapportering. Risker och möjligheters väsentligheter bedöms baserat på en kombination av sannolikhet och finansiell effekt.

Den dubbla väsentligheten är relationen mellan konsekventiell och finansiell väsentlighet. För att få fram vår dubbla väsentlighetsanalys har ett första steg varit att vi fokuserat på våra största intressentgrupper:

- Hyresgäster
- Medarbetare
- Investerarare
- Ledningsgrupp

Det vi kan se från dessa undersökningar är att våra fyra intressentgrupper i stort sett ser samma frågor som väsentliga men det skiljer sig en del vilka som värderas högst.

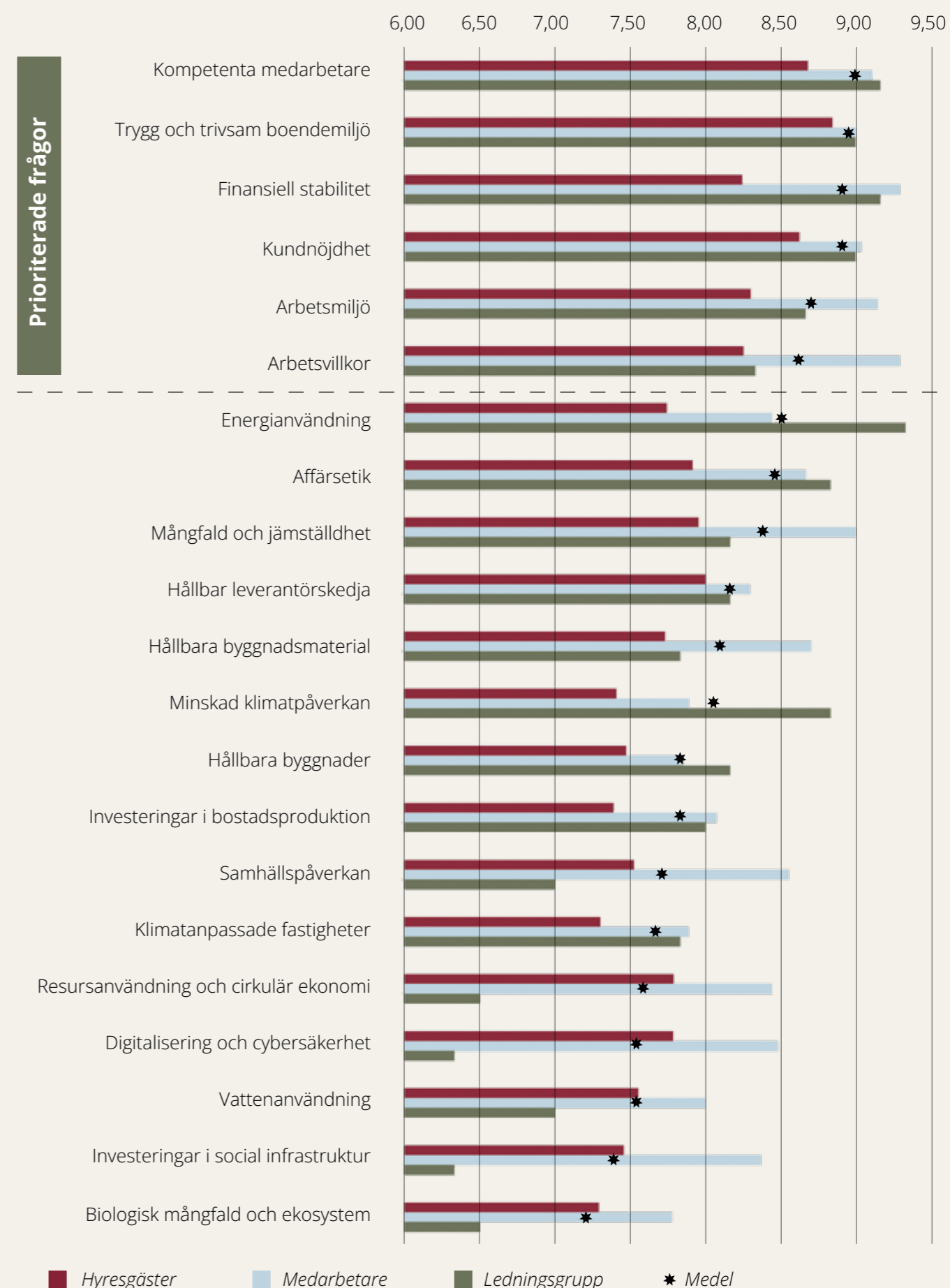
Resultat och hållbarhetsmål

Efter sammanställning av resultaten kan vi se att de frågor som värderas högst gruppöverskridande är Kompetenta medarbetare, Trygg och trivsam boendemiljö, Finansiell stabilitet, Kundnöjdhet, Arbetsmiljö och Arbetsvillkor.

Dessa kan vi koppla till EU-taxonomin, de övergripande standarderna ESRS 1 och 2 samt ESRS tematiska standarder ESRS S1- Den egna arbetskraften samt ESRS S3- Påverkade samhällen.

Som ett långsiktigt bolag som ska finnas i många generationer arbetar vi fortsatt aktivt för att ställa om vår verksamhet till att möta skärpta hållbarhetskrav och förändrade marknads- samt klimatförutsättningar. Genom att vi nu har lokaliserat våra och våra intressenters viktigaste frågor kan vi börja implementera dessa i våra hållbarhetsmål tillsammans med vårt klimatmål att bli klimatneutrala till 2045.

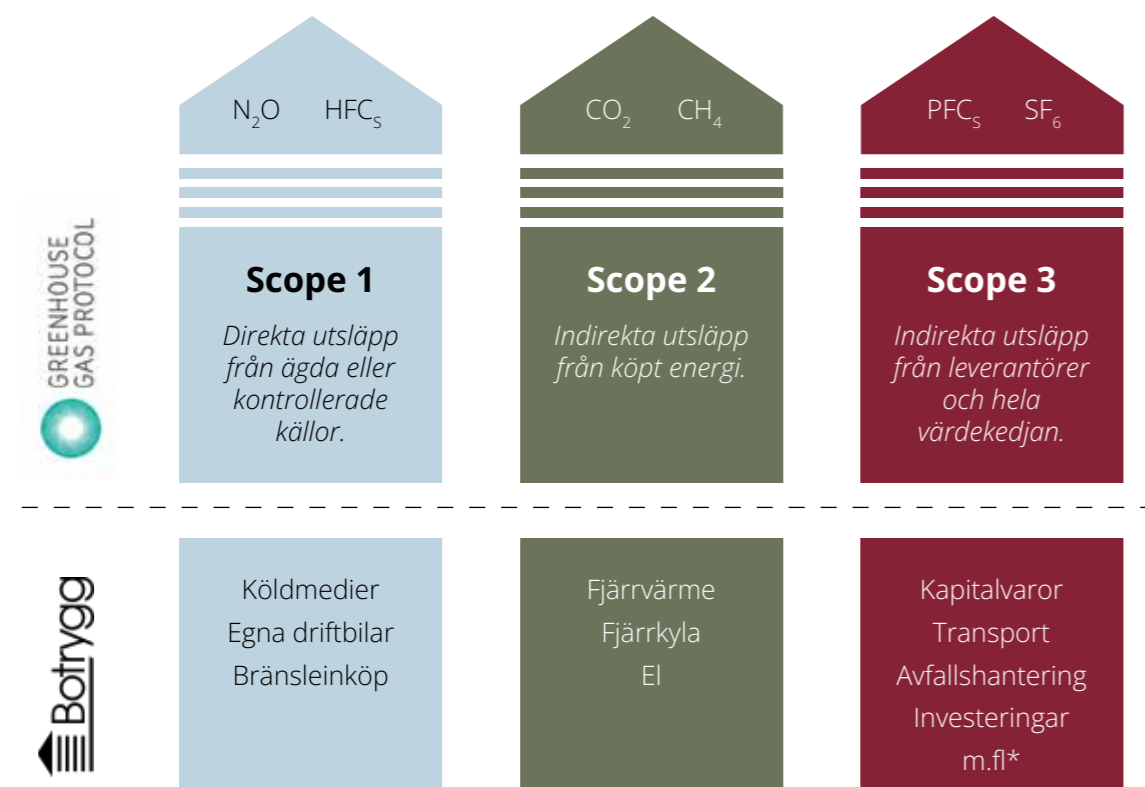
Prioriterade frågor för våra intressenter



SCOPE SOM HJÄLPER OSS ANALYSERA

Vår klimatpåverkan

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



* Förtydliganden Scope 3:

- Bränsle och energi-relaterade utsläpp (Indirekta livscykelutsläpp relaterade till respektive utsläppskälla redovisas som scope 3-utsläpp)
- Tjänsteresor
- Avfall genererat från produktioner samt på kontor
- Uppströms leasade tillgångar (Hyrda maskiner m.m. av Botrygg)
- Nedströms leasade tillgångar (Hyresgästernas förbrukning av el, värme och fjärrkyla samt avfall)

Greenhouse Gas Protocol

Vi genomför vår utsläppsmätning i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG). Mätningen delas in i tre olika delar, så kallade Scope. Scope 1 omfattar direkta utsläpp som organisationen själva står för och kan påverka. Scope 2 omfattar indirekta utsläpp i form av inköpt energi från externa leverantörer. Bolaget kan påverka utsläppen inom Scope 2 genom val av förnybara energikällor. Scope 1 och 2 är obligatoriska att rapportera enligt GHG. Bolagets största utsläpp ligger inom Scope 3 som omfattar indirekta utsläpp utöver inköpt energi.

Under året har en mer djupgående analys av utsläppen för 2022 och 2023 gjorts varför utsläppen för 2022 är omräknade jämfört med vad som presenterades i föregående års hållbarhetsrapport.

Nya kategorier inom Scope 3

För 2023 har vi valt att beräkna Scope 3.11, Användning av sålda produkter. Inom denna del inkluderar vi de byggnader vi har sålt till en köpare utanför koncernen under året. Vi har utifrån byggnadernas energideklaration beräknat energiförbrukningen under hela byggnadernas livslängd. Livslängden är antagen till 50 år.

Vi har under 2023 investerat kapital i marknadsnoterade aktier. Detta medför att vi rapporterar vår del av innehavens utsläpp under kategori 3.15. I beräkningen av utsläppsintensitet per 1 mkr intäkt ingår även vår del av innehavens intäkter.

Exkluderade kategorier inom Scope 3

Vi har för 2022 och 2023 endast exkluderat kategori 3.12, Avfallshantering av sålda produkter. För att kunna beräkna denna kategori behövs produktspecifika data för det material som använts i respektive projekt. Målsättningen är att rapportera på kategori 3.12 för verksamhetsåret 2025.

I den reviderade beräkningen för 2022 har vi exkluderat de boendes pendling under kategori 3.13. I föregående års hållbarhetsredovisning uppgick de uppskattade utsläppen från denna del till 2 585 tCO₂e.



Resultat klimatpåverkan

tCO ₂ e	2023	2022	2021	Kommentar
Scope 1				
1.1 Köldmedier				
1.2 Egna driftbilar	205,16	259,64		Ägda fordon för fastighetsskötare, lokalvårdare och byggtransportbilar.
1.3 Bränsleinköp	127,46	110,40		Inköp av bränsle för maskiner, uppvärmning av byggnader och fasad i produktionskedet.
Summa scope 1	332,62	370,04		
Scope 2				
2.1 Fjärrvärme	46,52	10,73		Förbrukning från kontorslokaler och pågående byggnationer.
2.2 Fjärrkyla	18,75	7,52		Förbrukning från kontorslokaler.
2.3 El	1,06	114,44		Förbrukning från kontorslokaler och pågående byggnationer.
Summa scope 2	66,33	132,69		
Scope 3, uppströms				
3.1 Inköpta varor och tjänster	7 174,28	12 787,41		
3.2 Kapitalvaror	384,78	-		Inköp av bilar och större maskiner.
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	162,65	97,49		Utsläpp från bränslen och energi (från råvarutvinning till precis innan förbränning/produktion samt överförings- och distributionsförluster).
3.4 Transport och distribution	159,07	60,33		Transporter av inköpt material.
3.5 Avfallshantering	74,27	72,99		Avfall från från kontorslokaler och pågående byggnationer.
3.6 Tjänsteresor	36,55	32,95		
3.7 Pendlingsresor	116,77	110,44		Anställdas pendling till/från arbetsplatsen samt utsläpp som uppkommer vid hemarbete.
3.8 Uppströms hyrda tillgångar	26,53	15,69		Maskiner, mobila kranar m.m.
Scope 3, nedströms				
3.9 Transport och distribution				
3.10 Bearbetning av såld produkt				
3.11 Användning av såld produkt	2 731,57			Beräknad energiförbruk. under byggnadens livslängd för de fast. som lämnat koncernen.
3.12 Avfallshantering av sålda produkter				
3.13 Uthyrda tillgångar	4 703,85	2 481,00		Hyresgästernas förbrukning av el, värme och avfall.
3.14 Franchise				
3.15 Investeringar	10 115,10			Vår ägarandels utsläpp baserat på bolagens utsläpp inom Scope 1-3 under 2022.
Summa scope 3	25 685,42	15 658,30		
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	26 084,33	16 161,05		
CO ₂ e/1 mkr intäkt	15,11	10,54		Totala utsläpp i förhållande till koncernsomsättning med tillägg för vår andel av omsättningen från de bolagen vi investerat i.
Utsläppsintensitet exkl. nya kategorier	10,29			

Analys av klimatpåverkan

Utsläppen har i absoluta tal ökat med 9 923 tCO₂e under året. Rensat för de två nya kategorierna inom Scope 3, Investeringar och Användning av sålda produkter, minskade utsläppen i absoluta tal med 2 923 tCO₂e. Emissionsintensiteten per 1 mkr i omsättning uppgick till 15,11 (10,54) tCO₂e, justerat för de nya kategorierna uppgick emissionsintensiteten till 10,29 tCO₂e.

Vi har under året ökat vår aktivitetsspecifika data till 73,5 (20,3) %. Resterande del mäts med utgiftsbaserade emissionsfaktorer. En högre andel aktivitetsspecifika data indikerar en mer exakt utsläppsmätning. Målsättningen är att öka andelen aktivitetsspecifika data för varje år.

Under 2024 avser Botrygg införa en mer precis målsättning för minskning av utsläppen för att klara Sveriges klimatmål om nettonollutsläpp 2045.

Större skillnader mellan åren

I Scope 2 ser vi en ökning av utsläppen från fjärrvärme vilket kommer från att fjärrvärme kopplats in i många av de pågående projekten under året. Botrygg har som policy att all elförbrukning ska komma från förnybara energikällor. Utsläppen från elförbrukningen har minskat med 99 %, vilket är mer i linje med policyn. Utsläppen från elförbrukningen uppkommer endast för de fall elanslutningar av misstag ligger kvar hos nätägaren istället för att anslutas till vårt ramavtal för förnybar el.

Utsläppen från Inköpta varor och tjänster har minskat med 44,2 %. Minskningen beror på flertalet faktorer förutom en faktisk minskning av inköpta varor och tjänster. Genom den högre andelen aktivitetsspecifika data får vi mer korrekta emissionsfaktorer vilka oftast är lägre än de allmänna emissionsfaktorerna. Vissa utsläpp har för året hamnat under en annan kategori då vi erhållit mer specifik data för dessa utsläpp. En större förändring är hyresgästernas avfall som nu flyttats till kategori 3.12 Uthyrda tillgångar.

Energiförbrukning scope 1, 2 och 3

MWh	2023	2022
Bränsleförbrukning	1 429	1 260
Elförbrukning	14 593	14 895
Fjärrvärme	34 422	31 829
Fjärrkyla	641	721
Total energianvändning	51 085	48 705
Icke förnybar	36 398	34 184
Förnybart	14 687	14 521
Förnybart, %	29 %	30 %
Förnybart, % (exkl. värme och kyla)	92 %	90 %

Jämförbart fastighetsbestånd

MWh	2023	2022	Förändring, %
Elförbrukning	12 625	12 343	2,3 %
<i>andel m² uppmätt förbrukning</i>	54,8 %	54,8 %	
Fjärrvärme	32 781	31 744	3,3 %
<i>andel m² uppmätt förbrukning</i>	95,7 %	95,7 %	
Fjärrkyla	641	721	-11,2 %
<i>andel m² uppmätt förbrukning</i>	100,0 %	100,0 %	
Total energianvändning	46 046	44 807	2,8 %
Normalårskorrigerad	45 628	45 326	0,7 %
Energiintensitet kWh/m ²	131	130	

Bränsleinköp

MWh	2023		2022	
	Volym (liter)	Utsläpp (tCO ₂ e)	Volym (liter)	Utsläpp (tCO ₂ e)
Egna driftbilar				
Biodiesel	3 199	0,5		
Diesel	77 603	194,9	96 529	193,6
Bensin	4 615	9,7	8 177	16,3
	85 417	205,2	104 706	209,9
Bränsleinköp				
Diesel	50 145	126	43 393	109
Bensin	466,47	0,98	665	1,4
Biodiesel	9 617	0,5		
	60 228	127,5	44 058	110,4
Totalt	145 645	332,7	148 764	320,3

Avfall, största fraktionerna

Byggproduktion och kontor 2023

ton	2023	2022	Andel 2023
Trä	385,0	412,0	35 %
Brännbart	227,6	188,5	18 %
Gips	161,9	148,1	13 %
Rivningsmassor betong, tegel	113,1	82,8	10 %
Avfall till sortering	110,2	332,6	7 %
Deponi	83,0	11,5	5 %
Blandade metaller	48,8	59,4	4 %
Isolering	30,4	13,1	3 %
Wellpapp	18,7	0,0	2 %
Plast	13,1	10,9	1 %
Övrigt	20,9	61,7	2 %

Hyresgäster 2023

ton	2023	Andel 2023
Hushållsavfall	601,94	55%
Papper	176,85	16%
Glas	123,39	11%
Grovavfall	57,90	5%
Mataavfall	54,80	5%
Plast	33,48	3%
Wellpapp	19,99	2%
Metallförpack.	14,03	1%
Avfall till sortering	13,05	1%
Elektronik	3,79	0,3%
Övrigt	2,74	0,2%

Avfall per behandlingsmetod

ton	Projektavfall		Hyresgästavfall		Avfall totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Avfall exkl. farligt avfall						
Materialåtervinning	340,0	359,7	460,7		800,75	359,7
Energiåtervinning/förbränning	648,3	859,2	629,3		1277,58	859,2
Destruktion utan värmeprod.			0,0		0,00	0,0
Deponi	223,9	101,1	8,0		231,93	101,1
Summa	1 212,3	1 320,0	1 097,95		2310,26	1 320,0
Farligt avfall	0,2	0,5	4,0		4,2	0,5
Totalt avfall	1 212,53	1 320,5	1 101,96		2 314,49	1 320,5

Tjänsteresor och anställdas pendling

Tjänsteresor

tCO ₂ e	2023	2022
Bil: diesel	2,32	8,82
Bil: bensin	16,84	7,03
Bil: Plug-in hybrid	0,06	6,94
Bil: el	1,07	0
Hotell	8,58	3,9
Hyrbil	6,71	0
Flyg	0,35	3,54
Tåg	0,51	1,31
Kollektivtrafik	0,04	0,41
Färja	0	0,06
Taxi	0,06	0,04

Anställdas pendling

tCO ₂ e	2023	2022
Bil: bensin	56,86	54,53
Bil: diesel	35,58	32,97
Bil: hybrid	11,43	10,35
Bil: el	7,34	7,40
Buss	2,32	2,22
Tunnelbana/spår-vagn	1,23	1,17
Bil	1,16	1,17
Kollektivtrafik buss	0,58	0,58
Arbete hemifrån	0,28	0,06
Elcykel/elsparkcykel	0,00	0,00

Botryggs risker och möjligheter

Klimatriskinventering

I slutet av förra året förbjörs påbörjades en klimatriskinventering av våra fastigheter. Vi såg ett stort behov av detta då vi äger 117 fastigheter och klimatförändringar innebär större påfrestningar på just byggd miljö. Syftet med inventeringen var bland annat att förebygga de risker som finns för beståndet och som även riskerar att påverka våra hyresgäster.

Som underlag för inventeringen låg den mall som institutionen för klimatforskning på Linköpings universitet tagit fram i samverkan med ett antal fastighetsägare i Linköping och Norrköping. Syftet har varit att utveckla en metod för klimatriskinventering som fastighetsägare ska kunna utföra på egen hand. Efter studiens inledande fas, där en inventeringsmetodik har utvecklats, fick Botrygg möjlighet att agera pilotföretag för metodiken.

Under 2023 utfördes en desktopinventering på våra fastigheter utifrån den mall som Linköpings universitet tagit fram. Faktorer som bedöms i inventering är enligt nedan

- Huruvida fastigheterna har boenden med sårbara målgrupper vilka kan ha svårt att evakuera på eget bevåg om något skulle inträffa.
- Fastigheter med samhällsviktiga

funktioner så som vårdcentraler eller förskolor.

- Fastigheter med känsliga funktioner i källare eller bottenvåning så som verksamhetsrum
- Fastigheter med känslig utformning så som topografisk lågpunkt eller utsatt källartrappa
- Fastigheter med kända problem så som läckage eller tidigare översvämningar

Resultatet av inventeringen visar att vi i vårt bestånd bedöms ha 13 Prio 1 fastigheter samt 13 Prio 2 fastigheter. Under året har dessa fastigheter samt en fastighet som bedömts som en Prio 3 fastighet klimatbesiktigats.

Inte helt oväntat är den största anledningen till att en fastighet bedöms som Prio 1 eller Prio 2 den eventuella risken för översvämning vid höga vattenflöden. Detta berör våra fastigheter som till exempel har garagednärt i direkt anslutning till gata, trappor ned till källare eller lågt sittande källarfönster.

Besiktningarna har resulterat i en åtgärdsplan för varje fastighet där de åtgärder som föreslås främst är i beredskapssyfte. Det kan exempelvis handla om hur man kan leda om och hindra att vatten från innergårdar eller omkringliggande gator tar sig in i fastigheten genom nedfarter och andra öppningar i fasader. För att lyckas med detta föreslås att man utrustar fastighe-

terna med till exempel översvämningsskydd i form av vattenbarriär som placeras ut vid tillfällen då vattenflöden är så pass höga att risk för översvämning finns. Även läns- och dräneringspumpar kan vara aktuellt.

Nästa steg i klimatriskinventeringen blir att ta fram riskplaner för våra Prio 1 och Prio 2 fastigheter med situationsplaner där det tydligt framgår vilket material som ska placeras ut och vart för att säkerställa så effektiva åtgärder som möjligt.

Sund konkurrens och hållbar arbetsmiljö

I arbetet med att främja sund konkurrens och en mer hållbar arbetsmiljö inom byggbranschen har Botrygg börjat med att samla in arbetsgivardeklarationer på individnivå, AGI, från samtliga entreprenörer som utför arbete på någon av Botryggs byggarbetsplatser. Detta för att försäkra oss om att ingen Botrygg arbetar med använder sig av svart arbetskraft. Den nya rutinen har sedan en tid tillbaka implementerats i inköpsstadiet då entreprenörerna genom att ingå entreprenadkontrakt med Botrygg

förbinder sig till att med sex månaders intervaller tillhandahålla information om arbetsgivaravgifter för de personer som har utfört arbete på byggarbetsplatsen. Man kontrollerar därefter att personerna i rapporterna stämmer överens med de personer som enligt personalliggaren har utfört arbetet.

Dessutom ska de entreprenörer som anlitar en utländsk underentreprenör inkomma med en bolagsutredning till Botrygg om underentreprenörens bolag som ska innehålla fakta om bolaget, information om årsredovisning, skattskyldigheter, sociala utgifter, ID06, utstationeringsregistret, försäkringar, löner, eventuell förekomst av skattebeslut med mera. Utredningen ska vara utförd via tredje part.

Inom kort kommer vi även införa ytterligare rutiner för att skapa bättre förutsättningar för redovisning av underlag, både för oss som beställare och för våra entreprenörer. Med dessa åtgärder skapar vi tillsammans ett hållbart arbetssätt som säkerställer att de personer som utför arbeten på våra byggarbetsplatser har sunda arbetsförhållanden och skäliga löner.

Kort om risker och möjligheter

- Klimatriskinventering har hjälpt oss prioritera vårt arbete och skapa en åtgärdsplan för fastigheterna.
- Arbetsgivardeklarationer (AGI) samlas in från samtliga entreprenörer för att säkerställa att de som utför arbeten åt oss har sunda arbetsförhållanden.
- Blocketbutik bidrar till cirkulärt byggande och hjälper oss minska våra lager.



Cirkulärt byggande och hållbar ROT

För att främja ett resurseffektivt byggande stödjer vår logistikavdelning inköp- och byggorganisationen vid olika projekt. I arbetet ingår bland annat att minska överanvändning av material och spill samt ställa om byggarbetsplatsen med dess utrustning och arbetsfordon till en mer hållbar produktion.

Utöver detta fortsätter även arbetet med att minska våra lagersaldon. Vår Blocketbutik, som sattes i drift 2022, har bedrivit försäljning till såväl privatpersoner som företag. Under året har bland annat fönster, fönsterbankar, kakel & klinker, isolering, marksten och badrumsinredning sålts för drygt 300 000 kr. Istället för att lagervarorna kommer de numera till användning hos sina nya ägare.

Nästa steg i vårt cirkulära byggande blir att på vårt intranät skapa en lättillgänglig BYGGHUB ÅTERBRUKSHUB där vi listar överblivet material från byggarbetsplatser som kan nyttjas i nya projekt. Förhoppningen är att genom att skapa en egen flik för BYGGHUBEN ÅTERBRUKSHUBEN på medarbetarnas förstasida på intranätet hamnar den direkt i blickfång vilket leder till att den blir en mer naturlig del i vår inköpsrutin.

Förvaltningens arbete för energisparande åtgärder

Många energibesparingar har de senaste åren lyckats åstadkommas genom att förbättra fastigheternas klimatskal, installationssystem och styrteknik. Under året har ytterligare arbete gjorts, främst med installation av solceller och ny styrutrustning i ett flertal undercentraler.

Solceller

Under 2022 gjordes en storskalig inventering av fastighetsbeståndet för att analysera var det kan vara lämpligt att investera i solceller. Resultatet visade på cirka tio fastigheter och arbetet med montering och installation påbörjades.

2023 har vi tagit ytterligare ett stort kliv i det arbetet och monterat solceller som motsvarar inte mindre än 178 200 kWh. Solcellerna avlastar ett redan hårt belastat elnät och har visat sig vara en god investering för såväl miljöavtryck som driftskostnader.

Uppkopplade undercentraler

Vi har fortsatt arbetet med att automatisera våra fastigheter med en ny styr- och automationsplattform som gör det betydligt enklare att till exempel justera värmen i våra lägenheter och att följa upp energiförbrukningen i fastigheterna. Målsättningen är att kunna sätta in identiska styr- och automationssskåp i alla våra fastigheter

framöver. De nyinstallerade undercentralerna ger oss direktrapporter om bland annat vattenförbrukning, vattenläckor och för låga inomhustemperaturer. Som ett komplement till den nya styrplattformen har även arbetet med att montera inomhusgivare i alla lägenheter påbörjats. Det är ett arbete som innebär långsiktiga vinster, både för oss som hyresvärd och för våra kunder.

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

För bostäder ställs kraven på nationell aggregerad nivå medan det för lokaler ställs krav på varje enskild fastighet. För bostäder reglerar direktivet att 55 procent av förbättringen ska komma från byggnaderna med sämst energiklass men det är upp till varje land att sätta var gränsen går. Länder som kommit längre i sin omställning till fossilfri energi kommer ha möjlighet att minska procentsatserna i tabellen nedan. Senast 2025 borde mer information komma om vilka förutsättningar som kommer gälla för Sverige.

Inom Botryggs fastighetsbestånd ligger 19 % av byggnaderna inom de två sämsta energiklasserna, se sammanställning nedan. I många av byggnaderna har arbetet påbörjats genom uppkopplingen av undercentraler vilket ger oss bra data för vart energi tar vägen och vilka åtgärder som skall prioriteras.

Nytt krav för byggnaders energiprestanda

EU har nått en överenskommelse om krav på byggnadernas energiprestanda och sedermera klimatpåverkan framöver. Det nya direktivet förkortas EPBD (Energy Performance of Building Directive). Utöver krav på energiprestanda omfattar även direktivet installation av solceller och elbilsaddare. Kraven på förbättringar av byggnadernas energiprestanda framgår av tabellen nedan.

Energiklass	Antal byggnader	Andel
A	0	0 %
B	11	8 %
C	25	18 %
D	45	32 %
E	32	23 %
F	19	13 %
G	9	6 %

Bostadsbyggnader	Övriga byggnader
Till 2030 skall genomsnittlig primärenergianvändning minska med 16 %.	Senast 2030 ska byggnaderna ha en primärenergianvändning som är lägre än de 16 % sämst presterande byggnaderna.
Till 2035 skall genomsnittlig primärenergianvändning minska med 20–22 %.	Senast 2033 ska byggnaderna ha en primärenergianvändning som är lägre än de 26 % sämst presterande byggnaderna.
2050 ska det nationella byggnadsbeståndet vara omvandlat till nollutsläppsbyggnader.	

LIVSSTILSKOMMUNIKATION

Från bord till jord

I många avseenden kan vi i våra fastigheter skapa förutsättningar och underlätta för en mer hållbar livsstil. Vi vill ge våra hyresgäster möjlighet att påverka inte bara matens väg från jord till bord utan även det omvända när matavfallet ska tas om hand.

2024 kom en ny lag om avfallshantering med ett nationellt krav på sortering av matavfall och flytande matfett. Vi hade sedan tidigare sortering av matavfall i majoriteten av våra fastigheter. Inför den nya lagen har vi kompletterat med matavfallsortering i de fastigheter som saknade detta.

Information om de nya kraven har vi kommunicerat till våra hyresgäster i flera omgångar där vi även lämnat information om var de kan läsa mer i ämnet och varför det är viktigt att matfett inte hamnar i avlopssystemet.

Att veta bakgrunden till beslut gör det lättare att ta till sig information och införliva de nya kraven i vardagen.



”

Vi har gjort en storskalig inventering av vårt fastighetsbestånd.

Elias Khori, kvalitets- och projektansvarig förvaltning.

BOTRYGGS ÅRSPRODUKTION AV SOLENERGI:

Östra Sala Backe, Uppsala:
60 100 kWh

Arenaskolan, Linköping:
46 000 kWh

Valkeboscolan, Vikingstad:
172 000 kWh

Skogsvallen, Linköping:
50 000 kWh

Gamla Rådstugugatan, Norrköping:
80 000 kWh

Hammarby fabriksväg, Stockholm:
48 200 kWh



På Hammarby Fabriksväg har vi installerat en anläggning med en kapacitet på 66 kW. fastigheten har en beräknad egenförbrukning på 100 % så solenergin kommer förse företagslägenheter, garage och hotellrum med el. Ännu större är anläggningen på Gamla Rådstugugatan med imponerande 100 kW.

Beslutet att montera solceller har föranletts av en storskalig inventering och sammanställning av såväl kostnader som miljöavtryck.

– Vi har utvärderat det befintliga fastighetsbeståndet under de senaste åren och kommer placera solceller på de fastigheter där vi har sett att det passar. Arbetet med solcellsmontering har bara börjat och kommer att fortsätta under många år framöver, säger Elias.

Redan i vår kommer arbetet fortsätta då solceller monteras på fastigheterna Adjunkten 1 och Anders 7 i Linköping.

En annan viktig del i vårt hållbarhetsarbete kring energilösningar handlar om att skapa bättre möjligheter att satsa på batterilagring i våra fastigheter.

– I dagsläget är batterierna väldigt dyra och kalkylen är fortsatt svår att få ihop, trots högre elpriser. När marknaden får upp ögonen för batterilagring tror vi att kvalitén blir bättre och att priset minskar i takt med efterfrågan, säger Elias Khori.

SOLCELLER PÅ HYRESHUSEN

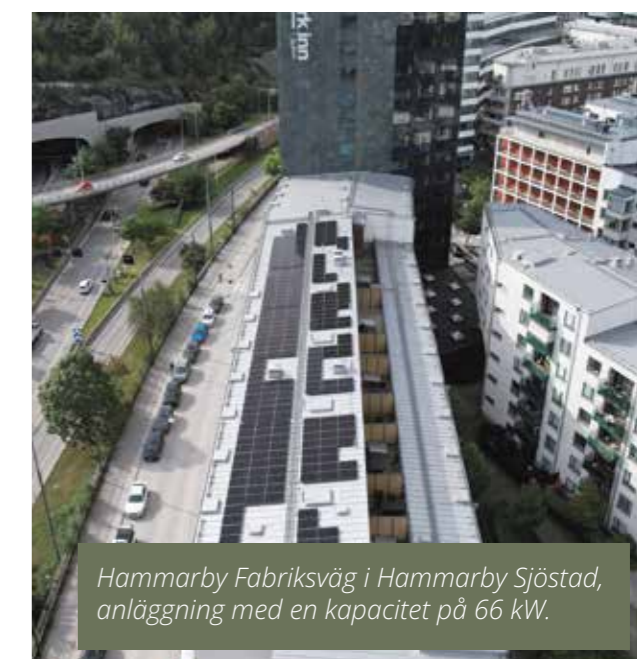
En god investering för framtiden

För oss är det av största vikt att värna om en hållbar framtid. Vår ambition är därför att investera i solceller i samtliga nyproduktioner och även på äldre fastigheter där möjligheten finns. Under året har vi tagit ett stort kliv i det arbetet och monterat solceller som motsvarar inte mindre än 178 200 kWh.

De monterade solcellerna avlastar ett redan hårt belastat elnät och har visat sig vara en god affär med tanke på förra vinterns elpriser. Elias Khori arbetar som kvalitets- och projektansvarig på Botrygg och han har varit med och drivit flera av våra hållbarhetsprojekt, bland annat på Arenaskolan i Linköping och på Valkeboscolan i Vikingstad.

– I dag har vi kollektivt ansluten el vilket gör att vi står för elabonnemanget. Med solceller blir kostnaden för våra hyresgäster lägre då de får billigare el och inte behöver betala nätavgiften, säger Elias Khori.

Under sommaren 2023 monterades bland annat två stora anläggningar i Norrköping och Hammarby Sjöstad.



Hammarby Fabriksväg i Hammarby Sjöstad, anläggning med en kapacitet på 66 kW.



Andreas Öberg, teknisk förvaltare.

INOMHUSGIVARE OCH INJUSTERINGAR

För våra kunders boendekomfort

Under året har vi gått från pilotprojekt i ett par fastigheter till att börja montera inomhusgivare i samtliga lägenheter i beståndet. Det, tillsammans med injustering av värmesystemen, är ett gediget arbete som kommer resultera i så väl stora vinster för oss som hyresvärd som för kunderna och miljön.

För att minimera temperaturskillnaden mellan fastigheternas lägenheter och skapa ett jämnare inomhusklimat har vi påbörjat en injustering av värmesystemen i samtliga av våra bostadsfastigheter.

Ett väljusterat värmesystem minskar energiförbrukningen genom att eliminera onödig överhettning och genom att fördela värmen mer jämnt och effektivt i byggnaden. Detta leder inte bara till lägre uppvärmningskostnader, utan bidrar också till en mer hållbar och miljövänlig drift. Dessutom förbättras

boendekomforten eftersom varje lägenhet kan uppnå och bibehålla en behaglig och jämn inomhustemperatur.

Det nya digitaliserade styrsystemet har under 2023 monterats i tio fastigheter.

– I dagsläget fokuserar vi på värmen och dess förbrukning men med det nya styrsystemet finns det möjlighet att koppla upp egentligen vilka delar vi vill i framtiden, säger Andreas Öberg, teknisk förvaltare på Botrygg.

Hittills har arbetet gett en inbesparing på nästan 500 000 kr/år i minskad energiförbrukning.

– Som ett komplement till detta har vi även påbörjat arbetet med att montera inomhusgivare i alla lägenheter. Det är ett stort arbete men innebär långsiktiga vinster, både för oss som hyresvärd och för våra kunder, berättar Andreas.

Under 2024 kommer arbetet fortsätta och till sommaren beräknas både inomhusgivare i alla fastigheter och styrsystem i de tio utpekade fastigheterna vara monterade.



10 lägenheters årsförbrukning av vatten sparades in med enkla medel

I samband med montering av det nya styrsystemet på fastigheten Dukaten 21 i Linköping upptäcktes en vattenläcka. Till systemet kopplades nämligen en vattenmätare som mäter i realtid. Efter kontakt med hyresgästerna kunde en del läckage lokaliseras och åtgärdas runt om i fastigheten.

Genom att åtgärda alla droppande kranar och rinnande toaletter, ett enkelt men effektivt steg, har vi faktiskt lyckats spara in hela 10 lägenheters årsförbrukning av vatten! Det är ett viktigt steg i rätt riktning för att bevara vår miljö och minimera onödigt slöseri.

Vi jobbar även på att i framtiden bygga ett automatiskt larm som ska skickas ut inom 48h om ett läckage upptäcks så att vi kan åtgärda det så snart som möjligt.

Tre fördelar med inomhusgivare

1. Snabbare service: Genom att övervaka temperaturen i realtid kan vi snabbt upptäcka och åtgärda eventuella problem med värmesystemet. Det innebär att kunden kan njuta av en bekväm inomhusmiljö året om.

2. Mindre resor: Genom att ha en översikt över temperaturen i alla våra lägenheter kan vi minska antalet fysiska besök och underhållsåtgärder. Det sparar tid och minskar vår påverkan på miljön.

3. Snabbare respons: Om kunden behöver hjälp med temperaturrelaterade frågor eller problem, kommer vi att kunna reagera snabbare än någonsin tidigare.



Socialt engagemang

Foto: Ted Malm

Att sponsra och bidra till kultur, idrott och välgörenhet har varit en självklarhet för Botrygg sedan verksamheten startade 1985. Vi anser att en aktiv fritid och förebilder inom idrotten är viktiga för samhällets gemenskap. Det skapar meningsfullhet på fritiden för såväl barn och ungdomar som engagerade vuxna och äldre.

Det som började med sponsring av lokal idrott har mynnat ut till omfattande stöttning av såväl lokala idrottsföreningar och kulturföreningar som till välgörenhet av olika slag.

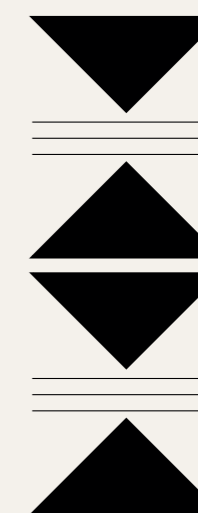
Ett samarbete vi är extra stolta över är att vi år 2019 blev huvudpartner till Östergötlands Stadsmission. En del av vårt samarbete har mynnat ut i programmet Trygg uppväxt som innebär att hjälpa tonåringar på glid med läxhjälp, mentorship och kontakter med arbetsplatser där ungdomarna ges möjlighet att arbeta och tjäna lite extra pengar.

När möjlighet ges ser vi gärna att våra kunder kan ta del av den sponsring vi genomför, vi bjuder därför kontinuerligt in till idrotts- och kulturupplevelser såsom hockey, innebandy, fotboll, handboll, teater och konserter. Inbjudningarna ger fler i samhället möjlighet att ta del av aktiviteterna och det fungerar även som en bra plattform för oss att träffa våra kunder och för dem att träffa sina grannar.

Under 2023 har vi stöttat följande organisationer och föreningar:

Bergs IK
BK Ljungsbro
Folkteatern Västra Götaland AB
GAIS - Gårdsstensfotbollen
Hemgårdarnas Bollklubb United
Joyvoice
LHC
Linköping Frisksportklubb
Linköping Futsal SK
Linköping IBK
Linköpings Fotboll Club

Linköpings Parasportförening
Linköpings Pingisklubb
Riksteatern i Linköping
Sirius Fotboll
Stadsmissionen
Tanneforspojarna
Team Valla / Linköpings VC
Topp 100
Älvsjö AIK FF
Östgötamusiken





ÖSTERGÖTLANDS STADSMISSION

Stadsmissionen i Östergötland arbetar för att stötta människor som lever i socialt och ekonomiskt utsatta livssituationer.

Vision: Ett mänskligare samhälle

VI SATSAR PÅ FRAMTIDEN
MED PROJEKTET

Trygg Uppväxt

Ett av de engagemang som vi är lite extra stolta över är vårt fina samarbete tillsammans med Östergötlands Stadsmission och projektet Trygg Uppväxt. Ett program som satsar på ungdomar 13-16 år som behöver lite extra hjälp för att hamna rätt i samhället.



Sedan starten på 1980-talet har Botrygg varit en stor aktör när det gäller stöttning av lokal idrott och kultur. 2019 tog vi ytterligare ett steg i vårt samhällsengagemang då vi blev huvudparter till Östergötlands Stadsmission, ett samarbete vi är mycket glada och stolta över idag. Stadsmissionen har en bred och viktig verksamhet där de stöttar människor i alla åldrar som på olika sätt lever i utsatthet. Inriktningen på vårt samarbete har dock en tydlig målgrupp - ungdomar.



Inriktningen på vårt samarbete har en tydlig målgrupp - ungdomar.

Med hjälp av bidrag från Botrygg skapades för två år sedan programmet Trygg Uppväxt. Det är ett arbete som riktar sig till ungdomar mellan 13 och 16 år som saknar ett eget skyddsnet och ofta lever i socioekonomisk utsatthet. Ungdomarna är antagna till programmet under ett år och får då hjälp med allt från läsläsning till arbetsplats.

- Det är ett otroligt spännande och givande projekt för oss där vi kan jobba fritt och sätta egna ramar för att på bästa sätt kunna hjälpa ungdomarna, säger Sanna Detlefsen, direktor på Östergötlands Stadsmission.

Trygg Uppväxt, från start till mål

1. Skolan tar kontakt med Stadsmissionen när en ungdom väckt oro hos vuxenvärlden på grund av beteenden och attityder som innebär en risk att hamna i kriminalitet.

2. Stadsmissionen träffar både ungdomen och dess föräldrar för att se om det finns ett intresse till hjälp. Efter godkännande från båda parter kan arbetet med Trygg Uppväxt inledas.

3. Introduktion av programmet och vad det innebär att ha ett jobb; hur betar man sig mot sina kollegor, vikten av att passa tider, hur skapar man ett eget bankkonto?

4. Löpande under hela programmet har Stadsmissionens kontaktperson möten med skolan och mentorer samt bidrar med läxhjälp och motivation till att gå till skolan.

5. Ungdomen får en första arbetsplats, oftast inom Stadsmissionens egna verksamhet, där de har möjlighet att få nära handledning i arbetet. Efter ca ett halvår finns möjlighet att byta arbetsplats, att få en bred arbetslivserfarenhet uppmuntras.

6. Många ungdomar väljer utöver arbetet även att delta i Stadsmissionens fritidsaktiviteter och läger och har på så sätt haft en meningsfull fritid vid sidan av arbetet.

7. Efter ett år av stöttning och arbete diplomerar de ungdomar som klarat programmet.





Sanna Detlefsen

Direktor på Östergötlands Stadsmission sedan 2016

Utbildad beteendevetare som har en stark drivkraft att hjälpa människor i utsatthet

”

Älskade storebror, all kärlek för dig, svär om jag inte hade fått dig som kontaktperson och storebror skulle jag aldrig klara det här min älskade broder.

SMS skickat till socialpedagog från deltagare i programmet Fokusungdomar inom Trygg Uppväxt.

Under de två år som projektet varit igång har Stadsmissionen sett en tydlig positiv förändring hos de antagna ungdomarna. Trygg Uppväxt har hjälpt dem bort från kriminalitet och istället gett dem en väg in i arbetslivet. Just konceptet att få möjlighet till ett arbete är unikt för detta projekt och har fungerat som en stark motivator att vilja ta del av programmet.

- När du tjänar egna pengar växer självförtroendet och du blir även en förebild för syskon och kompisar i liknande situationer, säger Sanna Detlefsen.

Under hösten 2023 var det diplomering för de ungdomar som genomfört programmet, något vi fick vara delaktiga vid. Sammanlagt fick 15 av de ungdomar som gått programmet arbetsintyg och referenser från Stadsmissionen samt de praktikplatser de varit på.

- Det var värmande att få höra ungdomarna och deras föräldrar berätta om vad programmet har betytt för dem. Även skolorna vittnar om att eleverna har ökad närvaro och bättre studieresultat, säger Adam Cocozza, VD på Botrygg.

- Med Trygg Uppväxt hoppas vi kunna vara en del i att ge dessa ungdomar en ljusare framtid och fler möjligheter att förverkliga sina drömmar. Vi tror starkt på att investera i ungdomar är att investera i samhällets framtid, fortsätter Adam Cocozza.

Vi ser fram emot att få fortsätta följa detta spännande projekt och arbeta tillsammans med Stadsmissionen för att göra en positiv skillnad i vårt samhälle.





Eva Lindqvist, HR-chef.

FOKUSERAT ARBETE GER RESULTAT

Stärkt vår roll som arbetsgivare

Med tidigare Great Place to Work-mätning i ryggen har vi under året kunnat jobba fokuserat och målinriktat för att öka trivseln hos våra medarbetare. Ett arbete som glädjande nog gett resultat! 2023 var nämligen året då vi blev GPTW-certifierade och stärkte vår roll som arbetsgivare. Men 2023 innebar även andra, yttre omständigheter. Det var året då en hel byggbransch hamnade i gungning, något även vi på Botrygg har fått känna av.

Vad har varit mest utmanande under det gångna året?

Det här året har varit utmanande då mycket inom byggbranschen bromsat in. Det har medfört att vi tvingats avsluta flera anställningar. En rutin som vi följer är att alla som slutar har ett avgångssamtal med HR. Detta gäller både de som valt att säga upp sig och de som tyvärr fått sluta på grund av arbetsbrist. Från vår sida har det handlat om att de som får sluta ändå ska ha en så bra känsla som möjligt i en svår situation. När vi sammanställt resultatet från alla intervjuer så blir det tydligt att de som avslutats genomgående har en positiv bild av Botrygg som arbetsgivare och att flera säger att de kan tänka sig att komma tillbaka när konjunkturen vänder.

Vilka positiva förändringar skulle du vilja lyfta när du ser tillbaka på förra året?

Oj, det var svårt. Men skulle säga att det finns flera saker. Självklart vill jag nämna vår certifiering som Great Place to Work. Detta är något vi jobbat mycket för och som vi ser att medarbetarna uppskattar. För att lyckas bli certifierade har vi fokuserat på tydlighet i arbetet. Vi har lyft vår vision och hur vi ska nå dit, vi har tagit fram tydliga befattningsbeskrivningar och fortsatt vårt arbete med att utveckla ledarskapet.

Under året har vi fortsatt att jobba med vårt ledarskap och arbetar nu mer strukturerat efter tydliga processer. Vi har digitaliserat vår process vad gäller löne- och utvecklingssamtal och har nu tydliga lönekriterier på plats. Detta har gjort att vi förbättrat resultat på frågan om "Medarbetarna får en rimlig lön för det arbete vi utför" med 21%.

Ytterligare en sak som jag vill lyfta är vår arbetsmiljö och trivsel. Vårt resultat på Great Place to work på frågan "Våra lokaler/utrymmen bidrar till att skapa en bra arbetsmiljö" fick 80%. Efter det har vi på samtliga kontor sett över vad som skulle göra kontoret trevligare och mer välkomnande. I Linköping har vi bland annat ordnat med en lounge där man kan sjunka ner i en fåtölj för en fika samt ordnat

med pingisbord. Det sistnämnda har varit mycket uppskattat och nu kör vi rundpingis på alla raster – inspirerade av vårt Stockholmskontor. I Göteborg har man sett över ventilationen för att minska ljudnivån samt sett över värmen så det fungerar bättre utifrån säsong.

Om ett år, vad kommer då ha hänt inom ditt område?

Vi har fått fart på vårt förbättringsarbete och har genomfört flera av medarbetarnas förslag på hur vi kan arbeta effektivare. Vi har också genomfört en kompetensinventering och utifrån det satt strategier för att utveckla våra medarbetare kompetensmässigt.

Vi tror att samspelet mellan ledare och medarbetare mår bra av att utvecklas tillsammans, inte som två skilda/separata aktiviteter. Vi kommer därför arbeta med beteendeprofiler under året via IDI- Interpersonal Dynamics Inventory, ett digitalt verktyg som bygger på information om hur man upplevs i sin roll. Något som förbättrar förmågan att samspela med och påverka andra.

2024 hoppas vi kunna stärka vår roll som arbetsgivare ytterligare!

” Frihet under ansvar. Företagets vilja att hela tiden utvecklas och sträva efter att bli bättre på mer än bara det affärsmässiga.

” Trevliga och hjälpsamma medarbetare samt trevliga och hjälpsamma chefer. Givande arbetsuppgifter och man får förtroende att lösa dem från sina chefer. Högt i tak.

Röster från GPTW 2023

” Den goda kamratskapen, att man har roligt och umgås på fikarasten utan att prata jobb. Upplever också att man verkligen jobbar för en förändring till det bättre. De mjuka värdena har fått plats i organisationen, härligt med fika, AW, jullunch mm. Mycket generöst på många sätt. Bättre process för medarbetarsamtal och att vi arbetar med Great Place to work.



VI ÄR CERTIFIERADE ENLIGT

Great place to work

Under våren 2023 certifierades vi som ett GPTW-företag. Det innebär att över 70 procent av företagets medarbetare trivs väldigt bra hos oss.



Ett av våra mål är att vara en attraktiv arbetsplats. För att veta om vi är en riktigt bra arbetsplats vill vi kunna jämföra oss med andra organisationer och kunna se på oss själva på ett objektivt sätt.

För att åstadkomma detta samarbetar vi med företaget "Great Place to Work" som genomför objektiva undersökningar och certifierar organisationer som kvalificerar sig som ett Great Place to Work.

Det som utmärker en bra arbetsplats enligt Great Place to Work är en arbetsplats där jag:

- litar på människorna jag arbetar för
- är stolt över det jag gör
- trivs ihop med människorna jag arbetar med

De organisationer som uppnår ett godkänt resultat, 70 procent, på enkäten Trust Index blir certifierade som ett Great Place To Work. Botryggs övergripande resultat på enkäten blev 72% och vi är därmed certifierade!

Resultatet 2023

"Jag är stolt över det vi åstadkommer här" och "Jag är stolt över hur vi bidrar i samhället". Två delar i undersökningen som båda fick höga resultat och som vi självklart gärna lyfter fram. Det tillsammans med goda resultat på punkten "Mitt arbete är meningsfullt - det är inte bara ett jobb" bekräftar den mentalitet vi hoppas genomsyrar hela företaget.

Vi är även glada att resultatet visar att man kan känna sig trygg på arbetsplatsen, vara precis den man är och att det är god kamratskap och stämning mellan kollegorna.

Självklart ser vi att det fortfarande finns utvecklingspotential i resultatet men att vår mycket höga svarsfrekvens, 92 %, är ett gott tecken på ett högt engagemang hos medarbetarna och en vilja att vara med och utveckla kulturen framgent. En faktor som är ett vinnande koncept för att skapa en bra arbetsplats, för alla!



VI HAR
ALLTID EN

Given plats för konsten

Vi vill genom våra konstsatsningar göra konsten tillgänglig för alla, inte bara för de boende i kvarteren, utan även för personer från andra delar av staden och landet. Detta bidrar till det offentliga rummet och ger liv åt bostadsområden.

Vår satsning på konsten och en trivsamt boendemiljö har visat sig vara mycket uppskattat. I samband med inflyttningar anordnas en vernissage där konstnärer, boende och grannar är inbjudna för att uppmärksamma konsten och skapa kontakt mellan de boende. I våra samhällsfastigheter och offentliga lokaler hänger bildkonst i korridorer och gemensamma utrymmen. Sammanlagt har vi cirka 1 700 konstverk i dessa fastigheter.

Färdigställda konstprojekt 2023

Barkabystaden i Stockholm, Adrian Pettersson, se bild höger

Redan när vi erhöll projektet via en markanvisningstävling var förslaget att fastigheten skulle ge plats för en muralmålning. 2023 förverkligades detta när konstnären Adrian Pettersson under höst/vinter uppförde två målningar på fasaden. Målningarna har ett naturmotiv med svalor och träd i solnedgång med inslag av graffiti. Muralerna har blivit ett fint inslag i den nya stadsdelen.

Vasastaden i Linköping, Stina Opitz

Sedan 30 år tillbaka har Stina Opitz en ateljé i konstkollektivet Alka i Linköping. Hon har genom åren bland annat uppmärksammats för sin skulptur i betong föreställande en hund i en stor cirkel i Nygårdsrundellen i Linköping. Ytterligare ett av Stina Opitz verk går under namnet "Utomjordingen" och finns att beskåda på Timmermanstorget i Linköping.

Att gå på vatten - se bild nästa sida

Att gå på vatten är en fantastisk tanke som vi känner igen från mirakulösa berättelser i Bibeln. Jag har alltid lockats av uttrycket och tanken på att gränsen mellan verklighet och fiktion är flytande – jag tror att det är det mitt konstverk handlar om, säger Stina Opitz.





Foto: Emma Busk Winqvist.

Stiftelser för forskning vid LiU

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

JOANNA COCOZZAS STIFTELSE FÖR BARNMEDICINSK FORSKNING

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

Projekt som finansierats under året:

- Discovering the Genomic Basis of Neonatal Congenital Heart Disorders.
- Långvariga symptom hos barn efter Covid-19 infektion.
- Saliva alpha amylase as a complement to saliva cortisol to study stress in preterm infants and their parents.
- Hur påverkas behandlingsutfallet vid diabetes med debut under barndomen av komorbiditet, immunologiska-, ärftliga-, socioekonomiska- och kliniska faktorer?

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

Den barnmedicinska forskningen vid Linköpings universitet har en bred inriktning och omfattar exempelvis neonatologi, barncancer, barndiabetes, barnneurologi, barnortopedi och barnpsykiatri.

Nuvarande kapital: 247 Mkr
Totalt utdelade medel: 73,9 Mkr

Stiftelsens styrelse:

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

HÖGBOM - COCOZZAS STIFTELSE

FORSKNING INOM HUMANIORA OCH SAMHÄLLSVETENSKAP

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

Projekt som finansierats under året:

- Professur inom Historia
- Post doc inom Statsvetenskap
- Post doc inom Nationalekonomi
- Post doc inom Språk, kultur och litteratur

När stiftelsen skapades donerades 100 Mkr i startkapital.

Nuvarande kapital: 149 Mkr.
Totalt utdelade medel: 11,1 Mkr

Stiftelsens styrelse:

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



Finansiella rapporter

Kapitlet omfattar årsredovisning och koncernredovisning för Botrygg AB räkenskapsåret 2023 samt revisionsberättelse baserat på denna.

Fastighetsverksamhetens flöde före skatt uppgår för år 2023 till ca +215 Mkr.
Koncernens resultat före skatt uppgår till +18 Mkr.

Förvaltningsberättelse

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Koncernen förvaltar i slutet av räkenskapsåret 117 fastigheter med 3 286 egna hyreslägenheter jämte ca 308 företagslägenheter. Därtill kommer 365 lokaler samt ca 2 441 bilplatser.

Koncernbolagen äger och förvaltar vid utgången av år 2023 ca 363 500 kvm uthyrbar yta, varav 165 937 kvm bostäder, 12 297 kvm företagslägenheter, 71 529 kvm samhällsfastigheter, 75 510 kvm kommersiella lokaler samt 38 434 kvm garage.

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

Företaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har i hög grad påverkats av marknadens vikande efterfrågan på nyproducerade bostäder. Högre räntor har urholkat köpkraften hos bostadsrättskunder och drivit upp avkastningskraven på hyresrätter. Det i kombination med de senaste årens ökande byggkostnader har lett till att det är ytterst utmanande att få lönsamhet i nya projekt.

Fastighetsförvärv 2023

Stad	Fastighet	Kommentar
Stockholm	Inspektrisen 1	Projektfastighet

Färdigställd byggnation 2023

Följande projekt har avslutats under året:

Göteborg, Flatås, bostadsrätter
Linköping, Skogsvallen, bostads- och hyresrätter
Norrköping, Sandtorp, hyresrätter
Stockholm, Nya Gatan, bostadsrätter
Täby, Västra Roslags Näsby, bostadsrätter

Pågående byggnation 2023

Vid utgången av räkenskapsåret finns följande pågående projekt:

Göteborg, Danska vägen, bostadsrätter
Järfälla, Barkarbystaden, hyres- och äganderätter
Linköping, Skogsvallen, hyresrätter
Täby, Bordet 20, LSS-boende
Täby, Löttinge, LSS-boende

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi ser fortsatta utmaningar med lönsamhet i byggprojekten. Vår bedömning är att det rådande marknadsläget kommer att hålla i sig hela 2024 för att sedan gradvis förbättras under 2025.

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 prISRISKEN, 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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 038 803	1 296 957	965 429	794 144
Aktiverat arbete för egen räkning	230 206	230 392	441 198	326 582
Resultat efter finansiella poster	17 885	279 838	416 203	171 737
Balansomslutning	8 481 751	7 888 146	8 011 640	6 708 610
Soliditet (%)	39,0	32,1	31,2	33,1
Belåningsgrad fastigheter LTV (%)	45,0	43,6	41,5	45,8
Antal anställda	298	399	405	324

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 135	2 147	1 978	1 396
Resultat efter finansiella poster	599 623	90 243	57 829	50 484
Balansomslutning	2 725 819	1 652 211	1 813 287	1 303 905
Soliditet (%)	57,0	11,4	12,8	17,2
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resul.	Minoritets intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	2 279 467	244 818	2 528 785
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-73 000	-10 000	-83 000
Erhållna aktieägartillskott		850 000		850 000
Förändring koncernstruktur		-24	-23	-47
Årets resultat		10 519	-5 723	4 796
Belopp vid årets utgång	4 500	3 066 962	229 072	3 300 534

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	79 028	91 320	174 848
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-73 000	-73 000
Balanseras i ny räkning		18 320	-18 320	0
Erhållna aktieägartillskott		850 000		850 000
Årets resultat			599 458	599 458
Belopp vid årets utgång	4 500	947 348	599 458	1 551 306

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 850 000 tkr (0 tkr).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	947 347 743
årets vinst	599 458 453
	1 546 806 196

disponeras så att i ny räkning överföres	1 546 806 196
	1 546 806 196

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1, 2	1 038 803	1 296 957
Aktiverat arbete för egen räkning		230 206	230 392
Övriga rörelseintäkter		19 871	5 580
		1 288 880	1 532 929
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-167 004	-156 426
Produktionskostnader		-547 013	-734 256
Övriga externa kostnader	3, 4	-29 889	-26 112
Personalkostnader	5	-185 843	-242 635
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 153	-170 346
Övriga rörelsekostnader		-4 327	0
		-1 116 229	-1 329 775
Resultat av fastighetsförsäljningar		0	34 395
Rörelseresultat		172 651	237 549
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-331	-556
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	17 541	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 476	131 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-173 452	-88 955
		-154 766	42 289
Resultat efter finansiella poster		17 885	279 838
Resultat före skatt		17 885	279 838
Skatt på årets resultat	10	-9 745	-34 979
Uppskjuten skatt	11	-3 344	-40 183
Årets resultat		4 796	204 676
Moderbolagets andel av årets resultat		10 519	177 402
Minoritetens andel av årets resultat		-5 723	27 274

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	5 983 251	6 088 972
Inventarier, verktyg och installationer	13	56 791	70 809
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	431 223	182 224
		6 471 265	6 342 005
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	15, 16	49 856	50 233
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	17 502
Uppskjuten skattefordran	11	2 223	2 341
Andra långfristiga fordringar	18	17 309	14 731
		69 388	84 807
Summa anläggningstillgångar		6 540 653	6 426 812
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		1 008	1 527
Exploateringsfastigheter		273 908	265 618
Andelar i bostadsrättsförening		154 581	17 970
Pågående arbete för annans räkning		57 591	0
		487 088	285 115
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 362	6 912
Fordringar hos intresseföretag		12 021	10 700
Aktuella skattefordringar		3 966	15 816
Övriga fordringar		20 257	351 761
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	399 008	706 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	15 654	16 710
		457 268	1 108 143
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	21	706 940	7 600
Kassa och bank			
		289 802	60 476
Summa omsättningstillgångar		1 941 098	1 461 334
SUMMA TILLGÅNGAR		8 481 751	7 888 146

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		3 066 962	2 279 467
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 071 462	2 283 967
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		229 072	244 818
Summa eget kapital		3 300 534	2 528 785
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	11	143 862	140 638
Övriga avsättningar	22	8 365	32 632
		152 227	173 270
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	668 469	1 633 987
Övriga skulder		599	295
		669 068	1 634 282
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	19 298	0
Byggnadskreditiv	25	187 895	316 423
Skulder till kreditinstitut		3 884 235	2 974 582
Förskott från kunder		70 967	68 504
Leverantörsskulder		42 730	61 417
Aktuella skatteskulder		16 890	24 233
Övriga skulder		32 708	15 977
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	1 829	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	103 370	90 673
		4 359 922	3 551 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 481 751	7 888 146

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	17 885	279 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	154 234	198 263
Betald skatt	-5 240	-28 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 879	449 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager och pågående arbeten	-201 973	14 524
Förändring kundfordringar	550	4 803
Förändring av kortfristiga fordringar	-60 865	172 550
Förändring leverantörsskulder	-18 687	-19 338
Förändring av kortfristiga skulder	33 720	-27 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 376	594 322
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-326 746	-446 292
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	19 316	287 569
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	14 970	-29 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292 460	-188 186
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	850 000	0
Nyupptagna lån	57 435	403 763
Nettoförändring övriga långfristiga skulder	304	255
Amortering av lån	-113 300	-109 792
Utbetald utdelning	-83 000	-175 001
Förändring checkräkningkredit och byggkreditiv	-109 230	-464 500
Förändring koncernstruktur	-47	-4 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	602 162	-349 767
Årets kassaflöde	229 326	56 369
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	60 476	4 107
Likvida medel vid årets slut	289 802	60 476

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (tkr)

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1 135	2 147
	1 135	2 147
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	4	-359
Personalkostnader	5	-562
		-921
Rörelseresultat	28	1 298
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	29	600 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	74 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-75 579
		599 409
Resultat efter finansiella poster		599 623
Bokslutsdispositioner	30	-102
Resultat före skatt		599 521
Skatt på årets resultat	10	-63
Årets resultat		599 458
		91 320

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31, 32	905 910	55 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 819 909	1 536 214
Kassa och bank		0	60 137
Summa omsättningstillgångar		1 819 909	1 596 351
SUMMA TILLGÅNGAR		2 725 819	1 652 211

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 500	4 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		947 348	79 028
Årets resultat		599 458	91 320
Summa eget kapital		1 546 806	170 348
Summa eget kapital		1 551 306	174 848
Obeskattade reserver	35	16 680	16 578
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	19 298	0
Skulder till koncernföretag		1 138 095	1 452 168
Aktuella skatteskulder		369	8 546
Övriga skulder		71	71
Summa kortfristiga skulder		1 157 833	1 460 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 725 819	1 652 211

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		599 623	90 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-600 000	-90 000
Betald skatt		-8 240	-1 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-8 617	-1 527
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		316 305	313 268
Förändring av leverantörsskulder		0	-25
Förändring av kortfristiga skulder		-314 073	-28 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 385	283 589
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-50	0
Lämnade aktieägartillskott		-850 000	0
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring checkkredit		19 298	-88 451
Utbetald utdelning		-73 000	-135 001
Erhållna aktieägartillskott		850 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		796 298	-223 452
Årets kassaflöde		-60 137	60 137
Likvida medel vid årets slut			
Likvida medel vid årets början		60 137	0
Likvida medel vid årets slut		0	60 137

Noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är 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, till Leion Finans AB (556940-3982) med dotterbolag samt till Botrygg Investment AB (559166-0286).

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 entreprenadar-

beten 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 delar 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 dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Intresseföretag

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

Intressebolag inräknas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Klassificering

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Ersättningar till anställda

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

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till

grund för förpliktelsen. Koncernens övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Offentliga bidrag

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

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Hyresintäkter

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

Fordringar

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas 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 anläggnings-tillgångar 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 värdeste-gring. 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.

Aktiverat arbete för egen räkning

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

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och 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 används 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 byggtreprenader. När utfallet av en byggtreprenad 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	2023	2022
Omsättning byggproduktion		
Nettoomsättning	449 943	738 790
Aktiverat arbete för egen räkning	230 206	230 392
Övriga intäkter	7 957	2 382
	688 106	971 564
Omsättning fastighetsrörelsen		
Hysesintäkter inkl. vidarefakturerade kostnader	588 860	558 167
Övriga intäkter	11 914	3 198
	600 774	561 365

I nettoomsättningen för byggproduktion ingår försäljning av bostadsrätter till en summa om 52 114 tkr (0 tkr).

Not 2 Hyreskontrakt lokaler, leasegivare

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

Koncernen	2023	2022
Inom ett år	249 773	252 278
Senare än ett år men inom fem år	573 104	622 844
Senare än fem år	663 428	713 553
	1 486 305	1 588 675

Not 3 Leasingavtal

Koncernen

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 166	1 187
Övriga tjänster	131	58
	1 297	1 245
Moderbolaget	2023	2022
Arvode till revisorer betalas av dotterföretagen.		
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	0	0
	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	53	65
Män	245	334
	298	399
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 903	3 911
Övriga anställda	129 669	173 595
	133 572	177 506
Sociala kostnader		
Pensionskost. för styrelse och verkställande direktör	620	403
Pensionskostnader för övriga anställda	7 648	8 202
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	44 947	52 403
	53 215	61 008
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	186 787	238 514

Moderbolaget	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	467	456
	467	456
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	93	91
	93	91
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	560	547
Könsförd. bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	17 %	17 %
Andel män i styrelsen	83 %	83 %
And. kvinnor bland övr. ledande befattningshavare	28 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	72 %	60 %

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2023	2022
Erhållna utdelningar	245	367
Resultat vid avyttringar	-25	0
Andel i intresseföretags resultat	-551	-923
	-331	-556

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen	2023	2022
Erhållna utdelningar	4 081	0
Resultat vid avyttringar	13 460	0
	17 541	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022
Ränteintäkter	1 476	1 200
Resultat vid avyttring av räntederivat	0	130 600
	1 476	131 800

Moderbolaget	2023	2022
Ränteintäkter	367	88
Ränteintäkter inom koncernen	74 622	35 438
	74 988	35 526

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022
Räntekostnader	-173 452	-88 955
	-173 452	-88 955

Moderbolaget	2023	2022
Räntekostnader	-665	-719
Räntekostnader inom koncernen	-74 915	-35 862
	-75 579	-36 580

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	9 720	34 894
Justering avseende tidigare år	25	86
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 344	40 183
Totalt redovisad skatt	13 089	75 163

Koncernen				
Avstämning av effektiv skatt				
		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		17 885		279 838
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 684	20,60	-57 647
Ej avdragsgilla kostnader	18,73	-3 349	8,19	-22 908
Ej skattepliktiga intäkter	-35,87	6 416	-17,83	48 685
Justering avseende skatter för föregående år	0,15	-27	0,03	-86
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	177,12	-31 678	8,34	-23 351
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-199,23	35 633	-9,84	27 526
Under året utnyttj. av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-38,73	6 927	-0,68	1 890
Skatteeffekt P-fond	6,83	-1 222	0,20	-547
Förändring av skatt hänförligt till temporära skillnader	-9,18	1 642	2,09	-5 847
Övriga skattemässiga justeringar	51,78	-9 260	23,16	-64 814
Skattemässiga direktavdrag för reparationer och underhåll av byggnader	-8,47	1 515	-7,40	20 701
Skattereduktioner	0,00	0	0,00	20
Skattemässig återföring av negativt räntenetto	89,47	-16 002	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	73,18	-13 089	26,86	-75 163

Moderbolaget		
	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	63	372
Justering avseende tidigare år	0	5
Totalt redovisad skatt	63	378

Moderbolaget				
Avstämning av effektiv skatt				
		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		599 522		91 697
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-123 501	20,60	-18 890
Ej avdragsgilla kostnader	0,02	-96	0,01	-6
Ej skattepliktiga intäkter	-20,62	123 600	-20,22	18 540
Justering avseende skatter för föregående år			0,01	-5
Skatteeffekt P-fond	0,01	-66	0,02	-16
Redovisad effektiv skatt	0,01	-63	0,41	-378

Not 11 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

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

Koncernen	2023	2022
Byggnader och mark	94 189	87 566
Obeskattade reserver	47 450	50 731
Belopp vid årets utgång	141 639	138 297

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 127 616	6 469 371
Inköp	74 197	409 585
Försäljningar/utrangeringar	-3 740	-292 416
Omklassificeringar från pågående projekt	-10 412	541 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 187 661	7 127 616
Ingående avskrivningar	-1 008 644	-861 151
Försäljningar/utrangeringar	1 636	5 788
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-167 402	-153 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 174 410	-1 008 644
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående redovisat värde	5 983 251	6 088 972
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	10 099 500	10 595 900

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

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 124	207 222
Inköp	3 550	17 100
Försäljningar/utrangeringar	-20 093	-4 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 581	220 124
Ingående avskrivningar	-149 315	-138 688
Försäljningar/utrangeringar	15 315	3 692
Årets avskrivningar	-12 790	-14 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 790	-149 315
Utgående redovisat värde	56 791	70 809

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	182 224	706 192
Inköp	277 545	113 534
Färdigställt	-28 546	-637 502
	431 223	182 224

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 604	52 604
Inköp	199	0
Försäljningar	-25	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 778	52 604
Ingående ackumulerat resultat	-2 371	-1 448
Årets resultat	-551	-923
Utgående ackumulerat resultat	-2 922	-2 371
Utgående redovisat värde	49 856	50 233

Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	24,5%	12 518
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	50%	37 102
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	25
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	212
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	50%	49 856
		50 233
	Org. nr	Säte
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	717914-0293	Stockholm
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	559044-5572	Stockholm
Jordbro Centrum Utvecklings AB	559115-3290	Stockholm
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	559257-1581	Stockholm

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 502	0
Inköp	208 181	17 502
Försäljningar	-144 346	0
Omklassificeringar	-81 337	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	17 502
Utgående redovisat värde	0	17 502
Verkligt värde långfristiga värdepappersinnehav	0	18 309

Not 18 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 731	4 770
Tillkommande fordringar	2 800	12 000
Avgående fordringar	-222	-39
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 309	16 731
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	17 309	14 731

Not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	415 706	805 569
Avgår fakturerade intäkter entreprenader	-16 697	-99 326
	399 008	706 243

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	6 836	8 755
Upplupna intäkter	8 818	7 955
	15 654	16 710

Not 21 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 600	0
Inköp	618 003	7 600
Omklassificeringar	81 337	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	706 940	7 600
Utgående redovisat värde	706 940	7 600
Verkligt värde kortfristiga placeringar	729 579	7 949

Not 22 Övriga avsättningar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning för framtida garantiförpliktelser		
Ingående garantiavsättningar	-3 998	-4 956
Nettoförändring garantiavsättningar	-2 418	958
	-6 416	-3 998
Avsättning för förlustprojekt		
Ingående förlustavsättningar	-28 634	0
Nettoförändring förlustavsättningar	26 685	-28 634
	-1 949	-28 634

Not 23 Långfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	286 350	475 989
	286 350	475 989

Not 24 Checkräkningskredit

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	19 298	0

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	19 298	0

Not 25 Byggnadskreditiv

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på byggnadskredit uppgår till	481 500	541 600
Utnyttjad kredit uppgår till	187 895	316 423

Not 26 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	348 976	0
Fakturerade belopp entreprenader	-350 806	0
	-1 829	0

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner m.m.	15 159	22 568
Upplupna räntekostnader	27 243	16 662
Förutbetalda hyresintäkter	40 327	33 428
Övriga upplupna kostnader	20 641	18 015
	103 370	90 673

Not 28 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022	2021
Anteciperade utdelningar	600 000	90 000
	600 000	90 000

Not 30 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-102	-602
Mottagna koncernbidrag	0	2 200
Lämnade koncernbidrag	0	-144
	-102	1 454

Not 31 Andelar i koncernföretaget

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 860	55 860
Inköp	50	0
Aktieägartillskott	850 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	905 910	55 860
Utgående redovisat värde	905 910	55 860

Not 32 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	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 H74 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				
--Botrygg Älvsjö AB				
--Botrygg Polygonen 2 AB				
--Linköping Alabastern 2 AB				
--Botrygg Dynamon 5 AB				
--AB Stolvreta 46:21				
--AB Stolvreta 3:87				
--Botrygg Ullstämman 5:8 AB				
-Kallerstad Arena AB				
-Botrygg Lektorshagen AB				
Botrygg Bygg AB	100%	100%	1 000	3 760
-Botrygg Bygg Göteborg AB				
--Botrygg Göteborg Holding AB				
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB				
---Botrygg Borätt Göteborg AB				
---Botrygg Björkhöjden AB				
-Botrygg Holding 6 AB				
--Botrygg Projektutveckling 1 AB				
-Botrygg Holding 7 AB				
--Botrygg Borätter i Öst AB				
-Botrygg Holding 8 AB				
--Botrygg H82 AB				
--Botrygg H83 AB				
--Botrygg H84 AB				
--Botrygg H85 AB				
--Botrygg H86 AB				
-Botrygg Fastighetsutveckling AB				
--Botrygg Småhus AB				
-Linköping Intressenter AB				
--Vidingsjö Riksdalergatan AB				
-Botrygg H73 AB				
-Botrygg H81 AB				
-Botrygg GH20 AB				
-BoNest Fastigheter VRN AB				
Leion Finans AB	100%	100%	1 000	100
-Carpool Sverige AB				
Botrygg Investment AB	100%	100%	1 000	850 050
				905 910

Namn	Org. nr.	Säte
Botrygg Gruppen AB	556013-3752	Linköping
-Botrygg Fastigheter HB	916414-5378	Linköping
--KB Agronomen	922000-4049	Linköping
-Botrygg Agronomen AB	559085-9624	Linköping
-Botrygg Vasastaden 2 AB	559078-6603	Linköping
-Botrygg Förvaltning AB	556766-4627	Linköping
--Hotellägenheter Sverige AB	556780-1062	Linköping
--Bilpark i Linköping AB	556238-3934	Linköping
--Botrygg Stockholm Län Norra AB	559088-9860	Linköping
---Botrygg SLN Holding AB	559212-2856	Stockholm
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB	559215-5930	Stockholm
----Botrygg H74 AB	559255-2136	Linköping
--Botrygg Stockholm Län Södra AB	559089-6071	Linköping
--Botrygg Örebro AB	556845-6536	Örebro
---Botrygg Örebro Holding AB	559086-8906	Örebro
--Botrygg Jönköping AB	559100-9104	Jönköping
--Botrygg Göteborg AB	556658-1376	Göteborg
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB	556771-3085	Göteborg
----KB Gamla Tuvevägen 23	969653-1863	Göteborg
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB	556730-2905	Linköping
--Botrygg Älvsjö AB	556795-0208	Linköping
--Botrygg Polygonen 2 AB	556813-9785	Linköping
--Linköping Alabastern 2 AB	559270-8514	Linköping
--Botrygg Dynamon 5 AB	556949-0716	Linköping
--AB Storvreta 46:21	559226-7586	Linköping
--AB Storvreta 3:87	556833-8312	Linköping
--Botrygg Ullstamma 5:8 AB	559027-6498	Linköping
-Kallerstad Arena AB	556766-1854	Linköping
-Botrygg Lektorshagen AB	556327-2029	Linköping
Botrygg Bygg AB	556502-6241	Linköping
-Botrygg Bygg Göteborg AB	559227-4400	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding AB	559087-0258	Göteborg

--Botrygg Göteborg Holding 2 AB	559203-1008	Göteborg
---Botrygg Borätt Göteborg AB	559128-3006	Göteborg
---Botrygg Björkhöjden AB	559222-3662	Göteborg
-Botrygg Holding 6 AB	559130-0578	Linköping
--Botrygg Projektutveckling 1 AB	559148-7011	Linköping
-Botrygg Holding 7 AB	559211-3574	Linköping
--Botrygg Borätter i Öst AB	559222-2599	Linköping
-Botrygg Holding 8 AB	559222-3704	Linköping
--Botrygg H82 AB	559226-7578	Linköping
--Botrygg H83 AB	559379-1071	Linköping
--Botrygg H84 AB	559379-2665	Linköping
--Botrygg H85 AB	559379-2657	Linköping
--Botrygg H86 AB	559379-2640	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping
-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
--Vidingsjö Riksdalergatan AB	559252-8540	Linköping
-Botrygg H73 AB	559255-2128	Linköping
-Botrygg H81 AB	559226-7560	Linköping
-Botrygg GH20 AB	559222-3712	Linköping
-BoNest Fastigheter VRN AB	559101-0995	Stockholm
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping

Not 33 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	947 348
årets vinst	599 458
	1 546 806
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 546 806
	1 546 806

Not 35 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
P-fond 2020	2 716	2 716
P-fond 2021	13 260	13 260
P-fond 2022	602	602
P-fond 2023	102	0
	16 680	16 578
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	66	16

Not 36 Verkliga värden på derivatinstrument

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswapar	100 766	171 073
	100 766	171 073
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-265	0
	-265	0

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

Not 37 Eventualförpliktelser

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	10 000	136 369
	10 000	136 369

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförpliktelser till förmån för koncernbolag	3 479 805	3 687 431
Borgensförpliktelser till förmån för andra bolag	10 000	136 369
	3 489 805	3 823 799

Not 38 Ställda säkerheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 392 158	5 241 895
	5 392 158	5 241 895

Underskrifter

Linköping den 8 april 2024


Michael Cocozza
Ordförande

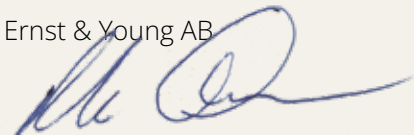

Joachim Arcari


Kjell Hansson

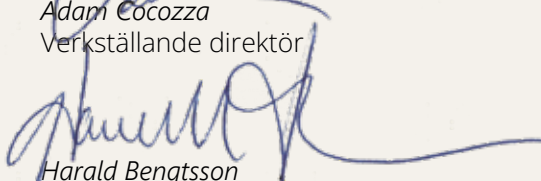

Gunilla Åberg


Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-08

Ernst & Young AB


Magnus Eriksson,
Auktoriserad revisor


Adam Cocozza
Verkställande direktör


Harald Bengtsson


Hans Lander

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 2023-01-01 - 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 94 - 128 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 8 april 2024

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



