

2024

ÅRSREDOVISNING

BOTRYGG AB



VERKSAMHET

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION



4 Botrygg 2024

- 4 VD har ordet
- 6 Året i korthet 2024

Förvaltning

- 8 Effektivisering i fokus under ett utmanande år
- 10 Förvaltningen i siffror
- 12 Fastighetsbestånd

Produktion

- 14 Hyresrätter trots en svår marknad
- 16 Färdiga projekt 2024
- 18 Pågående projekt
- 21 Projektportfölj

Ekonomi

- 22 Ekonomisk stabilitet och framtidssatsningar

24 Hållbarhetsredovisning

- 26 Hållbarhet för en grönare framtid
- 27 Vår uppförandekod
- 28 Vår personal
- 30 Väsentlighetsanalys
- 32 Risker och möjligheter
- 33 Riskanalys
- 34 Energieffektivisering
- 36 Scope via GHB
- 44 Socialt engagemang
- 46 Ett år med Matmissionen i Linköping
- 48 En satsning på utveckling och samspel

50 Finansiella rapporter

- 52 Förvaltningsberättelse
- 54 Flerårsöversikt
- 55 Förändring av eget kapital
- 55 Förslag till vinstdisposition
- 56 Koncernens resultaträkning
- 57 Koncernens balansräkning
- 59 Koncernens kassaflödesanalys
- 60 Moderbolagets resultaträkning
- 61 Moderbolagets balansräkning
- 62 Moderbolagets kassaflödesanalys
- 63 Noter
- 84 Underskrifter
- 85 Revisionsberättelse

Foto framsida: Projekt Barkabystaden i Stockholm

VD HAR ORDET

VERKSAMHETSÅRET 2024



När vi summerar 2024 har det varit ett år med fortsatta utmaningar på marknaden, men även ett år då vi utvecklat vår verksamhet inom flera områden. Vi har arbetat med effektiviseringar inom ett flertal områden, såsom energiförbrukning och manuella arbetsprocesser. Vi har även fokuserat på vår roll som arbetsgivare och att skapa en attraktiv arbetsplats. Något vi glädjande nog kan se resultatet av då vi återigen har certifierat oss som ett Great Place to Work.

Stabil ekonomisk utveckling

Omsättningen för koncernen landade 2024 på 957 Mkr (1 289 Mkr) varav 601 Mkr (570 Mkr) avser förvaltningsverksamheten och 356 Mkr (719 Mkr) avser byggrorelsen. Resultatet efter skatt uppgick till 65 Mkr (5 Mkr).

Digitalisering för ökad effektivitet

Under 2024 har vi fortsatt arbetet med att digitalisera och koppla upp fastigheter, ett viktigt steg i arbetet med att minska både kostnader och klimatpåverkan. Genom att övervaka energi- och vattenförbrukning i realtid kan vi omgående få larm vid onormala förbrukningar och vidta åtgärder. Digitaliseringsresan är även en del av det dagliga arbetet. Under året har vi

implementerat en fakturahanteringstjänst som bygger på en robotiserad kontering av fakturorna som, med stöd av AI, tolkar informationen på fakturan. För närvarande kan systemet kontera cirka 60 % av våra fakturor och vi räknar med att denna andel kommer att öka till 75 % under året. Det innebär en betydande effektivisering för ekonomiavdelningen. Vi utvärderar även en AI-baserad kundtjänst som ska kunna hjälpa våra kunder dygnet runt och samtidigt avlasta förvaltningsavdelningen.

Fokus på kundnöjdhet

Vi fick återigen höga betyg av våra kunder i årets hyresgästundersökning, som genomförs i samarbete med Aktivbo. Vi placerar oss i den översta kvartilen i samtliga frågekategorier, ett mycket starkt resultat med tanke på att det är seriösa fastighetsägare med höga förvaltningsambitioner som deltar i mätningen. Hela 93 % av våra hyresgäster skulle rekommendera Botrygg som förvaltare.

En attraktiv arbetsplats

Vi är stolta över att ännu en gång certifieras som ett Great Place to Work. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs, och certifieringen visar att vi har lyckats skapa en arbetsplats präglad av engagemang, samarbete och trivsel.

Utmaningar i bostadsbyggandet

Förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter fortsätter att vara utmanande. Höga byggkostnader och höjda avkastnings-

krav leder till att hyrorna i nyproduktion blir så pass höga att de överstiger marknadens betalningsvilja på de flesta platser i landet. Då vår projektportfölj är koncentrerad till starka orter som Stockholm, Göteborg, Uppsala och Linköping bedömer vi att vi kommer kunna fortsätta att sätta spaden i backen. Den iskalla marknaden för bostadsrätter började visa tecken på att tina upp i slutet 2024. Den senaste tidens makrodata i form av ökad inflation, stigande arbetslöshet och oro i omvärlden riskerar dock att dra ut på återhämtningen.

Hyror behöver anpassas till nya ränteläget

Förutsättningarna för att förvalta och investera i hyresfastigheter har försämrats avsevärt se senaste åren. De senaste årens kraftigt ökade förvaltnings- och räntekostnader har inte vägts upp av hyreshöjningarna. Ser vi på vårt förvaltningsresultat efter finansiella kostnader så är vi nu tillbaka på 2021 års nivå i nominella termer trots att vi under denna period har adderat ett årligt hyresvärde om ca 45 Mkr genom nyproduktion utan att vår belåningsgrad ökat. Under samma period har inflationen varit ca 25 % vilket har gett oss ett realt minskat överskott.

När vi analyserar de senaste årens hyreshöjningar kan vi se att de har varit tillräckliga för att täcka våra ökade driftkostnader, de har dock inte gett täckning för våra ökade räntekostnader. Riksbankens sänkningsscykel har sannolikt avslutats och riskerna ligger i dagsläget snarare på uppsidan. Det innebär att vi har gått från en nollräntemiljö till ett nytt normalläge med en styrränta kring 2–2,5 %. Då räntekostnaderna är fastighetsägarnas enskilt största kostnadspost är det nödvändigt att kommande års hyreshöjningar överstiger driftkostnadsökningarna för att kompensera för det nya ränteläget. Konsekvensen blir annars att fastighetsägare kommer behöva dra ner på underhållsåtgärder samt att investeringsviljan i att bygga och förvalta hyresrätter försämras avsevärt.

Behov av reformer

Den hyresreglering vi har i Sverige bidrar till att dra ner hyresrättens attraktionskraft. Fastighetsägare som har en hög förvaltningskvalitet blir inte premierade i form av högre hyror. I den ramöverenskommelse som finns mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttas, som anger

Antal färdiga lgh 2024

261

Pågående produktion antal lgh

394

Projektportfölj antal lgh

2 293

Antal lägenheter i förvaltning

3 685

Intäkter

957 Mkr

Anställda

123

vad som ska beaktas i de årliga hyresförhandlingarna, står det uttryckligen att förvaltningskvalitet inte ska tas med. De stora vinnarna på dagens hyresreglering är slumvärdarna. De får samma hyresutveckling som seriösa förvaltare samtidigt som de håller servicegraden på en miniminivå. Det är alltså den som är sämst som tjänar mest. Detta är tyvärr resultatet av en sönderreglerad lagstiftning där marknadsmekanismen helt är satt ur spel. Sverige behöver reformera hyreslagstiftningen så att fastighetsägare som erbjuder en högkvalitativ bostad med en hög servicegrad har möjlighet att ta betalt för det.

Framtid med fokus på utveckling

Efter flera år präglade av utmaningar hoppas vi på en återgång till en mer normaliserad marknad, även om det inte saknas orosmoln på himlen. Vi har en hög kvalité på projektportfölj som vi ser fram emot att förverkliga. Vårt arbete med att koppla upp vårt bestånd för att minska energiförbrukningen och klimatavtrycket fortsätter att ge fina resultat. Vi ser fram emot att fortsätta bidra till en fungerande och hållbar bostadsmarknad.

Adam Coccozza, VD Botrygg

2024 i korthet

2024-02-01: Sista huset i Södra Hjulsbro är inflyttat

Den 1 februari välkomnade vi 44 nya kunder till sina lägenheter i Södra Hjulsbro, Linköping! Våra förvaltare arbetade intensivt på plats för att möta upp, dela ut nycklar, visa runt och svara på frågor. Under ett par dagar var det full aktivitet utanför det annars så lugna Skogsvallen, där flyttlass samsades med förväntansfulla kunder. Nu är alla sex hus i Skogsvallen inflyttade, och vi hoppas att våra nya boende kommer att trivas i sina hem!

2024-02-18: Huvudpartner till Matmissionen i Linköping

I februari invigde Östergötlands Stadsmission Matmissionen i Skäggetorp, Linköping – ett projekt där vi på Botrygg är en stolt huvudpartner.

Matmissionen är en social matbutik där medlemmar kan handla bra mat till mycket låga priser – mat som annars riskerat att kastas. Butikens sortiment baseras på donationer från producenter, grossister, livsmedelskedjor och butiker, vilket gör att utbudet kan variera från vecka till vecka. Målet är att erbjuda en bred mix av livsmedel, från torrvaror till frukt och grönsaker. För att handla i butiken behöver man vara medlem, något som går att ansöka om för den som lever med en låg inkomst. Vi är glada över att vara en del av Matmissionen och hoppas att satsningen ska kunna hjälpa dem som behöver det mest.

2024-05-20: Nytt spännande projekt i Rosendal, Uppsala

I maj påbörjade vi byggnationen av 153 hyreslägenheter i den populära stadsdelen Rosendal i Uppsala. Projektet tilldelades oss genom en markanvisningstävling redan

2020, och vi är mycket stolta över att det nu är igång. Vi ser fram emot att bidra till utvecklingen av det växande Rosendal.

Vid färdigställandet kommer fastigheten att erbjuda moderna hyresrätter, där en stor del av beståndet utgörs av mysiga smålägenheter. Dessutom inryms två lokaler i bottenplan. Det centrala läget ger närhet till parker, skolor, daghem och idrottsanläggningar, vilket skapar en bekväm boendemiljö för de kommande hyresgästerna. Trots utmanande tider väljer vi att gå vidare med projektet och ser fram emot att välkomna de första hyresgästerna i Rosendal i slutet av 2025.

2024-07-04: Vår satsning på en grön framtid fortsätter

Vi har nu installerat solceller på ytterligare en fastighet – Cittran i Norrköping. Den nya anläggningen har en kapacitet på 76,5 kW och kommer att producera förnybar energi för hela fastigheten, inklusive både bostäder och garage.

2024-09-01: Etablering för byggnation av lägenheter i kv. Fotsacken

I september etablerade vi oss för byggnation av lägenheter i kvarteret Fotsacken i Bredäng i södra Stockholm. Projektet innebär att vi uppför en sjuvåningsbyggnad med totalt 138 lägenheter, ett underjordiskt garage, två takterrasser och ett utegym – allt i direkt anslutning till det befintliga Good Morning-hotellet. Byggnaden utformas som ett loftgångshus där loftgången fungerar som bullerskydd mot Essingeleden, medan lägenheterna vetter mot en tystare, grön innergård.

2024-11-07: Barkarbystaden är nu Svanenmärkt

Vi är stolta över att vår senaste fastighet i Barkarbystaden nu är Svanenmärkt. Detta betyder att vi har byggt en hållbar och miljövänlig fastighet med fokus på energieffektivitet, noggrant utvalda material och en hälsosam inomhusmiljö. Svanenmärkningen är ett bevis på vårt engagemang för en grönare framtid och en del av vår strävan att skapa hållbara och trygga hem för alla.



2024-09-02: Gruppboende i Täby

I september överlämnade vi det nybyggda gruppboendet i Löttinge, Täby. I och med detta har två gruppboendestäder med 6 lägenheter vardera byggts åt Täby kommun det senaste året. Vi hoppas att alla hyresgäster och personal trivs i de nya lokalerna!

Det känns extra roligt att kunna erbjuda både boende och grannar möjligheten att njuta av de grönskande ängsyrtorna som omger boendet. Totalt har 260 kvm mark registrerats som "Vilda kvadratmetrar" hos Världsnaturfonden WWF. Vi ser fram emot att se detta område fortsatt blomstra och vara en trygg och trivsamt plats för alla.

”

Vi har kunnat hantera 20 % fler ärenden med samma personalstyrka.



Henrik Söderbring.

Effektivisering i fokus under ett utmanande år

Trots ekonomiska utmaningar har Botryggs förvaltning tagit viktiga kliv för att säkra en hållbar och effektiv fastighetsförvaltning. Här berättar Henrik Söderbring om de viktigaste insatserna under 2024 och vad som väntar 2025.

Hyreshöjningarna täcker inte de ökade kostnaderna – hur har detta påverkat förvaltningens prioriteringar och arbetssätt?

Under året har vi sett att våra kostnader ökat mer än hyresintäkterna, med

hyreshöjningar runt fem procent medan kostnaderna stigit med tio procent. Det har inneburit att vi tvingats skruva på våra prioriteringar. Icke akuta underhållsåtgärder har skjutits på framtiden, vi har sett över leverantörskostnader och minskat på jouråtgärder. Samtidigt letar vi ständigt

efter nya sätt att effektivisera och spara in på kostnader utan att det går ut över vår service.

Vilka konkreta åtgärder har ni vidtagit för att effektivisera kostnaderna och samtidigt upprätthålla en god förvaltning?

Vi har bland annat fokuserat på energiförbrukning genom de temperaturgivare som vi installerade förra året i samtliga lägenheter. Tidigare har vissa fastigheter haft för hög temperatur, upp till 23–24 grader, vilket vi justerat ner till den rekommenderade nivån på 21 grader. Det ger både en positiv miljöeffekt och bidrar till att hålla nere kostnaderna.

Även våra tidigare investeringar i ny styrutrustning har lett till en kraftig minskning av energiåtgången i de berörda fastigheterna. Fram till oktober 2024 har vi sparat 830 000 kronor och för 2025 beräknas en besparing på 1,5 miljoner kronor. Totalt har vi minskat energibehovet med 623 000 kWh.

En annan viktig åtgärd är de nya kundsidorna online, där hyresgästerna kan anmäla serviceärenden digitalt. Det har gjort att vi kunnat halvera telefontiderna för att istället fokusera på förebyggande arbeten, detta samtidigt som kundnöjdheten kring felanmälan har ökat från 94,5 till 96 procent.

Vilka nya satsningar planeras och vad har ni lärt er från tidigare satsningar?

Under 2025 och 2026 planerar vi att installera mätpaket i samtliga fastigheter. Dessa mätare kommer att ge oss mer detaljerad information om förbrukningen av vatten, fjärrvärme och el, vilket gör att vi kan fatta mer informerade beslut om framtida investeringar. Vi undersöker också individuell mätning och debitering av värme och varmvatten på lägenhetsnivå, vilket kan bli en lösning framåt.

Med ekonomiska utmaningar i åtanke, vilka blir de viktigaste fokusområdena för 2025?

Vårt huvudfokus blir att kostnadseffektivisera och analysera var vi kan minska utgifter. Vi fortsätter att prioritera teknisk förvaltning med mätpaket, energieffektivisering och att säkerställa en rimlig

driftsbudget. Vi har satt upp tydliga nyckeltal för kundnöjdhet, underhåll och energieffektivitet. Bland annat vill vi sänka energiförbrukningen från 117 till 115 kWh/m² och öka andelen åtgärdade serviceärenden inom avsatt tid.

Hur kan ni arbeta för att stärka kundnöjdheten trots en mer begränsad budget?

Vi kommer att fortsätta satsa på trygghet och trivsel. Rent och snyggt i våra fastigheter och närmiljöer är viktigt, liksom installation av elektroniska skalskydd för att öka tryggheten. Porttelefoner utan koder och programmerbara cylindrar är en trygghetsskapande investering som också ger avkastning.

Finns det något positivt ni tar med er från ett tufft 2024 in i 2025?

Ja, definitivt! En av våra mest lyckade satsningar har varit vårt nya fastighetssystem Momentum. Det har gjort att vi kunnat hantera 20 procent fler ärenden med samma personalstyrka. Även uthyrningsprocessen har förbättrats – omflyttningarna har ökat med 35 procent och vi har hanterat detta med befintliga resurser.

Vi tittar även på att införa AI-chatt för att ytterligare effektivisera vår kundservice. Det kan hjälpa kunder att registrera ärenden och samtidigt avlasta vår förvaltning så att vi kan fokusera på mer värdeskapande arbete.

Sammanfattningsvis – vad ser ni framför er under 2025?

Vi går in i 2025 med insikten att vi kan hantera stora utmaningar genom smarta investeringar, effektivisering och en stark organisation. Vårt fokus ligger på att skapa en hållbar och kostnadseffektiv förvaltning, samtidigt som vi håller kundnöjdheten på en hög nivå. Vi har tagit stora kliv under 2024 och vi är redo för att fortsätta i samma anda under 2025!

Förvaltningen i siffror

	2024	2023
Fastigheter (st)	120	117
Bostäder	3 366	3 286
Företagslägenheter	308	308
Lokaler	379	365
Garageplatser	1 667	1 594
Parkeringsplatser	894	847
Uthyrbar yta (kvm)	365 700	363 616
Bostäder	170 660	165 937
Samhällsfastigheter	71 420	71 529
Kommersiella lokaler	73 080	75 510
Företagslägenheter	12 260	12 297
Garage	38 280	38 343
Hyresintäkter (Mkr)	598,0	553,5

Kundundersökning

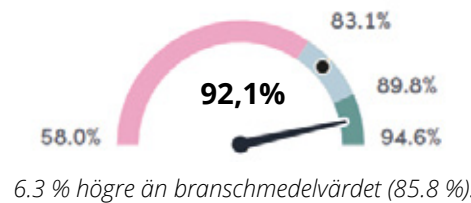
I årets kundundersökning var det stort deltagande då 67 % av alla hyresgäster bidrog med sina svar.

Det är glädjande att se att vi fortsatt ligger högt på Serviceindex med extra fina resultat på *Hjälp när det behövs* och *Ta kunden på allvar*.

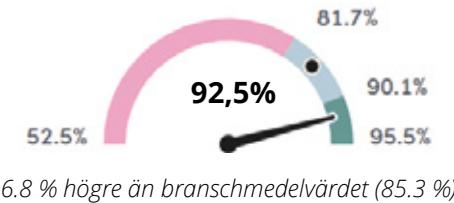
Resultatet från kundundersökningen ger oss en bra vägledning i arbetet och hjälper oss se var vi gör ett bra jobb och var det finns förbättringspotential. Vi kommer exempelvis under kommande år fokusera på *Rent och snyggt* och *Trygghet* där vi har ett något lägre resultat.

Se ett urval av resultaten nedan.

Hjälp när det behövs



Ta kunden på allvar



Skogsvallen i Linköping.

Fastighetsbestånd

Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Göteborg, Norrköping, Uppsala och Örebro och idag omfattas beståndet av 120 fastigheter med 3 366 egna hyreslägenheter jämte 308 företagslägenheter.

Fördelat per region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm
Linköping	58	184 907
Stockholm	25	92 656
Göteborg	16	27 944
Norrköping	6	25 626
Örebro	10	19 417
Uppsala	5	15 156
Totalt förvaltningsfastigheter	120	365 705
Pågående projekt och exploateringsfastigheter ¹	12	37 785
Totalt koncernen	132	403 490

Totalt fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm
Bostäder	53	182 636
Samhällsfastigheter	34	71 416
Lokaler	25	68 248
Övrigt	8	43 405
Pågående projekt och exploateringsfastigheter ¹	12	37 785
	132	403 490

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.



Garvaren i Norrköping.



Mattias Dahlgren och Maria Brahim.

”

Även utmanande tider för något gott med sig då det tvingar oss att utvecklas.

TROTS EN SVÅR MARKNAD

Vi startar byggnation av hyresrätter

Trots en utmanande bostadsmarknad har Botrygg fortsatt att bygga och färdigställa nya bostäder. Hur har byggavdelningen påverkats av det ekonomiska läget, vilka projekt har slutförts och vad väntar framöver? Här svarar byggchef Maria Brahim och projektutvecklingschef Mattias Dahlgren på några av de viktigaste frågorna.

Hur har det ekonomiska läget påverkat Botryggs byggverksamhet?

Under 2023 påverkades bostadsrättsmarknaden kraftigt av höga räntor och inflation, vilket ledde till en dämpad efterfrågan. Trots att räntor och inflation har sjunkit under 2024, har byggkostnaderna varit fortsatt höga. Detta har gjort det utmanande att starta nya projekt och inneburit en lägre produktionstakt än tidigare.

Har byggavdelningen förändrat sitt arbetssätt på grund av detta?

Ja, vi har gjort flera anpassningar. Tidigare fokuserade vi i stor utsträckning på bostadsrätter, men de senaste åren har vi i princip helt gått över till att bygga hyresrätter. Eftersom projektekonomin är snäv lägger vi nu mycket mer tid i planeringsskedet för att säkerställa att vi har rätt produkt och förutsättningar innan vi startar produktionen.

Vi har även intensifierat vår kostnadskontroll och förhandlingar med entreprenörer och leverantörer för att hålla produktionskostnaderna nere. Dessutom har vi förbättrat våra interna processer för att stå starkare inför framtida utmaningar.

Under året har vi även arbetat med att stärka vår målstyrning inom avdelningen och projekten, något som hjälper våra medarbetare att uppfylla projektmålen på ett bättre sätt.

Trots utmaningarna har ni färdigställt flera projekt under året – vilka?

Vi har slutfört flera viktiga projekt. I Linköping avslutades den sista etappen i Skogsvallen, där samtliga hyreslägenheter nu är inflyttade. Två LSS-boenden med sex lägenheter vardera har färdigställts i Täby, och vi har även avslutat kvarteret Origo i Barkarby, där de sista 100 lägenheterna överlämnades.

Vilka är de största utmaningarna ni har stött på under året?

Den största utmaningen har varit att få igång planerade projekt när marknadsförutsättningarna har förändrats. Vi har fått arbeta om vissa projekt för att möjliggöra en byggstart. För de byggen som påbörjats har det varit att anpassa våra resurser och hålla nere produktionskostnaderna i en tid då priserna på material och entreprenader varit höga. Förhandlingar och noggranna kalkyler har varit avgörande för att vi ska kunna driva vidare våra projekt.

Trots marknadsläget planerar ni för en ny byggstart – vad är på gång under 2025?

Vi har ett stort projekt som startade förra året, kvarteret Kåbo 79:2 i Rosendal i Uppsala, som omfattar 153 hyresrätter och två lokaler med investeringsstöd. Projektet kommer fortgå under hela 2025 och färdigställas i mitten av 2026.

Utöver det har vi i början av 2025 startat byggnationen av kvarteret Fotsacken i Västertorp i Stockholm, där vi ska bygga smålägenheter i form av 138 hyreslägenheter.

Vad ser ni mest fram emot under 2025?

Även utmanande tider kan föra något gott med sig då det tvingar oss att utvecklas. Vi har under året bland annat utvecklat våra processer för projektkalkyler och uppföljning, vilket ska bli intressant att se hur väl det faller ut i våra projekt.

Får man lägga in en önskning hoppas vi såklart på ytterligare sänkningar av material- och räntekostnader, vilket skulle möjliggöra fler byggstartar. Vi har även flera pågående detaljplaner som vi hoppas kunna komma i mål med under året, vilket kommer öppna upp möjligheter för fler projekt framöver.

Färdiga projekt 2024

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 fastigheter i över 40 år. Under 2024 har vi färdigställt:

Lägenheter	Lägenheter LSS	Lokaler	Kvm BOA
249	12	9	16 900

Vi hälsar våra nya kunder i Stockholm, Linköping och Täby välkomna!



BARKABYSTADEN

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

Mitt i den framväxande Barkarbystaden, har vi byggt 203 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är certifierad med Svanenmärkning. Fasaden smyckad med målning av Adrian Pettersson.



SKOGSVALLEN

- 📍 Södra Hjulsbro, Linköping
- 🏠 3 300 kvm, HR
- 🗓️ Inflyttning februari 2024

Våren 2021 påbörjades markarbetet vid Skogsvallen i Södra Hjulsbro. Under 2022 var det inflyttning i två av husen och 2023 var det dags för inflyttning i ytterligare två hus. I februari 2024 flyttade hyresgästerna in i områdets sista två hus med totalt 46 lägenheter.



BORDET 20

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

Under hösten 2021 förvärvade vi två projektfastigheter avsedda för LSS-boende i Täby, kv. Bordet 20 och kv. Löttinge. Båda fastigheterna inrymmer sex bostäder, gemensamhetsytor och personalrum.

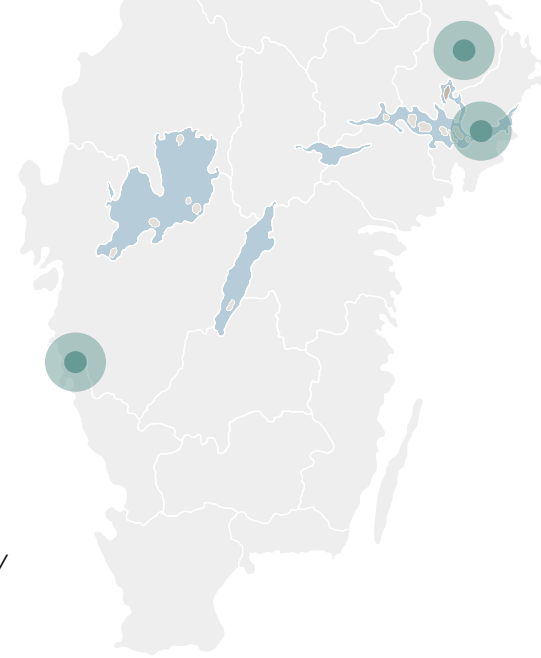
LÖTTINGE

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



Pågående projekt

Vi är med och utvecklar samhället där behov finns, oavsett om det gäller bostäder eller samhällsnyttiga fastigheter. 2024 var vår pågående produktion: 18 160 kvm.



ROSENDAL

- 📍 Uppsala
- 🏠 7 400 kvm, hyresrätter
- 🔑 Inflyttning från kvartal 4 2025

I den nya stadsdelen Rosendal bygger vi 153 hyreslägenheter, fördelade på 1 - 5 rum och kök. I byggnaden planeras också två lokaler för butiker eller restauranger.



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.



FOTSACKEN

- 📍 Stockholm, Hägersten
- 🏠 5 000 kvm, företagslgh
- 🔑 Inflyttning från årsskiftet 2026/2027

I Hägersten bygger vi ett lägenhetshotell med 148 lägenheter vid det befintliga Good Morning hotellet. I byggnaden kommer det även att finnas garage, tvättstudio, utegym samt två takterrasser.



Rosendal i Uppsala.



Västra Roslags-Näsby i Täby.

Projektförfölj

1

Inför detaljplan

Ramar för området sätts och eventuella undersökningar beställs och sammanställs.

2

Pågående detaljplan

Ett detaljerat bebyggelseförslag tas fram och presenteras för allmänheten.

3

Klar detaljplan

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

Status	Projekt	Typ	Yta	Antal
■	Linköping - Berga Äng	Bostäder	12 200 kvm	139 lgh
■	Linköping - Björkö	Bostäder	1 500 kvm	12 radhus
■	Linköping - Dynamon	Bostäder/kontor	4 200 kvm	Bostäder/kontor
■	Linköping - Övre Vasastaden	Bostäder	50 000 kvm	500 lgh
■	Linköping - Bergs slussar	Bostäder/förskola	20 000 kvm	150 småhus
■	Göteborg - Björkhöjdsskolan	Bostäder/LSS-boende	6 200 kvm	125 lgh + LSS
■	Göteborg - Grönebacken	Bostäder/förskola	8 400 kvm	60 lgh + fsk
■	Göteborg - Frihamnen	Bostäder/LSS-boende	22 500 kvm	300 lgh + LSS
■	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
■	Göteborg - Marconigatan	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh
■	Stockholm - Mäläräng	Bostäder	7 400 kvm	88 lgh + fsk
■	Stockholm - Västra Roslags Nä. e.2	Bostäder	6 500 kvm	44 lgh
■	Stockholm - Högdalen	Bostäder	11 500 kvm	135 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 - Storvreta centrum	Bostäder	8 000 kvm	100 lgh
Totalt			239 950 kvm	2 293 lgh



Simon Coccozza.

//
Höstens ränte-
sänkningar från
Riksbanken var
välkomna.

Ekonomisk stabilitet och framtidssatsningar

Den fallande inflationen och de efterföljande räntesänkningarna under 2024 har skapat gynnsammare förutsättningar för vår verksamhet. Vi kan nu blicka framåt och genom strategiska investeringar, energieffektivisering samt digitalisering fortsätta stärka vår finansiella stabilitet och skapa långsiktigt värde

Räntesänkningar och hyresutveckling

Höstens räntesänkningar från Riksbanken var välkomna. Antalet sänkningar under 2024 blev fler än den prognos vi gjorde vid ingången av året då inflationsutfallen var något lägre än vad vi trott. Även om vi ser en viss effekt av sänkningarna i resultatet för 2024, kommer den stora effekten först under 2025. Den lägre inflationen har medfört att vi under 2024 erhöll en real hyresökning, men som nämns i VD-ordet har vi flera år av reala hyressänkningar att ta igen.

Fastighetsvärdering och avkastningskrav

Den reala hyrestillväxten medförde att våra marknadsvärden utvecklades svagt positivt under året medan det genomsnittliga avkastningskravet i princip var oförändrat på 4,30 % (4,29 %). Bland de fastigheter som fått ett högre direktavkastningskrav hittar vi främst bostadsfastigheter. Osäkerheten i framtida hyresutvecklingen har en påverkan på vilken avkastning som investerare är villiga att köpa fastigheter på. I det rådande ränteläget är det naturligt att avkastningskraven för bostäderna justeras upp då riskpremien man betalar för att äga bostadsfastigheter inte ska bli allt för låg.

Hållbara investeringar och gröna lån

I syfte att bibehålla våra fastighetsvärden fortsätter vi att investera i energieffektiviseringar. En effekt av det arbetet är vår andel gröna lån som ökat till 38 % (22 %) under året. Målsättningen om att uppnå minst 50 % 2027 kvarstår.

Värdepappersportföljen

Vi har under året fortsatt att öka våra investeringar i värdepapper. Värdepappersportföljen upp per årsskiftet till 1,53 Mdkr (0,73 Mdkr). Portföljen ses som en riskspridning av koncernens tillgångar som tidigare varit väldigt koncentrerad till förvaltnings- och utvecklingsfastigheter.

Digitalisering för effektivare ekonomiprocesser

Under året har vi påbörjat en digitaliseringsresa på avdelningen. Vi har uppgraderat vår fakturatolkningsmjukvara och implementerat AI i fakturakonteringen. Genom denna digitalisering levererar vi snabbare ekonomiska data till beslutsunderlag inom företaget samt säkerställer att fakturor hinner betalas i tid. Vi kommer under 2025 utvärdera ytterligare tekniska lösningar i syfte att frigöra tid för mer värdeskapande arbete.

Fortsatt utveckling och långsiktigt värdeskapande

Med en fortsatt stabil finansiell strategi och ett ökat fokus på digitalisering och hållbarhet står vi väl rustade för framtiden. Vi ser fram emot att bygga vidare på årets resultat och skapa långsiktiga värden för både företaget och våra intressenter.

	Koncernen totalt	Förvaltningsbestånd
Ingående värde 2024	11 223	10 209
Nya/färdigställda fastigheter	22	235
Sålda fastigheter	-444	-
Värdeförändringar	169	119
Utgående värde 2024	10 969	10 562



HÅLLBARHETS- REDOVISNING

Som aktör på en global marknad tar vi vårt ansvar genom 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 2024.

Hållbarhet för en grönare framtid

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

Vi tar vårt ansvar som företag genom att skapa en trygg och jämlik vardag för våra anställda, boende och underentreprenörer.

Genom att bygga för en hållbar framtid lägger vi stort fokus på miljön – både vid nybyggnation och i vår förvaltning. För att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling satsar vi på att erbjuda prisvärda bostäder i områden med tillväxt, goda jobbmöjligheter och hög efterfrågan.

Vår vision är att alla ska ha råd att bo i en attraktiv bostad. Därför strävar vi efter kostnadsmedvetenhet utan att kompromissa med kvalitet eller hållbarhet. Som en seriös och ansvarstagande fastighetsägare och bostadsbyggare är det avgörande för oss att de besparingar vi gör aldrig sker på bekostnad av varken planetära eller mänskliga resurser.

För att kunna leda arbetet i rätt riktning, såväl internt som externt, har vi tagit fram en uppförandekod. Denna vilar på Botryggs värderingar, vår färdplan mot klimatneutralitet i linje med Parisavtalet samt frivilliga åtaganden.

Vår uppförandekod

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.

Vår personal

2024

Anställda

123

Yrkesarbetare

58

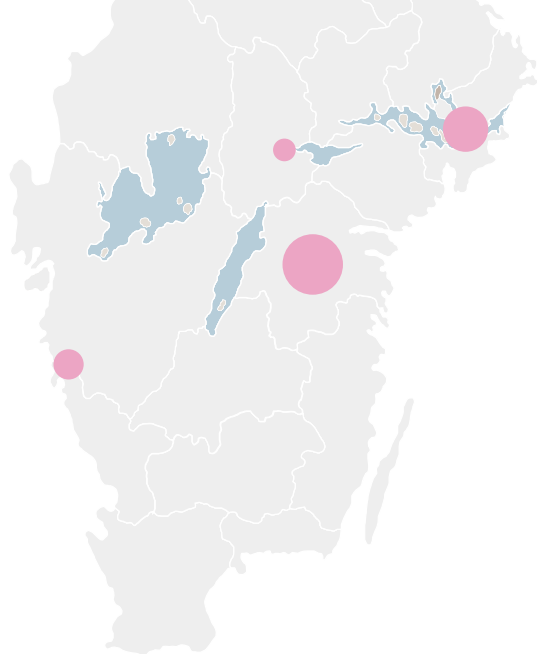
Tjänstemän

65

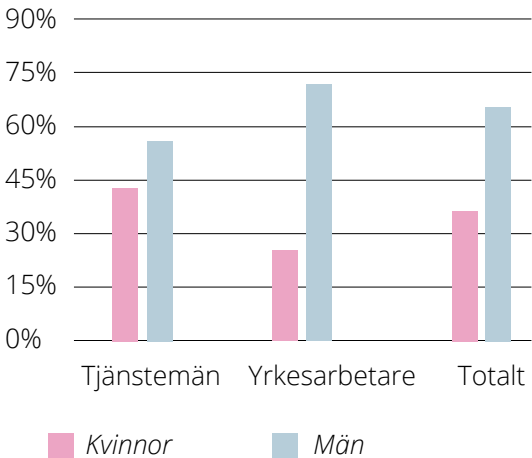


Anställda per stad

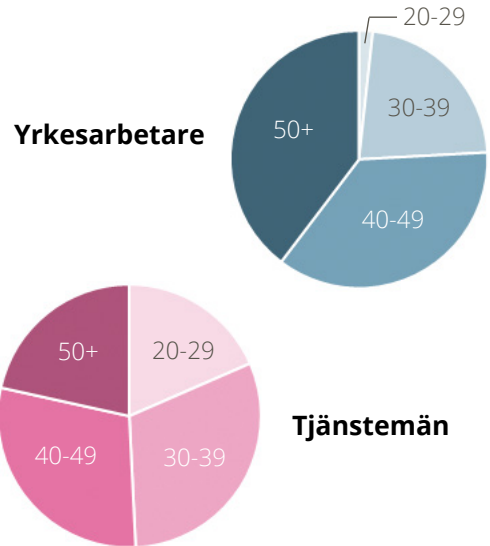
	Yrkesarbetare	Tjänstemän
Göteborg	7	7
Linköping/Norrköping	45	21
Örebro	4	0
Stockholm/Uppsala	11	28



Könsfördelning per yrkesgrupp



Åldersfördelning per yrkesgrupp



Antal rapporterade olyckor och tillbud 2024

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada	0
Olycksfall i arbetet - lindrig personskada	1
Tillbud - kunde medfört personskada	0
Tillbud/olyckor	0

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

Under 2024 har endast ett större projekt påbörjats och resterande pågående projekt varit i slutfasen för färdigställande. Den personskada som skett är hos en förvaltningsnickare.

Väsentlighetsanalys

I enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) har vi genomfört en omfattande analys av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som påverkar vår verksamhet. Analysen baseras på en dubbel väsentlighetsbedömning, där vi identifierar både påverkan från vår verksamhet på omvärlden och hur hållbarhetsfaktorer påverkar oss.

Metodik för bedömning av väsentlighet

Vi bedömer väsentlighet utifrån två huvudsakliga perspektiv:

- Konsekventiell väsentlighet** – hur vår verksamhet påverkar människor, miljö och samhälle.
- Finansiell väsentlighet** – hur hållbarhetsfaktorer påverkar vår ekonomiska ställning och affärsmodell.

Bedömning av konsekventiell väsentlighet

Vår bedömning av konsekventiell väsentlighet omfattar både negativa och positiva konsekvenser och bygger på följande parametrar:

Skala – Hur allvarig är konsekvensen?

Omfattning – Hur utbredd är konsekvensen geografiskt, inom verksamheten eller för berörda intressenter?

Återställbarhet – I vilken grad kan konsekvensen mildras eller återställas? (Obs! Endast för negativa konsekvenser)

Allvarlighetsgrad – Genomsnittlig bedömning av skala, omfattning och återställbarhet.

Beräkning av konsekventiell väsentlighet:

Vi bedömer sannolikheten för att en konsekvens ska inträffa och multiplicerar detta värde med den bedömda allvarlighetsgraden:

Allvarlighetsgrad × Sannolikhet = Konsekventiell väsentlighet

För positiva konsekvenser utelämnas återställbarhet, men övriga faktorer bedöms på samma sätt. Vid konsekvenser som rör mänskliga rättigheter prioriteras allvarlighetsgraden framför sannolikheten i enlighet med internationella riktlinjer.

Bedömning av finansiell väsentlighet

Den finansiella väsentligheten bedöms genom att analysera hur identifierade hållbarhetsfaktorer kan påverka företagets resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Vi utvärderar:

Påverkansgrad – Hur stor ekonomisk inverkan en identifierad risk eller möjlighet har.

Tidsaspekt – När påverkan förväntas inträffa (kort <1 år, medellång 1–5 år, lång >5 år).

Strategiska implikationer – Hur identifierade faktorer kan påverka affärsmodell, investeringar och riskhantering.

Exempel

Klimatrelaterade risker för fastigheter

En identifierad risk är effekterna av klimatförändringar på vår fastighetsportfölj.

Exempelvis kan:

Kort sikt (<1 år) – Ökade regnmängder leda till översvämningar i vissa byggnader.

Medellång sikt (1–5 år) – Liknande problem förväntas kvarstå med ökad intensitet.

Lång sikt (>5 år) – Förhöjda vattennivåer kan medföra att stora delar av fastighetens yta påverkas.

Riskbedömning:

Konsekvens – Skador på fastighetsstrukturen och ökade underhållskostnader. Bedöms som allvarlig.

Sannolikhet – Att vattennivån stiger så pass utan att någon förhindrande åtgärd utförs innan bedöms som låg.

Finansiell väsentlighet – Påverkan kan innebära ökade försäkringskostnader och kapitalinvesteringar för klimatanpassning.

Åtgärdsstrategi:

- Regelbundna inspektioner och förstärkt skydd mot översvämningar.
- Investering i hållbara byggmaterial och infrastruktur.
- Riskanalyser för fastighetsförvärv och nybyggnation.

Genom denna metodik säkerställer vi att vår CSRD-rapportering speglar väsentliga hållbarhetsfaktorer och deras påverkan på verksamheten.

Risker och möjligheter

I VÅRA VÄSENTLIGA ÄMNEN

Område	Ämne	Delunderämne	Risk / Möjligheter
Miljö	E1 Klimatförändring	Anpassning till klimatförändringar	Fastighetsskador
Miljö	E1 Klimatförändring	Anpassning till klimatförändringar	Bättre boendemiljö
Miljö	E1 Klimatförändring	Anpassning till klimatförändringar	Underhållskostnader
Miljö	E1 Klimatförändring	Anpassning till klimatförändringar	Stigande temperaturer i fastigheter
Miljö	E1 Klimatförändring	Begränsning av klimatförändringar	Utebliven fastighetsfinansiering kopplat till gröna fastigheter
Miljö	E1 Klimatförändring	Begränsning av klimatförändringar	Marktilldelning
Miljö	E1 Klimatförändring	Begränsning av klimatförändringar	Utebliven projektfinansiering om bristande möjlighet att leverera enligt kommande gränsvärden
Miljö	E1 Klimatförändring	Begränsning av klimatförändringar	Dyrare materialkostnader
Miljö	E1 Klimatförändring	Energi	Utebliven fastighetsfinansiering kopplat till energikrav
Miljö	E1 Klimatförändring	Energi	EPBD Energieffektiviseringsdirektiv
Miljö	E1 Klimatförändring	Energi	Energiförbrukning
Miljö	E1 Klimatförändring	Energi	Högre energipriser
Miljö	E2 Förorening	Förorening av luft	Omställningskostnad
Miljö	E2 Förorening	Förorening av luft	Utsläpp orsakad av transport
Social	S2 Arbetare i värdekedjan	Barnarbete	Barnarbete i fabriker hos leverantörer utanför Europa
Social	S3 Påverkade samhällen	Tillräckliga bostäder	Ökat slitage vid trångboddhet
Social	S3 Påverkade samhällen	Tillräckliga bostäder	Vakansrisk
Bolagsstyr.	G1 Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Samhällsengagemang
Bolagsstyr.	G1 Ansvarsfullt företagande	Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner	Hantering av fakturor
	G1 Ansvarsfullt företagande	Politiskt engagemang	Påverkansmöjlighet

Riskanalys

AV ENTREPRENÖRER OCH LEVERANTÖRER

För att säkerställa att våra leverantörer uppfyller våra krav på hållbarhet, etik och affärsmässighet genomför vi en systematisk riskanalys inför upphandling av nya underentreprenörer och leverantörer. Riskbedömningen omfattar flera aspekter och syftar till att identifiera och hantera potentiella risker i värdekedjan.

Om en leverantör eller entreprenör bedöms ha en hög risk kan vidare uppföljning och åtgärdsplaner krävas. I fall där leverantören inte genomför nödvändiga förbättringar kan affärsrelationen behöva avslutas.

Vår riskanalys är en del av vårt arbete för att säkerställa en hållbar och ansvarsfull leverantörskedja i enlighet med EU:s nya krav och vår interna policy.

Riskanalysen inkluderar följande moment:

- **Geografisk riskbedömning** – Vi utvärderar leverantörens verksamhetsland för att bedöma eventuella landspecifika risker.
- **Ekonomisk stabilitet** – Kontroll av entreprenörens ekonomiska situation genom analys av skattebetalningar, arbetsgivaravgifter och eventuell historik av ekonomiska oegentligheter.
- **Uppfyllelse av policykrav** – Vi säkerställer att leverantören eller entreprenören har undertecknat vår Code of Conduct och att de följer internationella riktlinjer såsom FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.
- **Etiska och juridiska risker** – Vi granskar om entreprenören eller någon dess styrelsemedlemmar har en historik av brottsliga eller oetiska affärsmetoder, inklusive ekonomisk brottslighet och arbetsrättsliga överträdelser.

Energieffektivisering

EU har nått en överenskommelse om krav på byggnaders energiprestanda och klimatpåverkan framöver genom det omarbetade EPBD-direktivet (Energy Performance of Buildings Directive). Direktivet syftar till att successivt minska byggnaders energianvändning och öka andelen förnybar energi.

Utöver krav på energiprestanda omfattar direktivet även installation av solceller och elbilsladdare, samt införandet av nollutsläppsbyggnader som standard för nya byggnader från 2030.

För bostadsbyggnader ställs kraven på nationell aggregerad nivå, medan lokalbyggnader måste uppfylla minimistandarder på enskild fastighetsnivå. Se krav på förbättringar nedan.

Boverket har nu fastställt preliminära gränsvärden för energiprestanda i befintliga lokalbyggnader som träder i kraft 2030 respektive 2033. Syftet är att de 16 procent respektive 26 procent mest energiintensiva byggnaderna ska energieffektiviseras.

Gränsvärdena indikerar att cirka 16 miljoner m² ligger över gränsvärdet för 2030 medan siffran för 2033-års gränsvärde uppgår till 30 miljoner m².

För bostadsbyggnader anger direktivet att minst 55 % av förbättringarna inom bostadssektorn ska ske genom åtgärder i 43 % av de byggnader som har sämst energiprestanda. Det är dock upp till varje

land att fastställa gränserna för vad som definieras som sämst presterande byggnader. Länder med en hög andel fossilfri energiförsörjning får justera sina mål linjärt fram till 2050.

Under 2025 förväntas ytterligare riktlinjer fastställas för hur Sverige kommer att genomföra direktivet och vilka nationella regler som ska gälla.

Inom Botryggs fastighetsbestånd ligger för närvarande 15 % av byggnaderna inom de två sämsta energiklasserna. Vi arbetar löpande med energieffektivisering bland annat genom uppkoppling av undercentraler, vilket ger oss bättre insikt i energianvändning och hur vi ska prioritera framtida åtgärder.

Energiklass	Antal byggnader	Andel
A	0	0 %
B	15	8 %
C	56	30 %
D	60	32 %
E	29	15 %
F	19	10 %
G	9	5 %

Energiklasser Botryggs bestånd.

Bostadsbyggnader	Lokalbyggnader
Till 2030 ska genomsnittlig primärenergianvändning minska med 16 % jämfört med 2020.	Senast 2030 ska byggnader ha en primärenergianvändning som är lägre än de 16 % sämst presterande byggnaderna.
Till 2035 ska genomsnittlig primärenergianvändning minska med 20–22 % jämfört med 2020.	Senast 2033 ska byggnader ha en primärenergianvändning som är lägre än de 26 % sämst presterande byggnaderna.
2050 ska det nationella byggnadsbeståndet vara omvandlat till nollutsläppsbyggnader.	

Krav på förbättringar av byggnaders energiprestanda.



Scope via GHG

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.

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.

Scope 3.15 – Investeringar

I samband med årets utsläppsmätning har vi justerat ett fel i Scope 3 utsläppen för ett av de bolag vi har investerat i. Denna justering resulterade i betydligt högre utsläpp för 2023 än vad som rapporterades föregående år. Vi har även valt att exkludera denna kategori från beräkningen av utsläppsintensiteten då vi bedömer möjlighet för att påverka dessa bolags hållbarhetsarbete som väldigt liten. Givet detta har vi även räknat om utsläppsintensiteten för tidigare år.

Exkluderade kategorier inom Scope 3

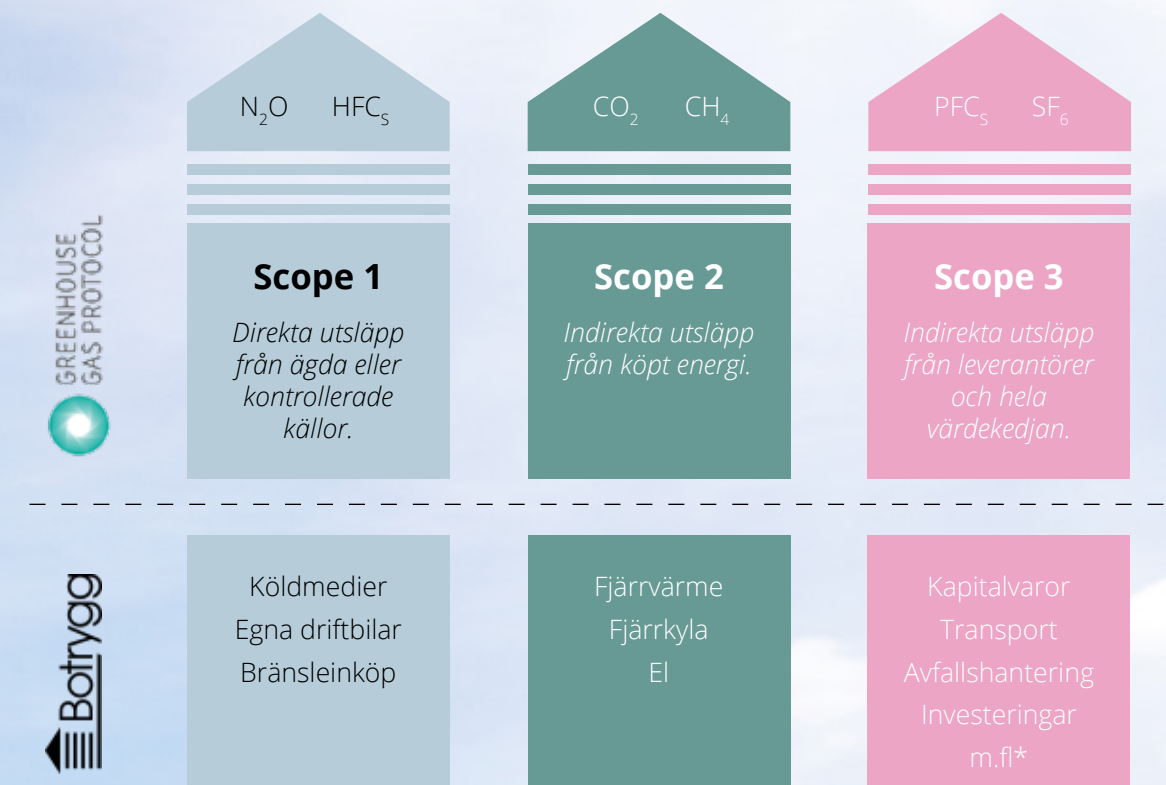
Vi har likt tidigare år fortsatt att exkludera kategori 3.12 Avfallshantering av sålda produkter.

Analys av klimatpåverkan

Koncernen emissionsintensitet har minskat med 25% jämfört med föregående år och 12% jämfört med 2022. Den största skillnaden i absoluta tal kommer från Nedströms uthyrda tillgångar, dvs. våra hyresgästers energiförbrukning och avfall. Även om den faktiska förbrukningen har minskat så kommer den absolut största skillnaden från emissionsfaktorerna. Vi har i år erhållit emissionsfaktorer från samtliga energileverantörer vilket medfört minskade utsläpp. Under Scope 2 medförde emissionsfaktorer att utsläppen ökade 18% medan energiförbrukningen under samma period minskade 52%.

Den näst största minskningen kommer från Inköpta varor och tjänster. Procentuellt har denna minskat 38%. Denna kategori har en hög korrelation med omsättningen, som minskade 26%.

Årets mätning har den bästa kvalitén av de mätningar vi genomfört. Vi har endast använt 34% kostnadsbaserade emissionsfaktorer, 26% av data har beräknats med aktivitetsbaserade emissionsfaktorer och resterande 40% med produktspecifika emissionsfaktorer. Dessa siffror baseras på mätningen exklusive kategorin Investeringar.



* 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)

RESULTAT KLIMATPÅVERKAN

tCO ₂ e	2024	2023	2022	Kommentar
Scope 1				
1.1 Köldmedier	18,00			
1.2 Egna driftbilar	134,2	205,2	259,64	Ägda fordon för fastighetsskötare, lokalvårdare och byggtransportbilar.
1.3 Bränsleinköp	40,09	127,5	110,40	Inköp av bränsle för maskiner, uppvärmning av byggnader och fasad i produktionsskedet.
Summa scope 1	192,3	332,7	370,04	
Scope 2				
2.1 Fjärrvärme	76,67	46,52	10,73	Förbrukning från kontorslokaler och pågående byggnationer.
2.2 Fjärrkyla	1,61	18,75	7,52	Förbrukning från kontorslokaler.
2.3 El	0,067	1,06	114,44	Förbrukning från kontorslokaler och pågående byggnationer.
Summa scope 2	78,35	66,33	132,69	
Scope 3, uppströms				
3.1 Inköpta varor och tjänster	4 516	7 298	12 954	
3.2 Kapitalvaror	21,2	384,78	-	Inköp av bilar och större maskiner.
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	81,28	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	21,52	159,07	60,33	Transporter av inköpt material.
3.5 Avfallshantering	7,44	74,27	72,99	Avfall från från kontorslokaler och pågående byggnationer.
3.6 Tjänsteresor	28,34	36,55	32,95	
3.7 Pendlingsresor	69,22	116,8	110,4	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	2 287	2 732		Beräknad energiförbruk. under byggnadens livslängd för de fast. som lämnat koncernen.
3.12 Avfallshantering av sålda produkter				
3.13 Uthyrda tillgångar	1 621	4 703,85	2 481,00	Hyresgästernas förbrukning av el, värme och avfall.
3.14 Franchise				
Summa scope 3	8 653	15695	15 825	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	8 924	16 093	16 328	
CO ₂ e/1 mkr intäkt	9,33	12,49	10,65	Totala utsläpp i förhållande till koncernsomsättning med tillägg för vår andel av omsättningen från de bolagen vi investerat i.
3.15 Investeringar	222 325	145 695	-	Vår ägarandels utsläpp baserat på bolagens utsläpp inom Scope 1-3 under 2022 och 2023.
Summa totala utsläpp (inkl. 3.15)	231 249	161 788	16 328	

MEDIATYP

Normalårskorrigerad i jämförbart bestånd

MWh	2024	2023	Förändring, %
Elförbrukning	12 901	13 413	-4,0 %
Fjärrvärme	33 215	33 591	-1,1 %
Fjärrkyla	823	624	31,8 %
Total energianvändning	46 939	47 649	-1,5 %
Energiintensitet kWh/m²	129	131	-1,5 %
Avgår hyresgästers elanvändning	-9,0	-9,2	
Energiintensitet kWh/m² exkl. hyresgästernas elanvändning	120,5	122,2	-1,4 %

AVFALL, STÖRSTA FRAKTIONERNA

Byggproduktion och kontor 2024

ton	2024	2023
Avfall till sortering	33,2	110,2
Trä	30,0	385,0
Brännbart	21,5	227,6
Järn och metaller	14,6	
Blandade metaller	11,6	48,8
Plast	8,5	13,1
Deponi	6,0	83,0
Rivningsmassor betong, tegel	5,8	113,1
Övrigt	5,4	20,9
Gips	2,1	161,9
Isolering	1,7	30,4
Wellpapp	0,5	18,7

Hyresgäster 2024

ton	2024	2023
Hushållsavfall	581,9	601,94
Papper	243,4	176,85
Glas	147,3	123,39
Matavfall	60,4	54,80
Grovavfall	55,4	57,90
Plast	48,1	33,48
Avfall till sortering	45,8	13,05
Wellpapp	21,6	19,99
Metallförpack.	19,4	14,03
Brännbart	15,9	-
Elektronik	6,9	3,79
Övrigt	7,9	2,74

AVFALL PER BEHANDLINGSMETOD

	Projektavfall			Hyresgästavfall			Avfall totalt		
ton	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Avfall exkl. farligt avfall									
Materialåtervinning	62,5	340,0	359,7	587,1	460,7	-	649,7	800,75	359,7
Energiåtervinning/förbränning	64,9	648,3	859,2	646,8	629,3	-	711,6	1277,58	859,2
Destruktion utan värmeprod.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0
Deponi	12,6	223,9	101,1	13,6	8,0	-	26,2	231,93	101,1
Summa	140,0	1 247,5	1 320,0	1 254,1	1 097,95	-	1 387,5	2310,26	1 320,0
Farligt avfall	1,1	0,2	0,5	6,6	4,0	-	7,7	4,2	0,5
Totalt avfall	141,0	1 212,53	1 320,5	1 254,2	1 101,96	-	1 395,2	2 314,49	1 320,5

TJÄNSTERESOR OCH ANSTÄLLDAS PENDLING

Anställdas pendling

tCO ₂ e	2024	2023	2022
Bil: bensin	18,16	56,86	54,53
Bil: diesel	36,42	35,58	32,97
Bil: hybrid	7,03	11,43	10,35
Bil: el	4,24	7,34	7,40
Buss	0,70	2,32	2,22
Tunnelb./spårvagn	1,62	1,23	1,17
Kollektivtrafik buss	0	0,58	0,58
Arbete hemifrån	0,01	0,28	0,06
Elcykel/elsparkcykel	0	0,00	0,00

Tjänsteresor

tCO ₂ e	2024	2023	2022
Bil: diesel	4,25	2,32	8,82
Bil: bensin	1,63	16,84	7,03
Bil: Plug-in hybrid	7,77	0,06	6,94
Bil: el	0,06	1,07	0
Hotell	3,33	8,58	3,9
Hyrbil	0,03	6,71	0
Flyg	10,75	0,35	3,54
Tåg	0,01	0,51	1,31
Kollektivtrafik	0,09	0,04	0,41
Färja	-	0	0,06
Taxi	0,08	0,06	0,04



Socialt engagemang

VI GER TILLBAKA TILL SAMHÄLLET

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 en gång började med stöd till lokala idrottsföreningar har genom åren vuxit till ett bredare engagemang inom både idrott, kultur och olika välgörenhetsinitiativ.

Ett samarbete vi är särskilt stolta över är vårt partnerskap med Östergötlands Stadsmission, som inleddes 2019. En del av detta samarbete är programmet Trygg uppväxt, där vi bidrar till att ge unga i utsatta situationer stöd genom läxhjälp, mentorskap och möjligheter till arbetslivserfarenhet.

Vi vill också att våra kunder ska få ta del av den sponsring vi genomför. Därför bjuder vi regelbundet in till olika idrotts- och kulturrevenemang, såsom hockey, innebandy, fotboll, handboll, teater och konserter. På så sätt skapar vi fler möjligheter för människor att uppleva kultur och idrott, samtidigt som det blir en naturlig mötesplats för våra kunder och deras grannar.

Under 2024 har vi stöttat följande organisationer och föreningar:

Bergs IK
Folkteatern Västra Götaland AB
Hemgårdarnas Bollklubb United
Hittaut
Hjulsbro IK
Johannelunds plaskdamsförening
Linköpings Allmänna Simsällskap
Linköpings Fotboll Club
Linköping Futsal SK
Linköping Hockey Club
Linköping Innebandy Klubb
Linköpings Konståknings Förening
Linköpings Parasportförening
Linköpings Pingisklubb
Linköpings Volleyboll Club
Riksteatern i Linköping
RFSL Linköping
RP
Stadsmissionen
Stångebro United
Tanneforspojarna
Topp 100
Älvsjö AIK FF





//

Vi är stolta att vara en del av Matmissionen och hoppas det kan hjälpa de som behöver det mest i vardagen.

Adam Coccozza, VD Botrygg

Ett år med Matmissionen i Linköping

I februari 2024 slog Matmissionen upp sina dörrar i Skäggetorp i Linköping. Ett initiativ från Stadsmissionen som inte bara har gjort en avgörande skillnad för människor i ekonomisk utsatthet utan också har bidragit till minskat matsvinn och fler möjligheter till arbetsträning. Som en av sponsorerna till denna verksamhet är vi glada över att ha varit med och gjort Matmissionen möjlig i Linköping.

Ett konkret initiativ för att motverka matfattigdom

Matmissionen erbjuder människor med låg inkomst möjlighet att handla mat till en tredjedel av ordinarie pris. Verksamheten bygger på donationer av livsmedel som annars riskerar att bli svinn. Produkter från producenter, grossister och butiker som på grund av korta bäst-före-datum, förpackningsskador eller överproduktion inte kan säljas i vanliga butiker, får här en ny chans att komma till nytta.

I Linköping, där över 21 000 barn lever i ekonomisk utsatthet, har Matmissionen blivit en livsviktig resurs. Det handlar inte bara om att ge människor tillgång till mat, utan om att erbjuda dem en vardag med mindre stress och oro. Genom att kunna handla prisvärd mat får fler familjer möjlighet att skapa en tryggare tillvaro.

En viktig del av ett hållbart samhälle

Botrygg har alltid haft ett starkt engagemang för social hållbarhet och samhällsutveckling. Vi ser det som en självklarhet att stödja initiativ som Matmissionen, då det ligger helt i linje med vår vision om ett samhälle där alla har möjlighet att leva ett gott liv.

Under det första året har Matmissionen i Linköping:

- Fått 1 700 registrerade medlemmar.
- Hanterat nästan 300 ton mat som annars hade blivit svinn.
- Erbjudit arbetsträning till 10 personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Detta visar på vilken enorm skillnad ett initiativ som detta kan göra för både individer och samhället i stort.

Mer än bara en butik

Utöver att erbjuda prisvärd mat, fungerar Matmissionen som en viktig plattform för arbetsträning. Under det gångna året har tio personer fått möjlighet att arbetsträna i butiken. För många innebär det ett första steg tillbaka till arbetslivet och en chans att skapa en stabilare framtid.

Förutom personal och medlemmar har butiken också lockat engagerade volontärer

som vill bidra till ett mer inkluderande och mänskligt samhälle. Att få vara en del av en verksamhet som skapar så mycket gemenskap och hjälper så många är något vi på Botrygg är oerhört stolta över.

Framtiden ser ljus ut

Matmissionen i Linköping har redan blivit en etablerad och uppskattad del av staden. Men det finns fortsatt behov av fler liknande initiativ. Planer på en ny Matmissionen-butik i Norrköping visar att konceptet behövs och efterfrågas.

Vi på Botrygg kommer fortsatt att arbeta för att skapa ett mer hållbart samhälle genom att stödja initiativ som gör skillnad på riktigt. Matmissionen är ett utmärkt exempel på hur näringsliv, ideella organisationer och samhället kan samverka för att skapa lösningar på viktiga samhällsutmaningar.

Vi ser fram emot att fortsätta följa Matmissionens resa och bidra till dess fortsatta framgång.

Så fungerar Matmissionen



- Om du lever med låg inkomst kan du ansöka om att bli medlem i butiken. Gränsen för inkomsten ligger på 13 622 kr/mån/pers efter skatt. Medlemskap krävs för att handla i butiken.
- Som medlem går det att köpa varor till kraftigt rabatterat pris, ca en tredjedel av ordinarie priser.
- Det finns en app för medlemmar i Matmissionen. Där kan du bland annat boka tid för ditt besök i butiken.



Eva Lindqvist, HR-chef.

Att skapa tydlighet och förståelse har varit en central del av årets utvecklingsarbete. Vi inledde med att ta fram befattningsbeskrivningar för samtliga roller, så att varje medarbetare vet vad som förväntas i deras uppdrag. Därefter satte vi fokus på samspel och social intelligens. Med hjälp av IDI (Interpersonal Dynamics Inventory) skapades beteendeprofiler som synliggjorde hur vi uppfattas av andra i vår funktionella roll och hur vi på bästa sätt kan samspela med olika personligheter. Återkopplingen skedde i grupp, vilket gav värdefulla insikter, många skratt och en ökad förståelse för varandras styrkor och behov.

Vi fördjupade oss också i Susan Wheelans teorier om grupputveckling och lärde oss mer om de olika faser en grupp går igenom. Att förstå dessa processer hjälper oss att navigera genom utmaningar och utveckla starkare samarbeten. Det kan vara en tuff resa, men vinsten är en mer samman-svetsad och effektiv arbetsgrupp.

Feedback är en viktig del av både personlig och organisatorisk utveckling, och något som många efterfrågar mer av. Under höstkonferensen hade vi en genomgång av hur man ger och tar emot feedback på ett konstruktivt sätt. Vi betonade vikten av att använda feedback för att förstärka goda beteenden och lyfta utvecklingsmöjligheter. Som avslutning på konferensen genomfördes ett uppskattat feedbackmingel där medarbetarna fick höra positiva saker om sig själva – och allt togs emot med ett varmt tack!

Årets satsning på medarbetarutveckling har gett oss värdefulla verktyg för att bygga en ännu starkare och mer engagerad organisation. Genom ökad förståelse, bättre samspel och en kultur där feedback är en naturlig del av vardagen tar vi nästa steg framåt, tillsammans.

FOKUS PÅ MEDARBETARNA

En satsning på utveckling och samspel

Efter en tidigare genomförd ledarutveckling var det i år dags att rikta fokus mot våra medarbetare. För att få en effektiv organisation som växer och mår bra är det är minst lika viktigt att ge medarbetarna verktyg för att kunna ta ansvar och vara med och påverka. Genom tydliga befattningsbeskrivningar, beteendeprofiler och en fördjupad förståelse för gruppdynamik har vi stärkt både individ och team.





Barkarbystaden i Stockholm.

FINANSIELLA RAPPORTER

Kapitlet omfattar årsredovisning och koncernredovisning för Botrygg AB räkenskapsåret 2024 samt revisionsberättelse baserat på denna.

Fastighetsverksamhetens flöde före skatt uppgår för år 2024 till ca +251Mkr.
Koncernens resultat före skatt uppgår till +87 Mkr.

Förvaltningsberättelse

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 120 fastigheter med 3 366 egna hyreslägenheter jämte 308 företagslägenheter. Därtill kommer 379 lokaler samt ca 2 561 bilplatser.

Koncernbolagen äger och förvaltar vid utgången av år 2024 ca 365 700 kvm uthyrbar yta, varav 170 660 kvm bostäder, 12 260 kvm företagslägenheter, 71 420 kvm samhällsfastigheter, 73 080 kvm kommersiella lokaler samt 38 280 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

Byggverksamheten har fortsatt att påverkas av marknadens vikande efterfrågan på nyproducerade bostäder, endast två nya projekt har startats under året.

Fastighetsförvärv 2024

Inga fastigheter har förvärvats under året.

Fastighetsförsäljning 2024

Under året har följande fastigheter avyttrats:

Järfälla	Barkarby 2:543-2:648 Ägarlägenheter
Järfälla	Barkarby 2:62 Hyresrätter

Färdigställd byggnation 2024

Följande projekt har avslutats under året:

Göteborg	Danska Vägen, färdigställt till markplan
Linköping	Skogsvallen, hyresrätter.
Järfälla	Barkabystaden, hyres- och äganderätter.
Täby	Bordet, LSS-boende. Löttinge, LSS boende. Västra Roslags Näsby E2, färdigställt till markplan
Norrköping	Sandtorp 2, hyresrätter.

Pågående byggnation 2024

Vid utgången av räkenskapsåret finns följande pågående projekt:

Uppsala	Rosendal, hyresrätter
Stockholm	Fotsacken, företagslägenheter.

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. Vi bedömer att vi framöver behöver arbeta ännu mer kostnadseffektivt i vår förvaltning då hyreshöjningarna inte ser ut att täcka kostnadsökningarna. Vi tror att efterfrågan på bostadsrätter successivt kommer öka under året, men att det fortsatt kommer vara utmanande att sälja lägenheter under nyproduktion.

Användande av finansiella instrument

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

Andra icke-finansiella upplysningar

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

Hållbarhetsredovisning

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

Mål och principer för finansiell riskstyrning

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

Ägarförhållanden

Bolagets huvudägare är Michael Coccozza.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	837 197	1 038 803	1 296 957	965 429
Aktiverat arbete för egen räkning	109 375	230 206	230 392	441 198
Resultat efter finansiella poster	86 888	17 885	279 838	416 203
Balansomslutning	8 436 878	8 481 751	7 888 146	8 011 640
Soliditet (%)	38,8	39,0	32,1	31,2
Belåningsgrad fastigheter LTV (%)	45,0	45,0	43,6	41,5
Antal anställda	143	298	399	405

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	783	1 135	2 147	1 978
Resultat efter finansiella poster	146 631	599 623	90 243	57 829
Balansomslutning	2 868 433	2 725 819	1 652 211	1 813 287
Soliditet (%)	59,7	57,0	11,4	12,8
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	3 066 962	229 072	3 300 534
Förändring koncernstruktur		-74 545	-15 454	-89 999
Årets resultat		66 740	-1 390	65 350
Belopp vid årets utgång	4 500	3 059 157	212 228	3 275 885

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	947 348	599 458	1 551 306
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		599 458	-599 458	0
Årets resultat			146 490	146 490
Belopp vid årets utgång	4 500	1 546 806	146 490	1 697 796

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 546 806 196
årets vinst	146 489 509
	1 693 295 705
disponeras så att i ny räkning överföres	1 693 295 705
	1 693 295 705

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	1	837 197	1 038 803
Aktiverat arbete för egen räkning		109 375	230 206
Övriga rörelseintäkter		10 091	19 871
	2	956 663	1 288 880
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-180 957	-167 004
Produktionskostnader		-246 383	-547 013
Övriga externa kostnader	3, 4	-21 770	-29 889
Personalkostnader	5	-93 625	-185 843
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 967	-180 188
Övriga rörelsekostnader		-4 758	-6 292
		-730 460	-1 116 229
Resultat av fastighetsförsäljningar		15 041	0
Rörelseresultat		241 244	172 651
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-76	
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	10 975	-331
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	4 515	17 541
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 307	1 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-171 077	-173 452
		-154 356	-154 766
Resultat efter finansiella poster		86 888	17 885
Resultat före skatt		86 888	17 885
Skatt på årets resultat	10	-18 330	-9 745
Uppskjuten skatt	11	-3 208	-3 344
Årets resultat		65 350	4 796
Moderbolagets andel av årets resultat		66 740	10 519
Minoritetens andel av årets resultat		-1 390	-5 723

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	6 152 117	5 983 251
Inventarier, verktyg och installationer	13	47 299	56 791
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	144 958	431 223
		6 344 374	6 471 265
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	15, 16	61 487	49 856
Uppskjuten skattefordran	11	1 405	2 223
Andra långfristiga fordringar	18	14 943	17 309
		77 835	69 388
Summa anläggningstillgångar		6 422 209	6 540 653
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		1 000	1 008
Exploateringsfastigheter		254 613	273 908
Andelar i bostadsrättsförening		72 188	154 581
Pågående arbete för annans räkning		84 243	57 591
		412 044	487 088
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 308	6 362
Fordringar hos intresseföretag		8 361	12 021
Aktuella skattefordringar		23 173	3 966
Övriga fordringar		20 192	20 257
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	0	399 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	16 503	15 654
		76 537	457 268
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	21	1 406 496	706 940
Kassa och bank		119 592	289 802
Summa omsättningstillgångar		2 014 669	1 941 098
SUMMA TILLGÅNGAR		8 436 878	8 481 751

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		3 059 157	3 066 962
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 063 657	3 071 462
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		212 228	229 072
Summa eget kapital		3 275 885	3 300 534
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	11	146 594	143 862
Övriga avsättningar	22	8 582	8 365
		155 176	152 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	314 428	668 469
Övriga skulder		0	599
		314 428	669 068
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	19 298
Byggnadskreditiv	25	0	187 895
Skulder till kreditinstitut		4 443 027	3 884 235
Förskott från kunder		101	70 967
Leverantörsskulder		40 904	42 730
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		92	0
Aktuella skatteskulder		11 563	16 890
Övriga skulder		81 188	32 708
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	3 292	1 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	111 222	103 370
		4 691 389	4 359 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 436 878	8 481 751

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		86 888	17 885
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	28	181 668	154 234
Betald skatt		-42 522	-5 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		226 034	166 879
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		75 044	-201 973
Förändring kundfordringar		-1 946	550
Förändring av kortfristiga fordringar		-297 672	-60 865
Förändring leverantörsskulder		-1 826	-18 687
Förändring av kortfristiga skulder		-13 675	33 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 041	-80 376
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-57 532	-326 746
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 267	19 316
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-10 560	14 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 825	-292 460
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	850 000
Nyupptagna lån		319 338	57 435
Nettoförändring övriga långfristiga skulder		97	304
Amortering av lån		-114 587	-113 300
Utbetald utdelning		0	-83 000
Förändring checkräkningkredit och byggkreditiv		-207 193	-109 230
Förändring koncernstruktur		-89 999	-47
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-92 344	602 162
Årets kassaflöde		-170 210	229 326
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		289 802	60 476
Likvida medel vid årets slut		119 592	289 802

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		783	1 135
		783	1 135
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-365	-359
Personalkostnader	5	-399	-562
		-764	-921
Rörelseresultat	29	19	214
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	30	150 000	600 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 549	74 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-69 937	-75 579
		146 612	599 409
Resultat efter finansiella poster		146 631	599 623
Resultat före skatt			
Bokslutsdispositioner	31	-87	-102
		146 544	599 521
Skatt på årets resultat			
Skatt på årets resultat	10	-54	-63
Årets resultat		146 490	599 458

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32, 33	1 655 910	905 910
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 096 280	1 819 909
Övriga fordringar		270	0
		1 096 550	1 819 909
Kassa och bank		115 973	0
Summa omsättningstillgångar		1 212 523	1 819 909
SUMMA TILLGÅNGAR			
		2 868 433	2 725 819

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	34, 35	4 500	4 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 546 806	947 348
Årets resultat		146 490	599 458
		1 693 296	1 546 806
Summa eget kapital		1 697 796	1 551 306
Obeskattade reserver			
	36	16 767	16 680
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	19 298
Skulder till koncernföretag		1 151 721	1 138 095
Aktuella skatteskulder		0	369
Övriga skulder		2 149	71
Summa kortfristiga skulder		1 153 870	1 157 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		2 868 433	2 725 819

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	146 631	599 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-150 000	-600 000
Betald skatt	-423	-8 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 792	-8 617
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	873 359	316 305
Förändring av kortfristiga skulder	15 704	-314 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	885 271	-6 385
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-50
Lämnade aktieägartillskott	-750 000	-850 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-750 000	-850 050
Finansieringsverksamheten		
Nettoförändring checkkredit	-19 298	19 298
Utbetald utdelning	0	-73 000
Erhållna aktieägartillskott	0	850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 298	796 298
Årets kassaflöde	115 973	-60 137
Likvida medel vid årets slut		
Likvida medel vid årets början	0	60 137
Likvida medel vid årets slut	115 973	0

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 entreprenadarbeten med fast pris i takt med att arbetet utförs. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter (inklusive mark och ränteutgifter) per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra

uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas i balansräkningen i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

Koncernredovisning

Omfattning

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

Redovisningsmetod

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

Intresseföretag

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

Intressebolag inräknas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Klassificering

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

återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Ersättningar till anställda

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

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

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade

med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas

Hyresintäkter

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

Fordringar

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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 skatte-lagstiftning) 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 resul-

taträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller säkringsrelationen inte längre uppfyller 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 nettoför-säljningsvärde 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 beräkna de totala entreprenadkostnader.

Not 1 Hyreskontrakt lokaler, leasegivare

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

Koncernen	2024	2023
Inom ett år	271 240	249 773
Senare än ett år men inom fem år	726 881	573 104
Senare än fem år	992 991	663 428
	1 991 112	1 486 305

Not 2 Intäkternas fördelning på rörelsegren

Koncernen	2024	2023
Intäkter byggproduktion		
Nettoomsättning	191 610	449 943
Aktiverat arbete för egen räkning	109 375	230 206
Övriga intäkter	3 814	7 957
	304 799	688 106
Intäkter fastighetsrörelsen		
Hyresintäkter inkl. vidarefakturerade kostnader	645 587	588 860
Övriga intäkter	6 277	11 914
	651 864	600 774

I nettoomsättningen för byggproduktion ingår försäljning av bostadsrätter till en summa om 77 315 tkr (52 114 tkr).

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

Koncernen	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 304	1 166
Övriga tjänster	51	131
	1 355	1 297
Moderbolaget	2024	2023
Arvode till revisorer betalas av dotterföretagen.		
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	0	0
	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	42	53
Män	101	245
	143	298
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 314	3 903
Övriga anställda	66 412	129 669
	69 726	133 572
Sociala kostnader		
Pensionskost. för styrelse och verkställande direktör	438	620
Pensionskostnader för övriga anställda	4 426	7 648
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	23 399	44 947
	28 263	53 215
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	97 989	186 787

Moderbolaget	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	331	467
	331	467
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	66	93
	66	93
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	397	560
Könsförd. bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	17 %
Andel män i styrelsen	75 %	83 %
And. kvinnor bland övr. ledande befattningshavare	33 %	28 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	72 %

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2024	2023
Erhållna utdelningar	12 270	245
Resultat vid avyttringar	0	-25
Andel i intresseföretags resultat	-1 295	-551
	10 975	-331

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen	2024	2023
Erhållna utdelningar	6 797	4 081
Resultat vid avyttringar	-2 282	13 460
	4 515	17 541

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2024	2023
Ränteintäkter	1 307	1 476
	1 307	1 476
Moderbolaget	2024	2023
Ränteintäkter	373	367
Ränteintäkter inom koncernen	66 176	74 622
	66 549	74 988

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2024	2023
Räntekostnader	-171 077	-173 452
	-171 077	-173 452
Moderbolaget	2024	2023
Räntekostnader	-1 278	-665
Räntekostnader inom koncernen	-68 659	-74 915
	-69 937	-75 579

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	18 268	9 720
Justering avseende tidigare år	62	25
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 208	3 344
Totalt redovisad skatt	21 538	13 089

Koncernen		2024	2023	
Avstämning av effektiv skatt				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		86 890		17 885
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-17 899	20,60	-3 684
Ej avdragsgilla kostnader	2,29	-1 986	18,73	-3 349
Ej skattepliktiga intäkter	-7,08	6 154	-35,87	6 416
Justering avseende skatter för föregående år	0,07	-62	0,15	-27
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	36,52	-31 732	177,12	-31 678
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-41,42	35 987	-199,23	35 633
Under året utnyttj. av tidigare års underskotts-avdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-4,44	3 854	-38,73	6 927
Skatteeffekt P-fond	1,88	-1 633	6,83	-1 222
Förändring av skatt hänförligt till temporära skillnader	3,69	-3 208	-9,18	1 642
Övriga skattemässiga justeringar	9,91	-8 607	51,78	-9 260
Skattemässiga direktavdrag för reparationer och underhåll av byggnader	-2,70	2 349	-8,47	1 515
Skattemässigt avdrag av negativt räntenetto	-0,32	275	0,00	0
Skattemässig återföring av negativt räntenetto	5,71	-4 963	89,47	-16 002
Skatteeffekt av erhållet räntenetto från annat företag	0,08	-67	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	24,79	-21 538	73,18	-13 089

Moderbolaget	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	54	63
Totalt redovisad skatt	54	63

Moderbolaget		2024	2023	
Avstämning av effektiv skatt				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		146 544		599 522
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-30 188	20,60	-123 501
Ej avdragsgilla kostnader	0,46	-676	0,02	-96
Ej skattepliktiga intäkter	-21,09	30 900	-20,62	123 600
Skatteeffekt P-fond	0,06	-90	0,01	-66
Redovisad effektiv skatt	0,04	-54	0,01	-63

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	2024	2023
Byggnader och mark	101 756	94 189
Obeskattade reserver	43 433	47 450
Belopp vid årets utgång	145 189	141 639

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 187 661	7 127 616
Inköp	36 071	74 197
Försäljningar/utrangeringar	-11 605	-3 740
Omklassificeringar från pågående projekt	308 056	-10 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 520 183	7 187 661
Ingående avskrivningar	-1 174 410	-1 008 644
Försäljningar/utrangeringar	8 900	1 636
Omklassificeringar	69	
Årets avskrivningar	-172 625	-167 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 338 066	-1 174 410
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående redovisat värde	6 152 117	5 983 251
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	10 562 000	10 099 500

Värderingen är gjord av auktoriserad värderingsman.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 581	220 124
Inköp	2 085	3 550
Försäljningar/utrangeringar	-11 074	-20 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 592	203 581
Ingående avskrivningar	-146 790	-149 315
Försäljningar/utrangeringar	9 839	15 315
Årets avskrivningar	-10 342	-12 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 293	-146 790
Utgående redovisat värde	47 299	56 791

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	431 223	182 224
Inköp	85 951	277 545
Omklassificeringar förvaltningsfastigheter	-308 056	-28 546
Omklassificeringar pågående arbete för annans räkning	-64 159	0
	144 958	431 223

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 778	52 604
Inköp	12 926	199
Försäljningar	0	-25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 704	52 778
Ingående ackumulerat resultat	-2 922	-2 371
Årets resultat	-1 295	-551
Utgående ackumulerat resultat	-4 217	-2 922
Utgående redovisat värde	61 487	49 856

Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	24,5%	11 223
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	50%	49 498
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	25
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	50%	741
		61 487

	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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	17 502
Inköp	0	208 181
Försäljningar	0	-144 346
Omklassificeringar	0	-81 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
Verkligt värde långfristiga värdepappersinnehav	0	0

Not 18 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 309	16 731
Tillkommande fordringar	338	2 800
Avgående fordringar	-2 704	-222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 943	19 309
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	14 943	17 309

Not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen	2024-12-31	2024-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	0	415 706
Avgår fakturerade intäkter entreprenader	0	-16 697
	0	399 008

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 317	6 836
Upplupna intäkter	8 186	8 818
	16 503	15 654

Not 21 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	706 940	7 600
Inköp	699 556	618 003
Omklassificeringar	0	81 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 406 496	706 940
Utgående redovisat värde	1 406 496	706 940
Verkligt värde kortfristiga placeringar	1 528 684	729 579

Not 22 Övriga avsättningar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning för framtida garantiförpliktelser		
Ingående garantiavsättningar	-6 416	-3 998
Nettoförändring garantiavsättningar	-1 539	-2 418
	-7 955	-6 416
Avsättning för förlustprojekt		
Ingående förlustavsättningar	-1 949	-28 634
Nettoförändring förlustavsättningar	1 322	26 685
	-627	-1 949

Not 23 Långfristiga skulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	286 350
	0	286 350

Not 24 Checkräkningskredit

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	19 298
Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	19 298

Not 25 Byggnadskreditiv

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på byggnadskredit uppgår till	0	481 500
Utnyttjad kredit uppgår till	0	187 895

Not 26 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	364 804	348 976
Fakturerade belopp entreprenader	-368 096	-350 806
	-3 292	-1 829

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner m.m.	8 914	15 159
Upplupna räntekostnader	26 339	27 243
Förutbetalda hyresintäkter	60 397	40 327
Övriga upplupna kostnader	15 572	20 641
	111 222	103 370

Not 28 Specifikation av justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	182 967	180 188
Realisationsresultat	-2 811	-2 018
Andel i intresseföretags resultat	1 295	331
Förändring i avsättningar	217	-24 267
	181 668	154 234

Not 29 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100 %	100 %

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2024	2023
Erhållna utdelningar	150 000	0
Anteciperade utdelningar	0	600 000
	150 000	600 000

Not 31 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-87	-102
	-87	-102

Not 32 Andelar i koncernföretaget

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	905 910	55 860
Inköp	0	50
Aktieägartillskott	750 000	850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 655 910	905 910
Utgående redovisat värde	1 655 910	905 910

Not 33 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Botrygg Gruppen AB	100%	100%	45 000	802 000
-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 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 Storvreta 46:21				
--AB Storvreta 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 H83 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 H84 AB				
--Botrygg H85 AB				
--Botrygg H86 AB				
-Botrygg Fastighetsutveckling AB				
--Botrygg Småhus AB				
-Linköping Intressenter AB				
--Vidingsjö Riksdalergatan AB				
Leion Finans AB	100%	100%	1 000	100
-Carpool Sverige AB				
Botrygg Investment AB	100%	100%	1 000	850 050
1 655 910				

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 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 Ullstämman 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 H83 AB	559379-1071	Linköping
-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 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
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping

Not 34 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 35 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 546 806
årets vinst	146 490
	1 693 296
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 693 296
	1 693 296

Not 36 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
P-fond 2020	2 716	2 716
P-fond 2021	13 260	13 260
P-fond 2022	602	602
P-fond 2023	102	102
P-fond 2024	87	0
	16 767	16 680
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	90	66

Not 37 Verkliga värden på derivatinstrument

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswapar	79 414	100 766
	79 414	100 766
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-3 953	-265
Valutaterminskontrakt	-8 777	0
	-12 730	-265

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

Not 38 Eventualförpliktelser

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	0	10 000
	0	10 000

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförpliktelser till förmån för koncernbolag	4 573 432	3 479 805
Borgensförpliktelser till förmån för andra bolag	0	10 000
	4 573 432	3 489 805

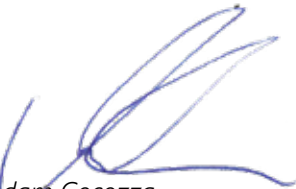
Not 39 Ställda säkerheter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 343 093	5 392 158
	5 343 093	5 392 158

Underskrifter

Linköping den 1 april 2025


Michael Cocozza
Ordförande

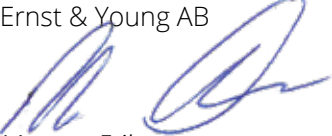

Adam Cocozza
Verkställande direktör


Joachim Arcari


Hans Lander


Gunilla Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-04-01

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson,
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Botrygg AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52 - 84 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Botrygg AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping den 1 april 2025

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor





Snärje, målning av Astrid Sylwan 2023.
Monterad i ett trapphus, Botryggs projekt med 137 lägenheter med bostadsrätt, Nya gatan, Nacka.