



Verksamhet 2018

Innehållsförteckning

1. Information om Botrygg	4
VD har ordet	6
Botryggs styrelse	7
Organisationen	8
Botryggs personal	9
Socialt engagemang	10
Med plats för konsten	13
Hänt under 2018	14
Rubriker 2018	15
2. Förvaltning och ekonomi	16
Förvaltning	18
Året i siffror 2018	20
Investeringar och försäljningar	21
3. Byggnation	22
Färdigställda projekt 2018	24
Pågående byggnation 2018	28
Kv. F Övre Vasastaden	29
Tävlingar 2018	31
Pågående planarbete	32

1. Information om Botrygg

Affärsidé

Botrygg ska producera och långsiktigt förvalta attraktiva bostäder i tillväxtregioner.

Våra kunder ska ha stort förtroende för oss som hyresvärd och leverantör av bostadsrätter och kunna rekommendera oss till andra. Vi ska aktivt jobba med att minimera produktionskostnaderna samtidigt som vi bibehåller en högre standard än våra konkurrenter.

VD har ordet



I förra årets VD-ord avslutade jag med en framåtblick över 2018 som såhär i efterhand summerar året som gått på ett bra sätt.

Blickar vi framåt mot de utmaningar vi ser för 2018 kan det konstateras att bostadsmarknaden nyktrat till och prisutvecklingen har dämpats. Det går fortfarande att sälja bostäder i bra lägen till rätt priser. Vi har överlag en bra kvalitet på våra projekt. De ligger i bra lägen, och vi har sunda ingångsvärden på marken vilket gör att vi kan ha en prissättning som marknaden kan efterfråga. Vår starka balansräkning ger oss även möjligheten att konvertera projekt från bostadsrätt till hyresrätt.

Det kan konstateras att vi fortsätter sälja bostäder i bra lägen, om än i betydligt långsammare takt än för 2-3 år sen. Våra finansiella muskler har även möjliggjort att vi kunnat konvertera ett par projekt från bostadsrätt till hyresrätt. Lägenheterna i Kv. Bävern, Linköping och radhusen i Steninge slottsby, Sigtuna behåller vi nu själva som hyresrätter. I Kv. Bävern hade vi även framsynt nog sökt investeringsstödet för hyresrätter med låga hyror.

Ser man på bostadsproduktionen runt om i landet idag så sjunker bostadsrättsbyggandet kraftigt. Många aktörer försöker att konvertera sina bostadsrätter till hyresrätter vilket kräver höga hyresnivåer. Detta, tillsammans med all annan nyproduktion av hyresrätter, gör att det sannolikt kommer att finnas ett överutbud på dyra hyresrätter inom en snar framtid. Dessa hyresvärdar kommer få det tufft att hyra ut sina lägenheter och behålla sina hyresgäster. De kommer även ha begränsade möjligheter att genomföra några årliga hyreshöjningar vilket gör att kassaflödet sjunker i takt med att driftkostnaderna ökar.

Därför ser vi det som självklart att nyttja investeringsstöden i de hyresrättsprojekt vi påbörjar framöver. Tyvärr saknas det en blocköverskridande politisk samsyn kring stödet vilket gör att det inte går att ta med i kalkylen när vi tittar på projektmöjligheter som ligger lite längre fram i tiden.

Under året har vi genomfört ett par digitaliseringsprojekt i vår förvaltning. Vi har äntligen fått vår kundportal "Mina Sidor" på plats. Där har hyresgästerna möjlighet att göra serviceanmälningar, få sina hyresavier och hitta all information som rör deras bostad. Det ger våra hyresgäster ytterligare en kontaktlänk till oss och ger dem möjlighet att kommunicera med oss på det sätt de föredrar. Vi har även genomfört installation av digital tvättstugebokning. Hyresgästerna i fastigheter med tvättstuga har nu möjlighet att boka sin tvättid i mobil eller på dator. De som föredrar att boka manuellt kan fortfarande göra det på en skärm i anslutning till tvättstugan.

Omsättningen slutade på 1 477 (1.685 Mkr) varav hyresintäkterna uppgick till 387 (337 Mkr). Den största ökningen av hyresintäkterna beror på nytillkomna fastigheter. Årets hyresförhandlingar landade i spannet 0,9 % - 2,35 %, vi är i skrivande stund ej färdiga med förhandlingen i Linköping och Göteborg men med all sannolikhet kommer vi hamna inom ovan angivna intervall. Flödet före avskrivningar och skatt 548 (494 Mkr) och Resultatet efter skatt 366 (332 Mkr).

Adam Coccozza, VD Botrygg AB

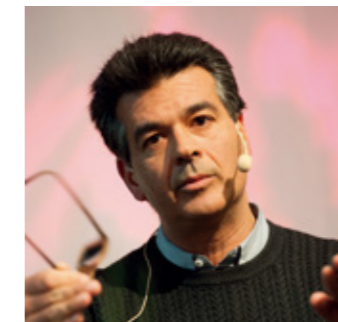
Botryggs styrelse



Michael Coccozza (ordf)

Född: 1959
Utbildning: Statsvetare

Arbetslivserfarenhet:
Grundare av Botrygg.



Joachim Arcari

Född: 1966
Utbildning: Gymnasial

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



Kjell Hansson

Född: 1952
Utbildning: Civilekonom

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



Pernilla Ström

Född: 1962
Utbildning: Ekonomi HHS, Litteraturvetenskap mm SU

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



Harald Bengtsson

Född: 1958
Utbildning: Civilekonom

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



Hans Lander

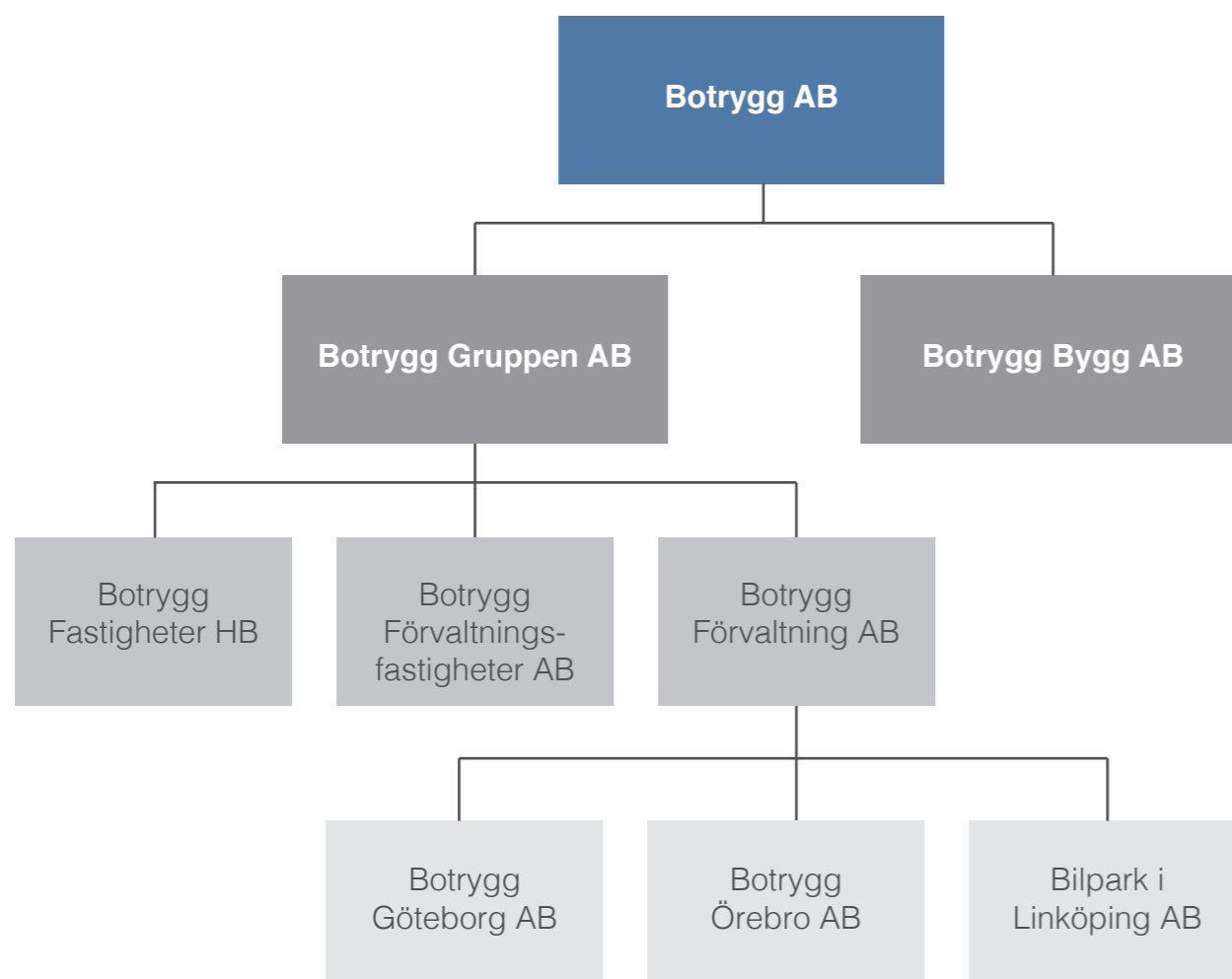
Född: 1951

Arbetslivserfarenhet:
VD Öbo, VD Stångåstaden, VD Linköpings Stadshus

Organisationsschema

Botrygg Bygg AB bedriver alla våra nyproduktionsprojekt. Under detta bolag ligger även eventuella fastigheter som vi kommer att sälja till bostadsrättsföreningar.

Botrygg Gruppen AB omfattar alla våra fastigheter som vi äger och förvaltar.



Botryggs personal

ANSTÄLLDA

597

YRKESARBETARE

489



TJÄNSTEMÄN

108



SJUKFRÅNVARO YRKESARBETARE
(PROCENT AV TOTAL TID)

1,1 %

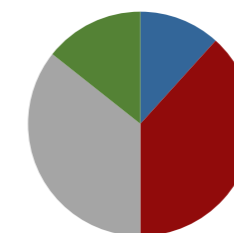
SJUKFRÅNVARO TJÄNSTEMÄN
(PROCENT AV TOTAL TID)

0,98 %

MEDELÅLDER YRKESARBETARE

39

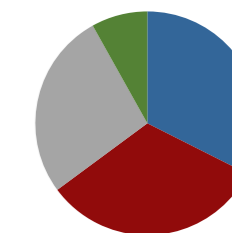
■ 20-29 ■ 30-39
■ 40-49 ■ 50+



MEDELÅLDER TJÄNSTEMÄN

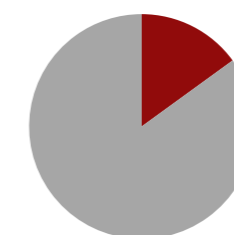
36

■ 20-29 ■ 30-39
■ 40-49 ■ 50+



PERSONALOMSÄTTNING
(TJÄNSTEMÄN)

15 %



ANDEL KVINNOR
(TJÄNSTEMÄN)

37 %



Socialt engagemang

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

Vi sponsrar såväl herr- som damlag inom en mängd idrotter såsom fotboll, ishockey, handboll och innebandy.

Vi låter även våra hyresgäster ta del av detta, exempelvis bjuder vi varje hockey eller fotbollsmatch in hyresgästerna i ett av våra trapphus till vår loge där de får äta middag och se på hockey med sina grannar och Botryggs förvaltare under trevliga former. Man lär känna sina grannar samtidigt som man får en personlig relation till våra förvaltare. Detta sociala arbete har vi under åren märkt är högt uppskattat och skapar en trygghet i boendet.

Men det är inte bara idrott som vi sponsrar, vi stöttar även lokal kultur. Vi tycker det är viktigt att lyfta fram kulturen i samhället och ge alla möjlighet till att se en teaterpjäs eller besöka konstnärliga utställningar. Vi stöttar därför bland annat Karil, en ideell förening som har som mål att Linköping ska ha ett brett, varierat och bra utbud av professionell scenkonst.

Vi är även med och stöttar Tage Danielssons vänner, Symfoniorkestern i Norrköping och Östgöta-teatern. Till Karils föreställningar bjuds samtliga hyresgäster på valfri föreställning under varje vår och höst och till Tage Danielssons vänner på valfri föreställning under sommaren.

Vi vill även utnyttja den möjlighet vi har att påverka samhället, att ge alla bättre förutsättningar till en

ljus framtid. Därför stöttar vi årligen organisationer såsom Stockholms stadsmission, Musikhjälpen eller Världsnaturfonden.

Som fastighetsbolag är vi en del av det samhälle vi verkar i, därför är det en självklarhet för oss att ta vårt ansvar när det kommer till att ge ungdomar en väg ut i arbetslivet. Vi är stolta över att vi sedan 2016 gett flera personer en första rad på CV:t.





Med plats för konsten

Botrygg mår om trivselen och satsar därför extra på att skapa en trivsam boendemiljö genom exempelvis konstnärlig utsmyckning. Något som visat sig vara mycket uppskattat.

I samband med inflyttning anordnas en vernissage där konstnär, boende och grannar är inbjudna för att uppmärksamma konsten och skapa kontakter mellan de boende.

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

Färdigställda konstprojekt 2018

- 1 Konstnärlig utsmyckning Övre Vasastaden**
Brf Vasatornet
Maria Miesenberger har skapat installationen Hoppet till Steningeplatsen som invigdes 23 oktober. Konstverket har delvis bekostats av ett bidrag från Carlstedtska stiftelsen "för staden nyttigt ändamål eller stadens förskönande".

- 2 Trapphussmyckning i Tandkronan**

Brf Södra Ek Haga

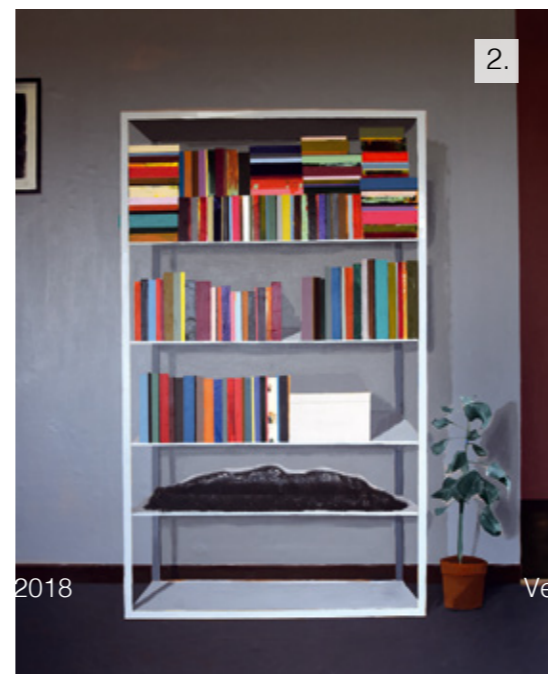
Julius Nord har med sina fem konstverk smyckat trappuppgångarna på Ek Hagagatan. Målningarna skapar serien Spår av vardag där motivet återspeglar vardagens ögonblick. Det som många passerar och kan känna igen.

- 3 Konstnärlig utsmyckning Nya Torget**

I augusti invigdes skulpturen Stenen av Cecilia Edefalk. Skulpturen i brons är en avbildning av ett block Kolmårdsmarmor som kan användas som sittplats och även är uppvärmd under vintern. Konstverket står på kommunal mark och är skänkt av Botrygg till Norrköpings kommun.

- 4 Konstnärlig utsmyckning Näselfröet**

Den nybyggda Förskolan i Harvestad, Linköping smyckades med två geometriska konstverk av Jacob Dahlgren. Konstverken består av två stiliserade träd.



Verksamhetsberättelse 2018



Verksamhetsberättelse 2018



13

Hänt under året 2018

Nedan följer ett urval av de nyheter som publicerades från Botrygg under 2018.

2018-01-15 Inflyttning i Brf Vasatornet

Den 15 januari startade inflyttningen i Brf Vasatornet. 102 lägenheter i stadsdelens högsta byggnad som utgör ett magnifikt landmärke för staden och stadsdelen. I och med inflyttningen färdigställdes kv. A i Övre Vasastaden. Utöver bostäder fördelat på två bostadsrättsföreningar finns här lokaler och företagslägenheter.

2018-06-07 Botrygg räddar anrik klubb

Botrygg samverkar med bl.a Linköpings kommun i en gemensam satsning för att stötta Hemgårdarna BKs fotbollsverksamhet i Skäggetorp i Linköping.

Hemgårdarna är en förening som fyller en viktig funktion i samhället och ger barn och ungdomarna Skäggetorp möjlighet till en aktiv fritid.

Botrygg har en lång tradition av idrottssponsring. Samarbetet med HBK hoppas vi ska leda till bättre villkor för barn och ungdomars utvecklingsmöjligheter i Skäggetorp ett av Sveriges särskilt utsatta områden.

2018-08-28 Invigning av Nya Torget (1)

Botrygg byggde under 2017/2018 40 nya lägenheter samt tre lokaler på Nya Torget i Norrköping.

Vid invigningen avtäcktes ett konstverk av Cecilia Edefalk. Skulpturen i brons är en avbildning av ett block Kolmårdsarmor, passande döpt till Stenen, som kan användas som sittplats och även är uppvärmd under vintern. Konstverket står på kommunal mark och är skänkt av Botrygg till Norrköpings kommun.

2018-10-23 Byggstart för nytt kvarter i Örebro (2)

Botrygg startar byggandet av 131 hyresrätter och bostadsrätter i Södra Ladugårdsängen. Kvarteret består av ett hus på fem våningar med inrett vindsplan mot norr och Karlaldsallén samt en mer öppen struktur bestående av stadsvillor om tre våningar med inrett vindsplan och fritt söderläge mot Örebro City Golf & Country Club.

Utgångspunkten i Södra Ladugårdsängen har varit att bygga bostäder med lägre hyresnivåer där social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet tillsammans med god arkitektur skapar en hållbar stadsdel som är levande både idag och i framtiden.

2018-11-27 Botrygg rustar upp Gårda

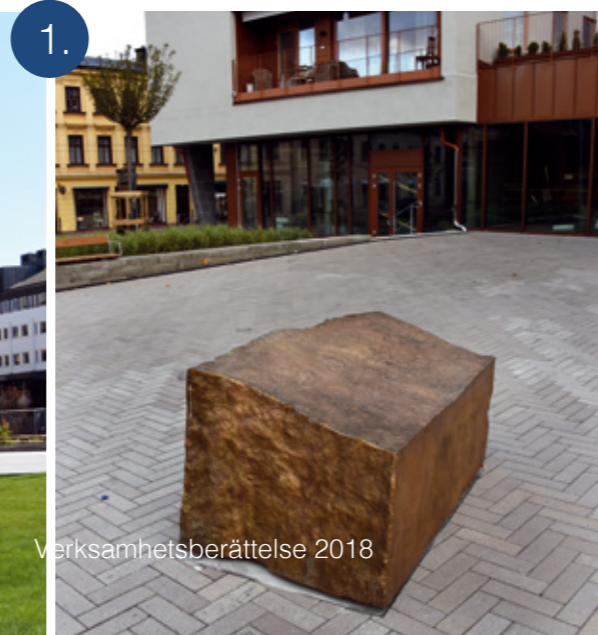
Den 15 januari övertog Botrygg Göteborg AB kvarteren Eken, Cedern och Lejonet totalt ca 110 lägenheter och 20 lokaler. Dialogen med kommunen om att köpa fastigheterna har pågått sedan 2012, vi har haft en bra dialog med Boendeföreningen i Gårda, vilka också har bidragit till att rädda husen.

Botrygg har förpliktat sig till att upprusta husen varsamt för att bibehålla den låga hyresnivån som är bland de lägsta i Göteborg. Byggnaden har en äldre standard, dock kommer ingen invändig standardhöjning att ske i dagsläget. Fasad- och fönsterrenovering kommer att påbörjas omgående. Denna görs i samråd med antikvarie och sker på ett varsamt sätt för att inte förvanska de arkitektoniska kvalitéerna.

För att vara nära de boende i upprustningsprocessen så har vi även flyttat vårt Göteborgskontor till kv. Lejonet.

Rubriker 2018

- 2018-12-20 Botrygg vinner dubbelt i Väst
- 2018-11-28 Botrygg vinner markanvisningstävling i Barkarbystaden
- 2018-11-27 Nu börjar upprustningen i Gårda
- 2018-11-15 Nu är spektakulära konstverket invigt
- 2018-11-15 100 hyresrätter på industritomt i Högdalen
- 2018-10-16 Spektakulärt kvarter börjar växa fram
- 2018-10-16 Här byggs en privat vårdcentral
- 2018-08-28 Nya Torget invigt med Edefalks Stenen
- 2018-09-11 Ett första spadtag för ett nytt gruppboende i Västerlösa utanför Linköping
- 2018-09-05 Botrygg nominerade som Sveriges bästa fastighetsförvaltare för åttonde året i rad
- 2018-06-20 Botrygg köper nedgångna hus i Gårda
- 2018-06-07 Hjalteinsats av byggbolag – räddar anrik klubb från nedläggning
- 2018-05-14 Här blir det 48 nya lägenheter
- 2018-03-15 Dyrbar konstgåva tar plats på torget
- 2018-02-23 Avstår 13 miljoner i vinst för att kunna ge billigare hyror
- 2018-02-21 Bostadsköp med trygghetspaket och marknadspris
- 2018-02-07 Samverkan leder till nya bostäder i Örebro
- 2018-01-16 Mark ska säljas i konkurrens



2. Förvaltning och ekonomi



Alla ska få känna sig hemma

Vi tillhandahåller bostäder för alla sorters människor. Varenda människa är unik med skilda uppfattningar och krav på sitt boende men alla har förmodligen samma mål - det ska kännas som hemma.

En stor del i den känslan stavas trygghet. Våra kunder ska veta att vi är lika angelägna som dem att rätta till något som hamnat snett och att vi finns där för dem i alla lägen.

Förvaltning

Under 2018 har vi har extra fokus på vår servicekvalitet för alla våra kunder och en viktig del i detta är hur snabbt kunden får hjälp. Vi satte en målsättning att 95 % av felanmälningar, som egen personal utför, ska vara åtgärdade inom en arbetsvecka och det målet har vi nått i flera av våra städer. Mediantiden för att få en felanmälning åtgärdad om man är kund hos Botrygg är 0,98 dagar. Vi har även börjat teckna samarbetsavtal med externa entreprenörer för att säkerställa snabb och god service på arbeten som de utför i våra fastigheter. Vi har under året lanserat Botryggs Kundsidor. En webbportal där våra kunder kan logga in och bland annat se sina avier, betalningsstatus samt se status på befintliga samt lägga in nya felanmälningar. Ca 2 000 personer har börjat använda sina kundkonton och vi hoppas såklart att den siffran fortsätter öka.

Förvaltningen i siffror

Företaget förvaltar 114 fastigheter med 2 552 egna hyreslägenheter jämte 317 företagslägenheter samt ca 1215 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer ca 310 lokaler samt ca 1 876 garageplatser.

Under 2018 förvaltade företaget ca 286 200 kvm fastighetsyta, varav 136 700 kvm bostäder, 77 100 kvm samhällsfastigheter samt 72 400 kvm kommersiella lokaler. Hyresintäkterna 2018 uppgår till sammanlagt 387 Mkr. Företaget bedriver produktion av bostäder och offentliga lokaler för egen förvaltning samt för försäljning till av koncernen externt bildade bostadsrättsföreningar.

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

Hyresgästaktiviteter

Botrygg har en loge på Tele2 Arena i Stockholm och Saab Arena i Linköping, dit vi bjuder in våra kunder för att titta på fotboll, konserter, hockey och andra evenemang. Det är oerhört uppskattat bland hyresgästerna att få äta god mat, titta på SHL eller allsvensk toppfotboll och samtidigt umgås med sina grannar. Även för oss är det väldigt givande att få träffa våra kunder och prata om deras boende i ett mer avslappnat sammanhang vilket samtidigt skapar en mer personlig kontakt mellan våra hyresgäster och vår förvaltningspersonal. Detta blir ett bra komplement till våra återkommande enkäter.

Överkomliga hyror

I Sverige råder som bekant bostadsbrist och det största behovet är hyreslägenheter med rimliga hyresnivåer. Nyproducerade lägenheter har oftast en så pass hög hyresnivå att en stor del av befolkningen inte har råd att bo där. För att kunna erbjuda prisvärda nybyggda hyresbostäder har Botrygg under året sökt och erhållit statligt investeringsstöd. Stödet innebär att man får bidrag till produktionskostnaden mot att man håller hyresnivåerna nere samt bygger mer energieffektivt än vad som annars gäller enligt Boverkets byggregler. Investeringstödet har möjliggjort för Botrygg att erbjuda nybyggda hyreslägenheter i Göteborg, Tyresö och Linköping, som har en hyra på mellan 2 – 4 000 kr i månader billigare än vad andra aktörer erbjuder.

Hyreshöjningar

Majoriteten av lokalhyrorna är kopplade till KPI som ökade med 2,27 %. Lokaler som hyrs ut på kortare tid har fast höjning med 2 % per år. Hyresförhandlingar för 2019 års bostadshyror är enligt följande:

- Göteborg	Ej klart
- Linköping	Ej klart
- Norrköping	0,9 % Krogen 1,8 % Gåsen
- Stockholm	1,85 % respektive 2,35 % beroende på om normhyran är över eller under 1800kr/m ² för respektive lägenhet.
- Täby	1,95 %
- Örebro	2 %

Uthyrning bostäder och lokaler

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

Bolagets lokalvakanser är i begränsat till rivningsfastigheter där vi inte erbjuder kontrakt med besittningsrätt. Under året har 3 lokaler om totalt 672 kvm varit vakanta.

Hållbarhet och klimatpåverkan

Ekologisk hållbarhet är en viktig fråga. Under året har vi beslutat att sluta dela ut pappersavier till våra kunder och istället hänvisa till deras kundsida eller e-faktura. Detta mottogs positivt från våra kunder som uppskattar att vi gör en insats för miljön.

Vi har under året jobbat mycket med hållbarhetsfrågor. Bland annat energisparande åtgärder i befintliga fastighetsbeståndet, för att minska CO₂-påverkan. Samhällsfastigheter och verksamhetsanpassade kommersiella fastigheter med FTX och moderna styrsystem har god potential till energibesparande åtgärder genom att anpassa värme- och ventilationssystemet efter verksamheten.

I en skola i Linköping byggd 2015 sänkte vi energianvändningen med 43 000 kWh, vilket motsvarar 7% per år, genom finjustering av drifttider och temperaturer, utan att påverka luftkvaliteten eller inomhustemperaturen. Med liknande justeringar i en annan förskola med FTX och golvvärme sänkte vi energianvändningen med 35 000 kWh, vilket motsvarar 28% per år. Totalt har årets energibesparande åtgärder lett till en minskad CO₂-påverkan med 7 ton.

I fem stycken äldre flerbostadshus har vi påbörjat ett projekt med en energimodul för att optimera värmesystemet. Genom att automatiskt ta hänsyn till faktisk inomhustemperatur och användningen av tappvarmvatten beräknas denna insats spara mellan 5-10 % per år, vilket motsvarar en minskning på ca 5 ton CO₂-utsläpp. Om utfallet blir som vi hoppas på så räknar vi med att fortsätta med samma system i flera flerbostadshus under de kommande åren.

Upprustning av skollokaler

Moderna och fräscha skollokaler är en viktig del i elever oavsett om man går i förskola eller grundskola. Vi har i år genomfört renoveringsprojekt i flera av våra skolor. Både Barnens Hus och Föräldrakooperativet Björnligan i Tannefors Linköping har blivit invändigt och delvis utvändigt renoverad. För Internationella Engelska Skolan i Linköping renoverade vi 36 toaletter samt målade om i korridorer.

Branschindex bostäder

Under februari publicerade Prognoscentret 2018 års NKI-undersökning för Sveriges Bostadsutvecklare. Botrygg hamnade vid mätningen på 68 poäng, nära branschsnitt men något lägre än föregående år.

I den viktigaste kategorin Bostad som inkluderar grundstandard, hantverksarbeten, intryck vid inflyttning, möblerbarhet och förvaringsutrymmen har vi fortsatt mycket höga poäng; ett kvitto på att

vårt intensiva kvalitetsarbete gett ett gott resultat och att vi även fortsatt levererar en av Sveriges bästa bostadsprodukter.

	Bransch Sverige	Botrygg
	2018	2018
NKI	70	68
Lojalitet	72	71
Förväntningar	78	77
Prisvärdhet	72	73
Faktor Bostaden	73	76
Faktor Utanför Bostaden	69	65
Faktor Inredningsval	71	69
Faktor Information	75	70
Faktor Personal	76	71
Faktor Pålitlighet	70	65
Antal svar	8848	112

NKI står för Noja-kuna-inaex och innebar, som namnet antyder, en undersökning som mäter kundnöjdhet bland bostadsrättsköpare under 2018. Undersökningen genomförs av Prognoscentret som skickar ut enkäter till bostadsrättsköpare i hela landet. Se mer på prognoscentret.se/nki/.

Årets resultat i Branschindex visar en kundnöjdhet på 86,4 % vilket innebar ännu en topp tre-placering. Detta vår åttonde året i rad som Botrygg placeras bland de tre bästa bostadsförvaltarna i landet, där vi vid två tillfällen har vunnit första pris (2011 och 2017). Glädjande är att resultatet visar att vi med 92,8 % är bäst i landet i kategorin 'Hjälp när det behövs'.



Henrik Söderbring, Förvaltningschef Botrygg AB

Året i siffror 2018

Belopp (tkr)	Totalt Botrygg AB		Förvaltnings- verksamheten	
	2018	2017	2018	2017
Nyckeltal				
Överskottsgrad (%)	28,63	44,69	77,55	75,46
Avkastning på eget kapital (%)	11,96	23,81	11,04	12,50
Avkastning på totalt kapital (%)	7,43	10,71	6,11	6,41
Avkastning substansvärde, 1% avskrivning (%)	9,04	13,24	5,61	6,26
Soliditet (%)	31,51	28,88	18,99	18,00
Juserad soliditet (%)	55,72	53,78	50,72	51,13
Belåningsgrad fastigheter, LTV (%)	43,65	45,43	43,65	45,43
Räntetäckningsgrad	9,45	12,31	6,60	6,39

Resultaträkning (koncernen)				
Nettoomsättning	1 476 880	1 685 011	387 165	358 480
Bruttoresultat	422 900	753 080	300 250	270 503
Rörelseresultat (EBIT)	245 448	393 511	126 694	146 046
Rörelseresultat (EBITDA)	403 459	506 214	277 229	251 344
Ränteintäkter	574	6 875	195	4 202
Räntekostnader	44 825	42 525	42 509	40 771
Resultat efter finansnetto f. avskrivningar	378 648	481 014	238 018	219 636
Årets resultat	177 833	334 751	93 969	90 775

Balansräkning (koncernen)				
Marknadsvärde fastigheter	7 847 500	7 176 400	7 847 500	7 176 400
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter och mark	4 673 322	4 233 332	4 673 322	4 233 332
S:a anläggningstillgångar	5 222 529	4 763 936	4 816 643	4 360 741
S:a eget kapital	1 898 820	1 577 063	936 145	754 839
Obeskattade reserver	0	0	0	15 300
Skulder till kreditinstitut	3 425 058	3 260 447	3 425 058	3 260 447
S:a eget kapital och skulder	5 930 548	5 461 058	4 929 444	4 259 830

Investeringar och försäljningar

Stad	Projekt	Kommentar
Förvärvat 2018		
Göteborg	Gårdsten 123:1, 123:2, 123:3	Bostäder
Göteborg	Backa 253:1/Selma	Bostadsrätter
Göteborg	Backa 249:1/Selma	Bostadsrätter
Göteborg	Backa 263:1/Selma	Bostadsrätter
Göteborg	Kvillebäcken 35:8	Industrifastighet (projektfastighet)
Stockholm	Transistorn 5 och 6	Mark
Stockholm	Arkivfotot 2	Industrifastighet (projektfastighet)
Norrköping	Garvaren 1	Bostadsrätter
Linköping	Västerlösa 15:26	LSS-boende
Linköping	Badhuset 15	Kontorsfastighet
Avyttrat 2018		
Linköping	Mappen 1	Logistikfastighet
Linköping	Glaskulan 11	Handelsfastighet
Linköping	Astrologen 3	Bostadsrätter
Linköping	Alnen 17	Bostadsrätter
Linköping	Tandkronan 36 & 37	Bostadsrätter
Göteborg	Backa 251:1	Bostadsrätter



3. Byggnation under året

Mer än bara hus

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

Botrygg har personal för så gott som samtliga roller i ett byggprojekt. Från projektledaren som säkerställer att huset byggs enligt Botryggs standard till snickaren som med stolthet spikar dit den sista listen. Det gör att vi inte tar några genvägar utan alla inblandade har slutproduktens kvalitet i fokus.

Färdigställda projekt 2018

Under året har 468 bostäder och en förskola färdigställts. Vi hälsar våra nya kunder i Linköping, Norrköping och Örebro välkomna! Ytorna nedan är angivna som BOA/LOA.

Januari - April

Linköping, Övre Vasastaden: Vasatornet

102 lägenheter och flera lokaler
6 452 kvm
Inflyttning januari-april

I och med inflyttningen av lägenheterna i Brf Vasatornet färdigställdes kv. A i Övre Vasastaden. Utöver bostäder fördelat på två bostadsrättsföreningar finns här lokaler och företagslägenheter.



Januari - Juni

Örebro, Södra Ladugårdsängen: Fallskärmen

81 bostadsrätter och 1 lokal
5 252 kvm
Inflyttning januari-juni

I januari startade inflyttningen i Botryggs tredje kvarter i Ladugårdsängen i Örebro. 81 lägenheter i en byggnad om fem våningar mot Termikgatan och fyra våningar mot Gyrogatan.



April - Juni

Norrköping: Nya Torget

40 lägenheter och 3 lokaler
4 367 kvm
Inflyttning april-juni

Stadsbyggnadskontoret i Norrköping sökte en aktör som var villig att bebygga och utveckla Nya Torget i Norrköping. Botrygg skickade in en ansökan och fick ett markanvisningsavtal för att bebygga torgets östra del. De 40 lägenheterna, fördelade på tre huskroppar med fem eller sju våningar, samt lokaler i markplan stod klara våren 2018.



Maj

Linköping: Näselfröet

Förskola
1 133 kvm
Inflyttning maj

I maj var det dags för inflyttning i Botryggs nya förskola i Harvestad i Linköping. Förskolan består av två plan med mindre grupprum centerade runt ett gemensamt torg och matsal. Byggnationen startade våren 2017 med inflyttning under våren 2018. Lokalerna förhyrs av Linköpings kommun.



Juni

Linköping, Duvkullen: Eklunden

11 radhus
1 348 kvm
Inflyttning juni

Sedan tidigare finns på fastigheten flerbostadshus, småhus, ett äldreboende och flera skolor. De 11 radhusen, om fyra rum och kök, ligger centralt placerade vid områdets lekplats.



September - Oktober

Linköping, Övre Vasastaden: Vasaparken

31 bostadsrätter
2 243 kvm
Inflyttning september-oktober

Botryggs tredje kvarter i Övre Vasastaden färdigställdes under hösten och består av två punkthus med omfattande grönområden och planteringar på tre sidor.



Oktober - November

Linköping, Övre Vasastaden: Vasafortet

43 lägenheter (3 trapphus)
4 447 kvm (totalt)
Inflyttning oktober-november

Byggnationen i Övre Vasastaden har fortsatt under året och inflyttningen i vårt sista kvarter har startat. Kvarteret består av tre huskroppar med totalt 162 lägenheter. Inflyttning har skett i de tre första trapphusen.



Linköpings Arena

Under 2011-2012 byggde Botrygg efter upphandling av kommunen en aktiv fotbollsarena i Linköping. Under 2015-2016 byggde vi till en högstadieskola samt två torn med kontorslokaler och företagslägenheter i Arenans södra del. Nu avslutar vi arbetet med ytterligare två torn i arenans norra del. De två tornen som blir 8 respektive 15 våningar innehåller även de lokaler och lägenheter.

Arenan har en central placering med närhet till E4:an såväl som resecentrum och centrum. Placeringen gör att man som besökare enkelt når sig arenan som antingen gångtrafikanter, cyklister eller bilister.

Oktober

Linköping, Kallerstad: Polygonen

157 hyreslägenheter
4 447 kvm
Inflyttning oktober

Det fjärde tornet vid Linköping arena hade inflyttning under oktober. Tornet, som är uppfört i 15 våningar, består av 157 lägenheter varav 126 smålägenheter förhyrs av Linköpings kommun.



Pågående byggnation

Redovisning av Botryggs pågående byggnation 2018. Ytor är angivna som BOA/LOA.

Projekt	Typ	Yta	Inflyttning
Linköping			
Badhuset	55 hotellrum	2 441 kvm	feb 2020
Övre Vasastaden kv. F	77 bostadsrätter	4 447 kvm	jan - feb 2019
	85 hyresrätter	6 144 kvm	maj - sep 2019
Bävern	53 hyresrätter	2 919 kvm	april - aug 2019
Västerlösa	6 gruppboistäder	622 kvm	maj 2019
Örebro			
Södra Ladugårdsängen	131 lägenheter	8 222 kvm	dec 2019 - sep 2020
Fiskgjusen	6 gruppboistäder	475 kvm	maj 2019
Norrköping			
Garvaren	48 bostadsrätter	3 477 kvm	dec 2019
Stockholm			
Norra Tyresö centrum	105 lgh, 2 lokaler	5 835 kvm	februari 2019
Steninge slottsby	24 radhus	3 180 kvm	september 2019
Göteborg			
Selma Lagerlöfs torg etapp 1	156 bostadsrätter	8 807 kvm	sep 2019 - maj 2020



KV F - Övre Vasastaden

Kvm:	10 686 BOA/LOA
Upplåtelseform:	Bostadsrätter och hyresrätter
Tidplan:	Byggstart 2016 Inflyttningsstart hösten 2018

Huskroppen mot Industrigatan är högst för att sedan trappa ned i antal våningar mot den lugnare lokalgatan och parken. Lägenheterna varierar mellan yteffektiva ettor på 30 kvm till etagevåningar med härliga fem rum och kök på 147 kvm. Trygg och bekväm parkering erbjuds i garaget under fastigheten.

De nya lägenheterna håller som i all nyproduktion från Botrygg hög standard med köksbänkar i granit, diskho i komposit och parkett och klinker på samtliga golv.

Under 2016 påbörjades markarbetet på vad som kommer bli kvarter F i Övre Vasastaden i Linköping. Kv F, innehållandes Brf Vasafortet, hyresrätter och lokaler, är den tredje etappen av Botryggs nybyggnation i Övre Vasastaden. Under 2017 färdigställdes ett bostadskvarter vid det nya stadsdelstorget Timmermanstorget och under början av 2018 färdigställdes ett höghuskvarter vid korsningen Östgötagatan/Timmermansgatan.

Kv. F består av sammanlagt 162 lägenheter fördelade på tre huskroppar med fem till sju våningar.

Kvarteret är ritat av tre olika arkitektkontor, en för vardera huskropp. Detta är genomgående för Övre Vasastaden för att ge området ett varierat och spännande uttryck. För kv. F är det de lokala kontoren M5 Arkitektur, Sonark arkitektkontor och Falk arkitekter som stått för utformningen. Bygghandlingar och garageritningar har tagits fram av ett av arkitektkontoren, detta för att ge en sammanhållen och effektiv projektering.



Barkarbystaden

Tävlingar 2018

Redovisning av de markanvisningstävlingar som Botrygg vunnit under 2018.

Datum	Projekt	Typ
Januari	Fiskgjusen, Örebro	Gruppboende (6 lgh)
Januari	Västerlösa, Linköping	Gruppboende (6 lgh)
April	Berga Äng, Linköping	Bostäder (100 lgh)
Augusti	Barkarbystaden, Stockholm	Bostäder (160 lgh)
September	Frölunda, Göteborg	Bostäder (60 lgh)
Oktober	Tynnered, Göteborg	Bostäder, Trygghetsboende (110 lgh)

Barkarbystaden

I augusti vann vi en markanvisningstävling för Barkarbystaden. Botrygg kommer här att bygga drygt 160 högkvalitativa lägenheter med svårslagen kombination av närhet till kommunikationer, handel och naturområden. Kvarteret ligger nära Herrestaskolan och mitt emot den kommande tunnelbanan. Beräknad inflyttning 2021.

Västerlösa

Botrygg fick via en markanvisningstävling uppdraget att bygga ett nytt gruppboende i Västerlösa utanför Linköping. Gruppboendet byggs i ett plan och består av sex lägenheter. Utöver lägenheter finns även gemensamhetsytor, personalrum och komplementbyggnader. Byggnationen startade i september med planerad inflyttning i maj 2019.



Under byggnation; gruppboende i Västerlösa

Pågående planarbeten

Redovisning av Botryggs pågående planarbeten 2018. Ytor är angivna som BOA/LOA.

Projekt	Typ	Yta	Antal	Status
Linköping				
Berga Äng	Bostäder	10 000 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Björkö	Bostäder	1 500 kvm	15 villor	Pågående arbete
Klockaren	Bostäder	1 000 kvm	20 lgh	Positivt planbesked
Tandkronan e.3	Bostäder	2 500 kvm	30 lgh	Pågående arbete
Göteborg				
Frihamnen	Bostäder/lokaler	23 500 kvm	405 lgh	Pågående arbete
Grönebacken	Bostäder/förskola	4 987 kvm	60 lgh	Pågående arbete
Gårda	Lokaler/Bostäder	40 255 kvm		Positivt planbesked
Kvibergs park	Bostäder	6 500 kvm	100 lgh	Positivt planbesked
Marconigatan	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh	Positivt planbesked
Mölnidal	Bostäder	9 000 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Stockholm				
Arkivfotot, Högdalen	Bostäder	6 750 kvm	100 lgh	Positivt planbesked
Fenan 1	Bostäder	10 000 kvm	123 lgh	Positivt planbesked
Klockelund	Bostäder	7 305 kvm	100 lgh	Pågående arbete
Jordbro	Bostäder	3 600 kvm	60 lgh	Pågående arbete
Målaräng	Bostäder	6 600 kvm	70 lgh	Pågående arbete
Årstafältet	Bostäder	8 000 kvm	100 lgh	Pågående arbete



Västra Roslags-Näsby

Social hållbarhet och låga hyror i Mäläräng

Det var via en markanvisningstävling som vi erhöll uppdraget att bygga 70 hyresrätter i Mäläräng i Skärholmen, Stockholm.

Tävlingen utvärderades utifrån fyra kriterier där social hållbarhet var den viktigaste aspekten. Sammanlagt var det sex olika områden som tilldelades och vi erhöll område A i Mäläräng. Område A omfattar två stycken punkthus på totalt ca 6 600 kvm och ligger utmed Eksättravägen.

För området har vi lagt stort fokus på hyresrätter med låga hyror. För att möjliggöra för fler boende att bo i nyproducerade bostäder kommer vi därför endast ställa krav på en bruttoinkomst som motsvarar den dubbla årshyran. Detta innebär att ca 50 % fler kommer ha råd att efterfråga dessa bostäder jämfört med de förvaltare som kräver tre gånger årshyran i bruttoinkomst.

För att främja den sociala hållbarheten kommer, utöver låga hyror, även de boende i närområdet ges förtur till både lägenheter och lokaler och unga kommer erbjudas praktikplats och mentorskap.

Byggstart är beräknat till 2022 då kommunen ska genomföra arbete med gator och ledningar innan bostadsprojekten påbörjas.

Garvaren - centralt och modern i Norrköping

Vi erhöll uppdraget att bygga flerbostadshus vid kvarteret Garvaren via en markanvisningstävling som Norrköpings kommun utlyste.

Beläget ett kvarter från Motala Ström och granne med Kroken 1 och Yllefabriken kommer vi bygga ljusa flerbostadshus med en spännande arkitektur i Haussmansk anda som efterliknar det storslagna och pampiga Industrilandskapet med stora fönsterytor, takhöjd om 2,9m, hög sockel och tak i handfalsad matt zinkplåt.

Sammanlagt kommer vi bygga 52 bostadsrätter i ett vinkelhus om 6-7 våningar och ett fristående hus om 4 våningar. Storlekarna på lägenheterna varierar från ett rum om 30 kvm till 4 rum och kök om 115 kvm.

Här bor du med närhet till vackra Strömsparken med promenadstråk, det historiska Industrilandskapet med Strykjärnet, en kort promenad från citykärnan med ett stort utbud av affärer och restauranger samt två kvarter från Kungsgatan med livsmedelsbutiker och service.

Inflyttningsstart vintern 2019.

Södra Ladugårdsängen etapp 3 med fokus på låga hyror

Vi har i samverkan med Örebro kommun arbetat fram en modell där vi återinvesterar en del av vinsten från försäljningen av bostadsrätter och låter den subventionera hyran i ett antal hyresrätter. Modellen går ut på att kommunen anvisar mark till Botrygg för byggnation av såväl bostadsrätter som hyresrätter.

Projektet behöver inte ligga i anslutning till varandra. Desto bättre ekonomin blir i bostadsrättsaffären desto kraftigare kan vi sänka hyran i hyresrätterna. Bostadsrätterna säljs till marknadspris och del av vinsten går till att subventionera hyran i ett antal hyresrätter.

Först ut av samverkansprojekten blir Södra Ladugårdsängen etapp 3 i Örebro. På platsen har Botrygg anvisats mark för att bygga sammanlagt 135 lägenheter fördelat på hyresrätter och bostadsrätter.

För att vara kandidat för hyresrätterna får personen i fråga inte ha en för hög inkomst. Det blir så att säga ett omvänt kravförhållande mot dagens där det ofta ställs krav på att en hyresgäst ska ha en inkomst på minst tre gånger hyran.

Samverkansmodellen

Modellen är flexibel och kan finjusteras i samråd med kommunens preferenser, antingen kan hyran sänkas kraftigt i ett fåtal lägenheter alternativt kan fler lägenheter få en lägre nivå. Modellen innefattar verktyg och en juridiskt förankrad avtalsmodell som säkerställer hyresnivåer och exploateringsform över tid. Avtalet ger trygghet åt kommunen då det är utformat så att det inte finns några ekonomiska incitament för hyreshöjningar.

Detta är ett bra exempel på att det går att skapa bostäder med överkomliga hyror om fastighetsägare och kommunen jobbar tillsammans mot ett gemensamt mål. Arbetet med att ta fram modellen har skett i total transparens vilket har varit nyckeln till att vi gemensamt lyckas tillskapa modellen.





Junkersgatan 1, 582 36 Linköping

Postadress: Box 335, 581 03 Linköping

Kontakt: 010-516 30 00, 010-516 30 56 (fax)

E-post: info@botrygg.se

Hemsida: www.botrygg.se