

2025

ÅRSREDOVISNING

BOTRYGG AB



VERKSAMHET

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION



4 BOTRYGG 2025

- 4 VD har ordet
- 6 Året i korthet 2025

Förvaltning

- 8 Tydligare mål gav starkare resultat i förvaltningen
- 12 Förvaltningen i siffror
- 13 Fastighetsbestånd

Produktion

- 14 Målfokuserat arbete med nya projekt i sikte
- 16 Pågående projekt
- 19 Projektportfölj

Ekonomi

- 20 I en volatil omvärld

22 HÅLLBARHETSREDOVISNING

- 24 Organisationsmodell
- 26 Vår uppförandekod
- 28 Vår personal
- 31 Socialt engagemang
- 32 Energieffektivisering
- 34 Digitalisering och styrning
- 36 Resurseffektivitet med minskad miljöpåverkan
- 38 Nytt verktyg för klimatberäkningar i nyproduktion
- 40 Ett år med arbetsmiljö och hälsa i fokus

42 FINANSIELLA RAPPORTER

- 44 Förvaltningsberättelse
- 46 Flerårsöversikt
- 47 Förändring av eget kapital
- 47 Förslag till vinstdisposition
- 48 Koncernens resultaträkning
- 49 Koncernens balansräkning
- 51 Koncernens kassaflödesanalys
- 52 Moderbolagets resultaträkning
- 53 Moderbolagets balansräkning
- 54 Moderbolagets kassaflödesanalys
- 55 Noter
- 75 Underskrifter
- 76 Revisionsberättelse

Foto framsida: Projekt Rosendal i Uppsala



VD HAR ORDET

År 2025 har präglats av fortsatt osäkerhet i omvärlden och en bostadsmarknad där förutsättningarna för nyproduktion fortfarande är utmanande. Samtidigt har Botrygg kunnat visa starka resultat och fortsatt utveckla verksamheten genom stabil förvaltning, strategiska investeringar och ett långsiktigt fokus på effektivitet, kundnöjdhet och medarbetarskap.

Omsättningen för koncernen landade 2025 på 901 Mkr (957 Mkr) varav 666 Mkr (652 Mkr) avser förvaltningsverksamheten och 235 Mkr (305 Mkr) avser byggrörelsen. Resultatet efter skatt uppgick till 247 Mkr (65 Mkr). I år påverkas resultatet positivt av de investeringar vi gjort i vår aktieportfölj, 126 Mkr, samt försäljningen av fastigheterna Automaten 11 och Fenan 1, 30 Mkr.

Bostadsproduktion

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

krav leder till att hyrorna i nyproduktionen blir så pass höga att de överstiger marknadens betalningsvilja på de flesta platser i landet. Under 2025 påbörjades byggnationen av 138 hyresrätter i Väster-
torp, Stockholm och under 2026 kommer vi starta två hyresrättsprojekt, ett i Stockholm och ett i Göteborg. Det är starka marknader där efterfrågan bedöms vara tillräckligt god för att vi ska kunna få ut de hyresnivåer som krävs.

Den förväntade återhämtningen på bostadsrättsmarknaden uteblev 2025 i spåren av fortsatt geopolitisk oro. Med

tanke på den senaste tidens eskalerande konflikt i mellanöstern bedöms återhämtningen skjutas ytterligare på framtiden.

Målpåföljning affärsplan

De mål som vi kunnat följa upp för 2025:

Överskottsgrad - Överskottsgraden i förvaltningsbeståndet 2025 blev 71 % och vi nådde därmed målet som var att ligga över 70 %. Detta främst på grund av en mild vinter som gav lite lägre uppvärmningskostnader samt att vi börjat arbeta mer kostnadsmedvetet i vår förvaltning.

Energiförbrukning - Vi satte som mål att sänka vår energiförbrukning i fastighetsbeståndet med 2 % per år. Vi fortsätter att se fina resultat av våra investeringar i energibesparande åtgärder. Vi sänkte vår specifika energianvändning med 5,2 % under året från 112,1 till 106,2 kWh/m².

Nöjda kunder - Vi fick återigen höga betyg av våra kunder i årets hyresgästundersökning som vi gör med hjälp av Aktivbo. Vårt NPS (Net Promoter Score) som talar om hur troligt det är att våra kunder skulle rekommendera oss till andra ligger på 42, vilket kan jämföras med branschmedelvärdet som ligger på 4. Vi har sedan vi började mäta alltid legat i den översta kvartilen, dvs bland de 25 % av bolagen med högst resultat, i samtliga frågekategorier. Det är ett mycket fint kvitto på att vi håller en jämn och hög nivå på vårt arbete över tid.

Motiverade medarbetare och ledare

Vi är stolta över att ännu en gång certifieras som ett Great Place to Work. Vårt mål för 2025 var att bibehålla vår certifiering vilket innebär ett index >70 %. Vi fortsatte glädjande nog att ta jättekälv uppåt i undersökningen även i år och lyckades höja vårt index från 72 % till 81 %. Givetvis inte nöjda med det, nu spänner vi bågen och höjer målsättningen till att vi ska bli en av Sveriges bästa arbetsgivare.

Adam Coccozza, VD Botrygg

Pågående produktion antal lgh

301

Påbörjade lgh 2025

138

Projektportfölj antal lgh

2 293

Antal lägenheter i förvaltning

3 371

Omsättning

901 MKR

Anställda

117



2025 I KORTHET

2025-02-06: Priset samarbete med Östergötlands stadsmission

Vårt samarbete med Östergötlands stadsmission tilldelades priset Årets Barnrättsprojekt 2025 av JP Infonet. Priset gick till projekt "Trygg Uppväxt" som till stor del finansieras av Botrygg. Juryns motivering säger det mesta: "Östergötlands Stadsmission har varit nav i insatsen och hittills lyckats hjälpa 60 barn och unga tillbaka till skolan, en meningsfull fritid, extrajobb och inte minst en tro på sig själva och framtiden! Deltagarna säger att utan programmet så vet de inte var de skulle vara i livet Östergötlands Stadsmissions projekt är en insats att inspireras av för att stötta och skydda barn som riskerar att rekryteras till kriminalitet."

2025-06-05: Markarbete påbörjas för nytt projekt i Stockholm

Under våren påbörjades förberedande markarbeten inför byggnationen av vårt nya projekt Fotsacken – 138 moderna smålägenheter om 1–3 rok i ett fantastiskt läge i Västertorp, Stockholm. Här kommer framtida kunder bo med närhet till både kommunikationer och natur. Inflyttning planeras till våren 2027.

2025-06-12: Årets företagare i Linköping

Vår ägare och vår grundare, Adam och Michael Coccozza, blev utsedda till Årets Företagare i Linköping 2025! Juryn lyfte särskilt fram deras långsiktiga arbete, samhällsengagemang och det tydliga målet att skapa hållbara och vackra bostäder – något som genomsyrat Botrygg sedan starten.

2025-09-04: Stockholmskontoret har flyttat

Botryggs Stockholmskontor finns numera i vår egen fastighet på Skeppsmäklargatan 7 i Hammarby Sjöstad. Lokalerna iordning-

ställdes under sommaren och flyttlasset gick under slutet av augusti. Vår nya besöksadress: Skeppsmäklargatan 7, 120 69 Stockholm. Välkomna!

2025-09-17: Strategidagar med fokus på ekonomi och bostadspolitik

Under våra strategidagar i september fick ledning och styrelse ta del av inspirerande föreläsningar från några av Sveriges mest kunniga profiler inom ekonomi och bostadspolitik. På plats fanns Annika Winsth (chefsekonom på Nordea), Lennart Weiss (kommersiell direktör på Veidekke Sverige), Jennie Nilsson (bostadspolitisk talesperson S), Per Börjesson (grundare och VD för Investment AB Spiltan), Kent Persson (samhällspolitisk chef på Heimstaden) och Jan Ihrfelt (fastighetsanalytiker på Kepler Cheuvreux).

2025-10-01: Sandrosen i Rosendal tar form

I september påbörjades uthyrningen av våra hyresrätter i Rosendal i Uppsala i samarbete med Uppsala Bostadsförmedling. Intresset var väldigt stort och hela 80% av lägenheterna i etapp 1 var uthyrda inom ett par veckor.



2025-05-08: Invigning av konstverk invid Matteus kyrka i Norrköping

Den 8 maj invigdes det nya konstverket "Memory Unfold – Turning Point for Tolerance" i Folkparken i Norrköping. Verket var en donation från Botrygg till Norrköpings kommun.

Skulpturen är skapad av Maria Miesenberger och hedrar tre modiga Norrköpingsbor – Elsa Alkman, Betty Olsson och Sam Thysell – som under andra världskriget stod upp mot nazism och totalitära idéer. Den påminner oss om kraften i att välja motstånd, försvara demokratin och värna yttrandefriheten – också idag.

Foto: Anders Ristenstrand



Henrik Söderbring.

Över
93 % av våra
kunder uppger att
de trivs med oss
som förvaltare.

TYDLIGARE MÅL GAV STARKARE RESULTAT I FÖRVALTNINGEN

Under året har Botryggs förvaltning arbetat mer målstyrt med utgångspunkt i den verksamhetsplan som togs fram inför 2025. Här berättar förvaltningschef Henrik Söderbring om årets viktigaste resultat, lärdomar och utmaningar.

Ni har arbetat mer målstyrt under året – vad har det inneburit i praktiken?

Inför 2025 tog vi fram en tydligare verksamhetsplan med konkreta mål för förvaltningen, och under året har vi arbetat aktivt för att förankra dessa i organisationen. Det har gett oss en gemensam riktning och gjort det lättare att prioritera rätt i vardagen. Tydliga mål skapar engagemang och gör det enklare att följa upp hur vi ligger till.

Hur har ni lyckats nå de ekonomiska målen i ett fortsatt pressat kostnads-läge?

De ekonomiska målen har gått bra. Vi har lyckats hålla nere reparationskostnaderna på ett effektivt sätt, trots att kostnadstrycket i branschen är högt. Förvaltarna har arbetat hårt med att hitta besparingar utan att tumma på kvalitet eller kundnöjdhet. Det handlar om smartare prioriteringar, bättre uppföljning och ett nära samarbete mellan förvaltning och drift.

Hur ser ni på vakansläget under året?

Den ekonomiska vakansgraden har legat under en procent under hela året, vilket är ett mycket bra resultat. Våra uthyrare har gjort ett starkt jobb och det visar att våra bostäder är attraktiva och att förvaltningen fungerar väl. Ett lågt vakansläge är avgörande både för ekonomin och för stabiliteten i beståndet.

Trots relativt höga hyreshöjningar fortsätter kostnaderna att öka – hur påverkar det förvaltningen?

Även om hyreshöjningarna varit höga i ett historiskt perspektiv ser vi att de taxebundna kostnaderna, såsom vatten, avfall och energi, ökar mer än hyrorna. Det innebär att vi måste fortsätta arbeta kostnadsmedvetet och effektivt. Förvaltningen behöver hela tiden anpassa arbetssätt och hitta nya sätt att hålla kostnaderna nere utan att försämra servicen.

Årets kundundersökning visar mycket starka resultat – berätta?

Resultatet för 2025 är det bästa vi har haft sedan vi började mäta hela beståndet för sju år sedan. Serviceindex landade på 89,2

procent, vilket är en ökning med nästan två procent från föregående år. Det är ett kvitto på att vårt fokus på service och bemötande ger resultat.

Vilka delar i kundundersökningen sticker ut särskilt positivt?

Vi ser flera mycket starka delresultat. Bemötandet från kontoret och fastighets-skötarna fick 95,9 procent positiva svar, den personliga tryggheten i trapphus 94,8 procent och städningen av trapphus 90,2 procent. Även andelen kunder som upplever att fel åtgärdas inom rimlig tid har ökat till 91,3 procent. Det är områden som betyder mycket för kundernas vardag.

Hur ser den övergripande kundnöjdheten ut?

Över 93 procent av våra kunder uppger att de trivs med oss som förvaltare och kan rekommendera att bo hos oss. Det är ett väldigt starkt resultat och kanske det viktigaste måttet på att vi gör rätt saker.

Vad tar ni med er in i 2025?

Vi tar med oss erfarenheten av att tydliga mål, engagerade medarbetare och ett strukturerat arbetssätt ger resultat – även i en utmanande omvärld. Med den grund vi lagt under året känner vi oss trygga i att fortsätta utveckla förvaltningen enligt verksamhetsplanen för 2026, med fortsatt fokus på ekonomi, kvalitet och kundnöjdhet.

Boanpassning
Ett stort fång rosor till Daniel Dragoi fastighets-skötare i Botryggs fastigheter i Norrköping för utfört toppenjobb hos oss.
Lägenhet 1205

TACK BOTRYGG
Tack för teaterbiljetterna och för vår duktiga fastighets-skötare Valentin som fixar allt så snabbt och enkelt. Fint att bo här!
AW Klostergatan 43

Dagens ros i Corren under 2025 till våra fastighetsskötare i Norrköping och Linköping.

KUNDNÖJDHET

Årets kundundersökning bekräftar den positiva utvecklingen inom förvaltningen. Serviceindex uppgick till 89,2 procent, vilket är det högsta resultatet sedan vi började mäta kundnöjdheten i hela beståndet 2019. Här följer en närmare redogörelse av årets resultat.

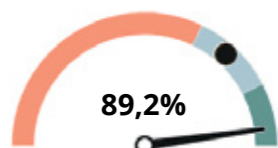
Svarsfrekvens: Kundundersökningen 2025 visar ett mycket starkt resultat och ett fortsatt stort engagemang från våra hyresgäster. Svarsfrekvensen uppgick till 70,2 procent.

Serviceindex: Resultatet landade på 89,2 procent – vårt bästa resultat sedan vi började mäta kundnöjdheten i hela beståndet.

Rent och snyggt: Förra årets särskilda satsning har gett tydlig effekt, med en förbättring på 3,3 procent jämfört med föregående år. Samtidigt ser vi fortsatt förbättringspotential och kommer även under 2026 att prioritera detta område ytterligare.

Får valuta för hyrespengar: Trots förhållandevis höga hyreshöjningar ökade resultatet med 1,5 procent till 82,3 procent. Det visar att våra kunder upplever att den service och kvalitet vi levererar står i rimlig relation till kostnaden.

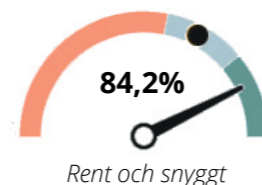
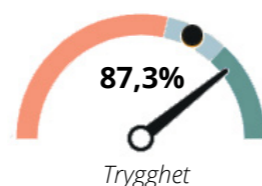
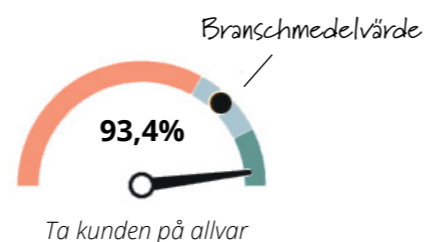
Serviceindex



+6,7% högre än branschmedelvärdet (82,5 %).

Positiva trender

Flera delresultat sticker ut positivt. *Trivseln med Botrygg som förvaltare* uppgår till 93,8 procent och 93,4 procent av hyresgästerna kan rekommendera Botrygg som förvaltare. Hela 91,1 procent upplever att Botrygg är mån om sina hyresgäster, och *helhetsbetyget för Botrygg* landar på 94,2 procent.



STOCKHOLMSKONTOR I EGNA LOKALER

Under sommaren flyttade Botryggs Stockholmskontor till nyrenoverade lokaler i den egna fastigheten Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad. Områdeschef Erik Olason beskriver flytten som ett naturligt steg i utvecklingen av verksamheten i Stockholm.

– Det känns väldigt bra att nu sitta i vår egen fastighet. Lokalerna har anpassats efter våra behov och skapar goda förutsättningar både för fokus i vardagsarbetet och för gemenskap i teamet, säger Erik.

Kontoret rymmer åtta arbetsplatser samt gemensamma ytor med bland annat kök, gym och pingisbord – ytor som bidrar till både trivsel och rörelse under arbetsdagen.

I samband med flytten har återbruk varit en självklar del av processen. Material och inredning från det tidigare kontoret har tagits tillvara och fått nytt liv i de nya lokalerna.

– Att återanvända fungerande material ligger helt i linje med hur vi vill arbeta, säger Erik.

Flytten genomfördes under sommaren och Stockholmskontoret är nu fullt på plats på Skeppsmäklargatan 7.



Erik Olason, områdeschef i Stockholm.

Ny adress:
Skeppsmäklargatan 7
Stockholm



FÖRVALTNINGEN I SIFFROR

	2026	2025
Fastigheter (st)	119	120
Bostäder	3 371	3 366
Företagslägenheter	308	308
Lokaler	383	379
Garageplatser	1 415	1 667
Parkeringsplatser	826	894
Uthyrbar yta (kvm)	359 640	365 700
Bostäder	170 900	170 660
Samhällsfastigheter	70 090	71 420
Kommersiella lokaler	72 300	73 080
Företagslägenheter	12 260	12 260
Garage	34 090	38 280
Hyresintäkter (Mkr)	624,0	598,0



FASTIGHETSBESTÅND

Vi är verksamma i Linköping, Stockholm, Göteborg, Norrköping, Uppsala och Örebro och idag omfattas beståndet av 119 fastigheter med 3 371 egna hyreslägenheter jämte 308 företagslägenheter.

Fördelat per region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm
Linköping	57	178 902
Stockholm	25	92 472
Göteborg	16	28 130
Norrköping	6	25 599
Örebro	10	19 398
Uppsala	5	15 134
Totalt förvaltningsfastigheter	119	359 636
Pågående projekt och exploateringsfastigheter ¹	11	23 971
Totalt koncernen	130	383 607

Totalt fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm
Bostäder	54	182 737
Samhällsfastigheter	35	70 088
Lokaler	23	64 795
Övrigt	7	42 016
Pågående projekt och exploateringsfastigheter ¹	11	23 971
	130	383 607

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.



Mattias Dahlgren och Maria Brahim.

MÅLFOKUSERAT ARBETE MED NYA PROJEKT I SIKTE

Trots en fortsatt utmanande marknad har Botryggs byggverksamhet tagit viktiga steg framåt under året. Med tydligare mål, utvecklade arbetssätt och nya projekt i startgroparna blickar byggchef Maria Brahim och projektutvecklingschef Mattias Dahlgren framåt.

Ni har arbetat mer strukturerat med mål under året – vad har det inneburit för byggverksamheten?

Under året har vi haft möjlighet att arbeta mer konsekvent utifrån vår verksamhetsplan. Våra övergripande mål för projekten är i grunden desamma som tidigare, men vi har vidareutvecklat arbetssättet genom att bryta ner verksamhetsplanen till tydliga projektplaner. Det gör att projektmålen blir mer konkreta och lättare att styra mot, vilket skapar bättre förutsättningar för att lyckas.

Hur har det påverkat det dagliga arbetet i projekten?

En viktig del har varit att stärka samarbetet ute på arbetsplatserna. Vi har lagt mycket fokus på teambildning och på att utveckla dialogen mellan alla involverade i projekten. När alla känner ett tydligt ansvar och är delaktiga i besluten blir projekten både effektivare och roligare att arbeta i. Det skapar ett gemensamt engagemang för att leverera kvalitativa fastigheter till våra slutkunder.

Vilka mål följer ni upp redan nu – och vad ser resultaten ut att visa?

Vi följer upp flera projektmål löpande, även om vissa inte kan utvärderas fullt ut förrän projekten är avslutade 2026 och 2027. Ett exempel är kvalitetsindex vid färdig stomme, där målet är att ligga över 80 – något som har uppnåtts i de pågående projekten.

Vi utvärderar också varje entreprenad- och materialinköp genom fysiska eller digitala genomgångar för att minska risken för kostnadsdrivande överraskningar efter avtalsskrivning. Samtidigt arbetar vi aktivt med måttanpassade materialbeställningar för att minska byggavfall och onödiga transporter.

Hur arbetar ni med trivsel och arbetsmiljö i projekten?

Att våra medarbetare ska trivas på arbetsplatsen är ett uttalat mål. Vi strävar efter att inkludera varandra i projektbesluten

och att hitta lösningar tillsammans. En god arbetsmiljö och ett fungerande samarbete är en förutsättning för att kunna leverera hög kvalitet, särskilt i en marknad där marginalerna är små.

Vilka projekt har ni startat och drivit under året?

Under året har vi startat byggnationen av kvarteret Fotsacken i Västertorp i Stockholm. Projektet omfattar hyresrätter med fokus på mindre lägenheter.

Parallellt har vi fortsatt produktionen av kvarteret Rosendal i Uppsala, som startade under 2024 och fortlöper enligt plan.

Ni ser redan nu fram emot nya byggstartar – vad är på gång framåt?

Nästa år planerar vi att starta två nya projekt: Grönebacken i Göteborg och Arkivfotot i Högdalen i Stockholm. Det handlar främst om hyresrätter och är projekt som vi ser mycket fram emot att sätta i gång, trots ett fortsatt försiktigt marknadsläge.

Hur ser ni på marknadsförutsättningarna framåt?

Vi ser vissa ljusglimtar. Efter ett par år med hög inflation har priserna på byggmaterial stabiliserats, vilket ger en mer förutsägbar prisbild. Mellan augusti 2024 och augusti 2025 ökade byggmaterialkostnaderna med 1,9 procent, vilket är betydligt mer dämpat än tidigare år.

Vi ser också att ränteläget successivt förbättrats, även om nivåerna fortfarande är högre än före inflationskrisen. Sammantaget ger det något bättre förutsättningar för nya byggstartar.

Vad tar ni med er in i kommande år?

Vi tar med oss vikten av tydliga mål, starka team och noggrann planering. I en utmanande marknad blir varje beslut ännu viktigare. Med de projekt vi har i gång och de som ligger framför oss känner vi oss väl rustade för att fortsätta bygga långsiktigt hållbara bostäder – även i tider som kräver extra eftertanke.

När alla är delaktiga i besluten blir projekten både effektivare och roligare att arbeta i.

PÅGÅENDE PROJEKT

Vi är med och utvecklar samhället där behov finns, oavsett om det gäller bostäder eller samhällsnyttiga fastigheter. 2025 var vår pågående produktion: 12 400 kvm.



ROSENDAL

- 📍 Uppsala
- 🏠 7 400 kvm, hyresrätter
- 📅 Inflyttning från kvartal 1 2026

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. Projektet har beviljats statligt investeringsstöd vilket gör att vi kan erbjuda hyresrätter med lägre hyror.



FOTSACKEN

- 📍 Stockholm, Västertorp
- 🏠 5 000 kvm, hyresrätter
- 📅 Inflyttning från årsskiftet 2026/2027

I Västertorp bygger vi 138 smålägenheter vid det befintliga Good Morning-hotellet. Byggnaden har utöver bostäderna även ett underjordiskt garage, två takterrasser och ett utegym.





Vasaloppsvägen i Stockholm.

PROJEKTPORTFÖLJ

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 - Marconig./Televisionsgatan	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
■ Stockholm - Fruängen	Bostäder	3 000 kvm	60 lgh
■ Uppsala - Storvreta centrum	Bostäder	8 000 kvm	100 lgh
Totalt		242 950 kvm	2 293 lgh

Vi arbetar nu mot att uppnå 100% grön finansiering senast 2030.

Simon Coccozza.

I EN VOLATIL OMVÄRLD

DIFFERENTIERADE TILLGÅNGAR OCH LÅG BELÅNING ÄR EN TRYGG BOTTENPLATTA ATT BYGGA VIDARE PÅ.

Finansiering

Vi har under året fortsatt att öka vår andel grön finansiering. Per årsskiftet uppgick den gröna finansieringen till 51,6% (38,0%) vilket innebär att vi redan 2025 uppnådde den målsättning som sattes för 2027. Utöver energieffektiviseringsinvesteringar är det nära samarbetet mellan finans och teknisk förvaltning anledningen till att vi lyckats öka andelen relativt snabbt. Vi arbetar nu mot att uppnå 100% grön finansiering senast 2030.

Under året minskade vi vår fastighetsfinansiering med 223 mkr och totala räntebärande skuld med 311 mkr. Vilket medfört att vår belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärdena sjunkit till 41,1% (45%).

Fastighetsvärdering

Det genomsnittliga avkastningskravet i årets värderingar sänktes till 4,27% (4,30%) för förvaltningsbeståndet. Värderingen utfördes på en tredjedel av koncernens fastigheter, spritt mellan olika fastighetstyper och orter. Totala värdeförändringen inom bestående blev 84 mkr. Under året såldes fastigheten Linköping Automaten 11 vilket innebär att värdeförändringen netto landade på -6 mkr och det totala marknadsvärdet vid årsskiftet 10 556 mkr.

Koncernens totala fastighetsvärde (inklusive byggrätter och pågående projekt) ökade med 27 mkr under 2025.

Värdepappersportfölj

Marknadsvärdet i värdepappersportföljen ökade med 100 mkr under 2025 och genererade en avkastning om 8,37% (6,95%) räknat på utgående marknadsvärdet, 1 629 mkr. Kommande år kommer vi fortsätta att investera i värdepappersportföljen i syfte att diversifiera koncernens tillgångar ytterligare.

Framtiden

Koncernens låga belåning och differentierade tillgångar ger oss möjlighet att fortsätta utveckla verksamheten i en volatil omvärld.

Inom ekonomiavdelningen kommer vi under 2026 implementera ett nytt ekonomisystem med målsättning att kunna effektivisera bort flertalet repetitiva uppgifter för att istället fokusera på värdeskapande arbete.

	Koncernen totalt	Förvaltningsbestånd
Ingående värde 2025	10 969	10 562
Nya/färdigställda fastigheter	0	0
Sålda fastigheter	-230	-90
Värdeförändringar	256	84
Utgående värde 2025	10 995	10 556



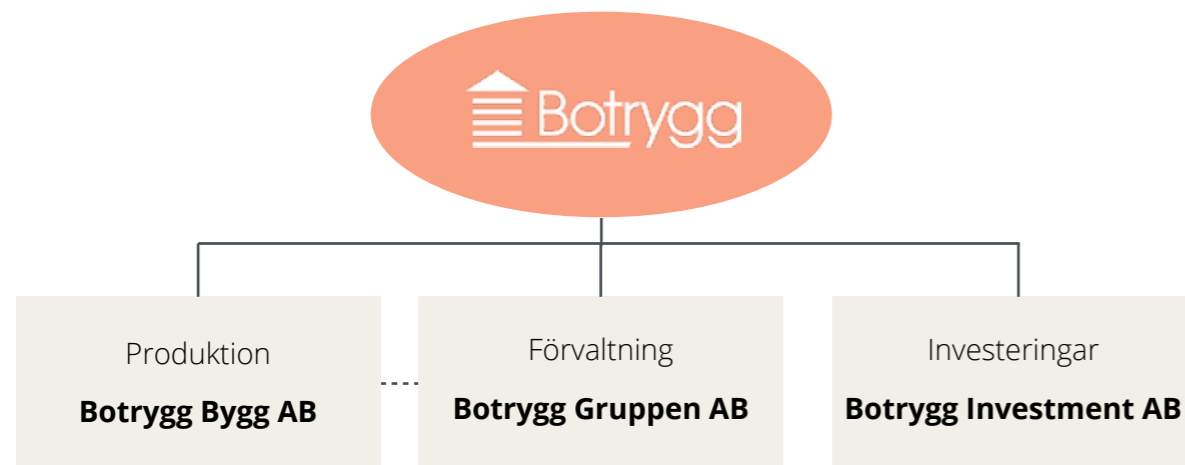
HÅLLBARHETS- REDOVISNING

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 2025.

ORGANISATIONSMODELL



Koncernstruktur

Botrygg Bygg AB ansvarar för samtliga nyproduktionsprojekt inom koncernen. I bolaget ingår även de fastigheter som avyttras till bostadsrättsföreningar. Botrygg Gruppen AB omfattar de fastigheter som koncernen långsiktigt äger och förvaltar.

Intressenter

Som bygg- och fastighetsförvaltande bolag är våra viktigaste intressenter hyresgäster, bostadsrättsköpare samt våra medarbetare. Dessa grupper har en nära relation till vår verksamhet och påverkar, liksom påverkas av, våra beslut och vårt arbetssätt. Till våra sekundära intressenter räknas leverantörer, finansörer samt de kommuner där vi är verksamma.

Dialogen med våra intressenter är central för vår fortsatta utveckling. För att fånga upp synpunkter och förbättringsområden deltar vi årligen i Branschindex kundundersökningar, genomför NKI-mätningar bland bostadsrättsköpare samt har regelbundna medarbetarsamtal med våra anställda.

Verksamhetsmodell

Verksamheten är organiserad i tre affärsområden: förvaltning, produktion och aktieinvesteringar. Förvaltnings- och produktionsverksamheten arbetar nära varandra för att löpande ta tillvara erfarenheter som bidrar till förbättringar i våra nyproduktionsprojekt. Genom att ha kontroll över hela kedjan – från projektering till färdig förvaltning – skapar vi ett fastighetsbestånd med fokus på långsiktighet, kostnadseffektivitet samt lägre drift- och underhållskostnader.

Investeringsverksamheten utgörs av en aktieportfölj med noterade innehav. Investeringarna sker huvudsakligen i större, stabila bolag med god direktavkastning och syftar till att skapa löpande kassaflöden genom utdelningar.



VÅR UPPFÖRANDEKOD

Ansvarsfullt företagande och tydliga krav genom hela värdekedjan är en grundläggande del av Botryggs arbetssätt. Under året har detta arbete vidareutvecklats genom ett mer samordnat och strukturerat sätt att säkerställa efterlevnaden av våra etiska riktlinjer.

Under året har vi tagit ett tydligt steg i arbetet med vår Code of Conduct. Samtliga samarbetspartners omfattas nu av uppförandekoden genom våra avtalsvillkor. Från och med 2025 är koden en integrerad del av AF-delen i våra förfrågningsunderlag och avtal. Genom att ingå avtal med oss bekräftar därmed underentreprenörer att de har tagit del av, och åtar sig att, följa uppförandekoden och dess villkor. Detta skapar en gemensam kravbild i alla samarbeten.

Uppförandekoden bygger på våra värderingar och är en central del i vår verksamhet och våra affärsrelationer. Den ska fungera som vägledning för både medarbetare och samarbetspartners i att fatta ansvarsfulla beslut samt främja ett affärsmässigt, etiskt och hållbart arbetssätt.

Koden gäller för samtliga anställda inom Botrygg samt för externa aktörer såsom leverantörer, konsulter och underentreprenörer. Den tydliggör de krav och förväntningar som ställs i samarbeten och utgör grunden för att bygga långsiktiga och förtroendefulla relationer med våra intressenter. Arbetet baseras på internationellt vedertagna riktlinjer från OECD och FN:s Global Compact.

Botryggs värderingar – en gemensam grund

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

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.

Ansvarsfullt företagande och riskhantering

Som bostadsbyggare och fastighetsägare har vi ett stort ansvar, särskilt i ett samhälle med bostadsbrist. Det ställer höga krav på tydliga regler och rutiner för tilldelning av bostäder, liksom på transparens och affärsetik i våra inköp och upphandlingar.

Byggbranschen präglas av stora investeringar och omfattande inköp av externa tjänster och material. För att säkerställa sund konkurrens har Botrygg en nolltolerans mot korruption, mutor och otillbörlig

påverkan. Medarbetare får exempelvis inte ta emot gåvor, måltider eller inbjudningar från leverantörer eller intressenter utan godkännande från VD.

Vi arbetar aktivt för att förebygga brott mot mänskliga rättigheter och ställer höga krav vid val av leverantörer och underentreprenörer. Genom kontroller av skattebetalningar, arbetsgivaravgifter och andra relevanta faktorer säkerställer vi att våra samarbetspartners är seriösa aktörer som tar sitt ansvar. Respekt för alla och lika villkor är en självklar utgångspunkt i hela vår verksamhet.



VÅR PERSONAL 2025

Anställda

117

Yrkesarbetare

56

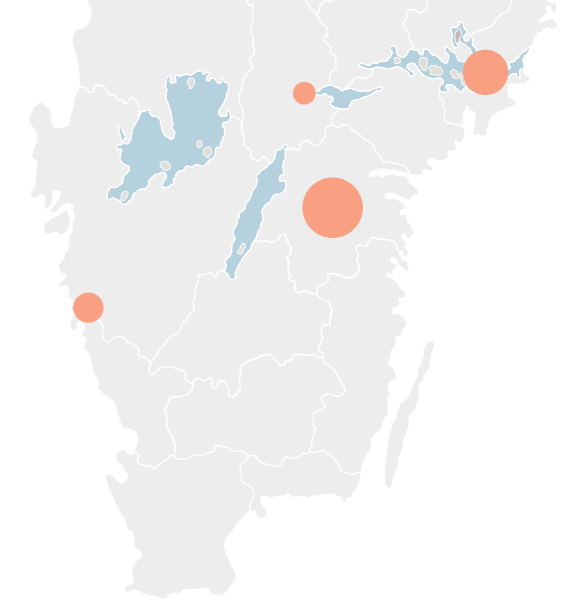
Tjänstemän

61

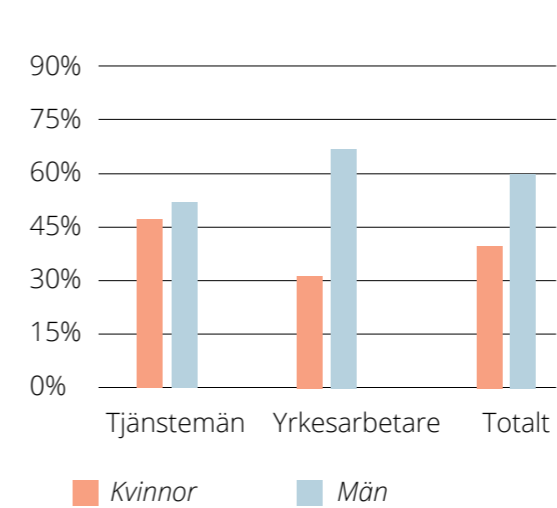


Anställda per stad

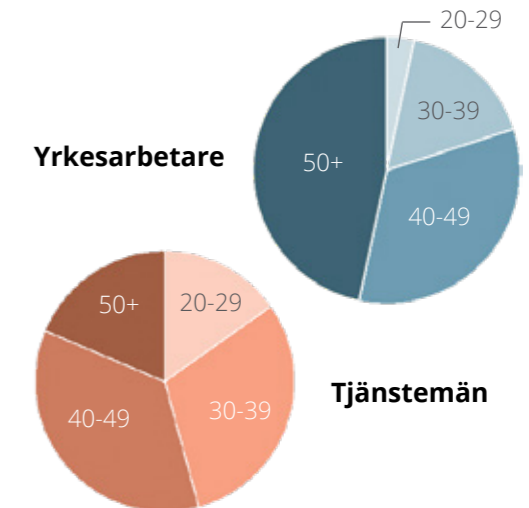
	Yrkesarbetare	Tjänstemän
Göteborg	5	5
Linköping/Norrköping	18	42
Örebro	4	0
Stockholm/Uppsala	29	14



Könsfördelning per yrkesgrupp



Åldersfördelning per yrkesgrupp



Antal rapporterade olyckor och tillbud 2025

Olycksfall i arbetet - allvarlig personskada	0
Olycksfall i arbetet - lindrig personskada	1
Tillbud - kunde medfört personskada	4

Tillbud/olyckor 5

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 1

Under året har ett olycksfall med lindrig personskada rapporterats. Inga olycksfall med allvarlig personskada eller allvarliga tillbud har inträffat. Att inga allvarliga tillbud eller olycksfall har förekommit på våra arbetsplatser under flera år är ett tydligt kvitto på ett systematiskt och välfungerande arbetsmiljöarbete, där fokus ligger på förebyggande åtgärder, tydliga rutiner och kontinuerlig uppföljning.



SOCIALT ENGAGEMANG

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 kultur-evenemang, 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.



Foto: Johnny Gustavsson.

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 2026 förväntas ytterligare riktlinjer fastställas för hur Sverige kommer att genomföra direktivet och vilka nationella regler som ska gälla.

Inom Botryggs fastighetsbestånd ligger för närvarande 14 % 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	12	6 %
C	84	45 %
D	39	21 %
E	28	15 %
F	16	9 %
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.

MEDIATYP

Normalårskorrigerad i jämförbart bestånd

MWh	2025	2024	Förändring, %
El, enkel	12 746	12 976	-1,8%
Fjärrkyla, energi	785,8	822,7	-4,5%
Fjärrvärme, energi	31 423	33 119	-5,1%
Vatten	0	0	0
Total förbrukning	44 955	46 917	-4,2%
Energiintensitet kWh/m ²	122,9	128,3	-4,2%
Specifik energianvändning (kWh/m ²)	106,2	112,1	-5,2%



DIGITALISERING OCH STYRNING

Genom riktade investeringar i uppkopplad teknik och modern styrning fortsätter vi att utveckla våra fastigheter för en mer hållbar och effektiv drift. Satsningarna stärker energieffektiviteten i förvaltningen och skapar bättre förutsättningar för uppföljning, kontroll och långsiktig utveckling.

Under 2025 har förvaltningen genomfört flera tekniska satsningar med syfte att minska energiförbrukningen, öka driftsäkerheten och framtidssäkra fastigheternas infrastruktur. Arbetet är en del av vårt långsiktiga hållbarhetsarbete där digitalisering och uppföljning spelar en allt viktigare roll.

En central åtgärd har varit installation av tekniska nätverk i fastigheterna. Genom att skapa en stabil och uppkopplad infrastruktur har vi lagt grunden för bättre övervakning, styrning och optimering av våra tekniska system.

Under året har vi även installerat mätare som separerar värmeaffären i uppvärmning, varmvatten och varmvattencirkulation. Detta ger oss en mer detaljerad bild av energianvändningen och skapar bättre förutsättningar att identifiera avvikelser och genomföra riktade effektiviseringsåtgärder.

I kollektivt anslutna fastigheter har manuellt avlästa elmätare ersatts med uppkopplade mätare, vilket möjliggör löpande uppföljning och mer exakt energistatistik. För våra kunder innebär det även en tydlig förbättring – de debiteras nu månadsvis utifrån sin

faktiska förbrukning i stället för schablon, vilket minskar behovet av årliga korrigeringar och skapar större transparens.

Parallellt med detta arbete har maskiner och tekniska installationer som stödjer uppkoppling anslutits till det nya nätverket.

Ett omfattande automationsarbete har även genomförts i ett flertal fastigheter genom installation av PLC-styrning. Detta ger förbättrad kontroll över fastigheternas drift och gör det möjligt att optimera energianvändningen mer systematiskt.

Sammantaget bedöms åtgärderna kunna bidra till en energibesparing om cirka 10 procent. Utöver den direkta energieffekten skapar investeringarna en mer robust och framtidssäkrad teknisk infrastruktur, vilket ger bättre förutsättningar för fortsatt utveckling inom energieffektivisering och hållbar förvaltning.



RESURSEFFEKTIVITET MED MINSKAD MILJÖPÅVERKAN

En mer resurseffektiv byggprocess är en central del av vårt hållbarhetsarbete. Genom systematiska förbättringar i planering, materialval och avfallshantering har vi under året tagit ytterligare steg för att minska miljöpåverkan i våra projekt och skapa mer långsiktigt hållbara lösningar.

Arbetet har haft fokus på att tidigt i projekten identifiera var materialåtgång och avfall kan reduceras samt att säkerställa att genomförandet på byggarbetsplatsen sker med hög precision och god samordning. Genom att kombinera noggrann planering med praktiska åtgärder i produktionen har vi omsatt våra hållbarhetsambitioner i konkreta förbättringar.

Gjutning av betongstommar

Gjutmomenten har planerats noggrant i syfte att minimera spill och undvika uppkomst av deponiavfall. Genom förbättrad samordning mellan projektering och produktion har arbetet kunnat genomföras mer effektivt, vilket bidragit till minskad materialåtgång och reducerad miljöbelastning.

För att ytterligare begränsa materialspill har armering i huvudsak beställts färdigkapad och metallreglar måttanpassats i största möjliga utsträckning. Ett medvetet arbete har även bedrivits för att minska antalet profiltyper, vilket förenklar hanteringen, reducerar restmaterial och effektiviserar logistiken på arbetsplatsen.

Virkesinköp

Vid inköp av virke har fokus legat på att beställa måttanpassade längder där så varit

möjligt samt att begränsa antalet dimensioner. Detta har bidragit till minskat spill, effektivare materialanvändning och bättre ordning på byggarbetsplatsen.

Inom avfallshanteringen har arbetet med källsortering vidareutvecklats genom att antalet sorteringsfraktioner har utökats. Särskild vikt har lagts vid sortering av plast och emballage, vilket möjliggör ökad materialåtervinning och minskad mängd restavfall.

Verksamhetsmål

Som ett övergripande verksamhetsmål har vi fastställt att den totala mängden byggavfall, inklusive samtliga ovan nämnda fraktioner, ska minska med 10 procent jämfört med nuläget. Nuläget baseras på 2024 års fastställda avfallsmängd om 5,65 kg per kvm BTA. Uppföljning sker genom mätning av faktisk avfallsvikt per projekt vid projektslut. Konkreta resultat kommer att kunna redovisas för projekt som avslutas under tredje kvartalet 2026 respektive tredje kvartalet 2027.

Sammanfattningsvis syftar dessa åtgärder till att minska avfallsmängderna, öka återvinningsgraden och säkerställa en mer hållbar och resurseffektiv byggprocess, i linje med bolagets långsiktiga miljö- och hållbarhetsmål.

AVFALL, STÖRSTA FRAKTIONERNA

Byggproduktion och kontor 2025

ton	2025	2024
Avfall till sortering	51,1	33,2
Trä	47,6	30,0
Gips	38,3	2,1
Järn	22,4	14,6
Brännbart	19,6	21,5
Deponi	17,5	6,0
Betong, oarmerad	17,3	-
Plast	15,0	8,5
Mineraliska massor	10,0	-
Wellpapp	7,9	0,5
Övrigt	20,5	11,2

AVFALL PER BEHANDLINGSMETOD

Projektavfall

ton	2025	2024	2023
Avfall exkl. farligt avfall			
Materialåtervinning	111,4	62,5	340,0
Energiåtervinning/förbränning	93,3	64,9	648,3
Destruktion utan värmeprod.	0,0	0,0	0,0
Deponi	62,4	12,6	223,9
Summa	267,1	140,0	1 247,5
Farligt avfall	0,2	1,1	0,2
Totalt avfall	267,3	141,0	1 212,53



Amanda Skott

NYTT VERKTYG FÖR KLIMATBERÄKNINGAR I NYPRODUKTION

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.

Under året har vi infört klimatberäkningsverktyget Plant som en del av arbetet med att minska klimatpåverkan i nyproduktion. Verktöget används från projektens tidiga skeden och hela vägen fram till färdig klimatdeklaration. Amanda Skott, som tillsammans med Mattias Dahlgren, arbetat med införandet av Plant beskriver verktöget som ett viktigt stöd för att kunna fatta rätt beslut i rätt tid.

– Plant är uppbyggt för att följa projektet genom hela processen. Redan tidigt kan vi skapa en överblick över byggnadens klimatpåverkan och sedan förфина beräkningarna i takt med att projektet utvecklas, berättar Amanda.

Arbetet i Plant utgår från att projekten delas upp i byggnader eller husdelar där grundläggande parametrar definieras, såsom byggnadstyp, storlek, antal våningar, stomtyp och byggnadsform. Utifrån dessa förutsättningar genereras en klimatberäkning. I verktöget visualiseras klimatpåverkan uppdelad på olika byggdelar, exempelvis grundläggning, stomme, bjälklag, fasad, installationer och energianvändning.

– Det gör det väldigt tydligt var klimatpåverkan är som störst och var vi får mest effekt av olika åtgärder. Det blir enklare att prioritera rätt insatser, förklarar Amanda.

En av de stora styrkorna med Plant är möjligheten att arbeta med olika scenarier. I projekteringsskedet kan alternativa lösningar jämföras, till exempel olika stommaterial, konstruktionsprinciper eller



material med specifika EPD:er. Möjligheten att testa olika vägval innan besluten låses ger oss bättre beslutsunderlag och gör det möjligt att styra projekten mot lägre klimatpåverkan utan att kompromissa med funktion eller kvalitet.

I takt med att projektet går vidare kan generella antaganden ersättas med mer detaljerade och projektspecifika indata. På så sätt utvecklas klimatberäkningen steg för steg, från tidig kalkyl till färdig klimatdeklaration, som är ett krav för slutbesked.

– Plant hjälper oss att arbeta mer strukturerat och långsiktigt med klimatfrågan. Det blir inte något som kommer in sent i processen, utan en naturlig del av projekteringen, avslutar Amanda.

Införandet av Plant är ett viktigt steg i Botryggs fortsatta arbete med att minska klimatpåverkan i nyproduktion och skapa hållbara bostäder med genomtänkta val redan från start.



Vad är Plant?

Plant är ett digitalt klimatberäkningsverktyg som hjälper bygg- och fastighetsbranschen att mäta och minska klimatpåverkan i byggprojekt från tidig idé till färdig klimatdeklaration.

Det används för att skapa pålitliga klimatberäkningar baserat på projektdata, och ger visuellt stöd för att se var i byggnaden klimatpåverkan är som störst och var åtgärder ger bäst effekt.

Plant används i hela processen och är kompatibelt med vanliga BIM-modeller, vilket stödjer effektiv klimatplanering från första skiss till färdig byggnad.

87 % av
våra medarbetare
uppges att det är
roligt att arbeta på
Botrygg.



Eva Lindqvist

ETT ÅR MED ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA I FOKUS

Under året har vi intensifierat arbetet med arbetsmiljö och hälsa. Genom riktade insatser, återkommande medarbetarundersökningar och gemensamma hälsoaktiviteter har fokus legat på att stärka både trivsel och välmående i organisationen. HR-chef Eva Lindqvist berättar om årets satsningar och resultat.

Ni har haft ett tydligt fokus på arbetsmiljö under året – vad har det inneburit?

Under 2025 har vi lagt ett större fokus på att investera i en god arbetsmiljö och att aktivt arbeta med medarbetarnas hälsa. För oss är det en strategiskt viktig fråga – både för bolagets långsiktiga utveckling och för varje individ som arbetar här.

Arbetsmiljö handlar om mer än ergonomi och fysiska förutsättningar. Det handlar lika mycket om kultur, samarbete och möjligheten att utvecklas tillsammans. En positiv arbetsmiljö bidrar till ökad produktivitet, minskad sjukfrånvaro och högre arbetstillfredsställelse. Under året uppgick sjukfrånvaron för samtliga yrkeskategorier till 2,8 procent, vilket är en låg nivå och ett kvitto på att vårt arbete ger resultat.

Hur ser resultaten ut i årets medarbetarundersökningar?

I början av året genomfördes vår årliga Great Place to Work-enkät. Vi stärkte vårt resultat ytterligare och landade på 82 %, med en svarsfrekvens på hela 92 %. Det innebär att vi fortsatt är certifierade som Great Place to Work.

Flera resultat är särskilt glädjande. 87 % av våra medarbetare uppges att det är roligt att arbeta här. Nästan samtliga upplever att de gör skillnad i sitt arbete, och på frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" instämmer 90 %.

Har ni följt upp resultaten med ytterligare insatser?

Ja, vi har under året genomfört ytterligare en enkät tillsammans med vår företagshälsosovård, med fokus på hälsa och psykosocial arbetsmiljö. Resultatet bekräftade bilden från Great Place to Work. Medarbetarna upplever att de har intressanta och meningsfulla arbetsuppgifter, att det finns balans mellan arbete och fritid samt att de bemöts med respekt av både kollegor och chefer.

En särskilt positiv signal i hälsoenkäten var svaren på frågan om vilka känslor man vanligtvis har inför arbetsdagen, där en tydlig majoritet angav positiva känslor.

Vilka konkreta aktiviteter har genomförts under året?

Vi har fortsatt att arbeta med gemensamma hälsoaktiviteter. Bland annat arrangerades en tävling via "Hitta ut" som går ut på att söka upp olika platser i såväl stad som natur. Det var en uppskattad aktivitet som gav möjlighet till både rörelse och gemenskap.

Senare under året genomförde vi även en hälsovecka med fokus på välmående och återhämtning. Under veckan bjöds det bland annat på grönsaker med dipp och fruktsallad, och vi arrangerade en föreläsning om stresshantering och återhämtning.

Påsgympa under höstens konferens.





Övre Vasastaden i Linköping

FINANSIELLA RAPPORTER

Kapitlet omfattar årsredovisning och koncernredovisning för Botrygg AB räkenskapsåret 2025 samt revisionsberättelse baserat på denna.

Fastighetsverksamhetens flöde före skatt uppgår för år 2025 till ca +330Mkr.
Koncernens resultat före skatt uppgår till +279 Mkr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 119 fastigheter med ca 3 370 egna hyreslägenheter jämte 308 företagslägenheter. Därtill kommer 383 lokaler samt ca 2 240 bilplatser.

Koncernbolagen äger och förvaltar vid utgången av år 2025 ca 359 600 kvm uthyrbar yta, varav ca 170 900 kvm bostäder, ca 12 300 kvm företagslägenheter, ca 70 000 kvm samhällsfastigheter, ca 72 300 kvm kommersiella lokaler samt ca 34 100 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 och har vid utgången av räkenskapsåret endast två projekt som är pågående.

Fastighetsförvärv 2025

Inga fastigheter har förvärvats under året.

Fastighetsförsäljning 2025

Under året har följande fastigheter avyttrats:

<i>Göteborg</i>	Bö 76:48 Exploateringsfastighet
<i>Linköping</i>	Automaten 11 Butikslokal samt garage

Färdigställd byggnation 2025

Inga projekt har färdigställts under året.

Pågående byggnation 2025

Vid utgången av räkenskapsåret finns följande pågående projekt:

<i>Hägersten</i>	Fotsacken Hyresrätter
<i>Uppsala</i>	Rosendal Hyresrätter

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Marknaden för nyproduktion av bostäder fortsätter att vara utmanande. Höga byggkostnader, en stagnerande befolkningstillväxt och försiktiga hushåll gör att vi bedömer att efterfrågan inte kommer att öka inom den närmsta tiden.

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. Risker 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	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	676 094	837 197	1 038 803	1 296 957
Aktiverat arbete för egen räkning	202 421	109 375	230 206	230 392
Resultat efter finansiella poster	279 350	86 888	17 885	279 838
Balansomslutning	8 325 010	8 436 878	8 481 751	7 888 146
Soliditet (%)	42,1	38,8	39,0	32,1
Belåningsgrad fastigheter LTV (%)	41,1	45,0	45,0	43,6
Antal anställda	122	143	298	399

Moderbolaget	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 198	783	1 135	2 147
Resultat efter finansiella poster	49 120	146 631	599 623	90 243
Balansomslutning	2 974 805	2 868 433	2 725 819	1 652 211
Soliditet (%)	59,2	59,7	57,0	11,4
Antal anställda	0	0	0	0

*Under året har uppställningen i koncernens resultaträkning ändrats, vilket påverkar redovisningen av nettoomsättning. Jämförelseåren har inte räknats om och är därför inte fullt jämförbara.

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	3 059 157	212 228	3 275 885
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-2 940	-2 940
Tilläggsköpeskilling minoritetsförvärv		-13 677	-1	-13 678
Årets resultat		259 353	-12 842	246 511
Belopp vid årets utgång	4 500	3 304 833	196 445	3 505 778

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	1 546 806	146 490	1 697 796
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		146 490	-146 490	0
Årets resultat			48 998	48 998
Belopp vid årets utgång	4 500	1 693 296	48 998	1 746 794

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	1 693 295 705
årets vinst	48 997 914
	1 742 293 619

disponeras så att i ny räkning överföres	1 742 293 619
	1 742 293 619

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	1	676 094	837 197
Aktiverat arbete för egen räkning		202 421	109 375
Övriga rörelseintäkter		22 545	10 091
	2	901 060	956 663
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-185 698	-180 957
Produktionskostnader		-165 032	-246 383
Övriga externa kostnader	3, 4	-24 503	-21 770
Personalkostnader	5	-77 723	-93 625
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-185 159	-182 967
Övriga rörelsekostnader		-6 826	-4 758
		-644 941	-730 460
Resultat av fastighetsförsäljningar		30 320	15 041
Rörelseresultat		286 438	241 244
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-79	-76
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-4 591	10 975
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-2 491	4 515
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	126 616	1 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-126 543	-171 077
		-7 088	-154 356
Resultat efter finansiella poster		279 350	86 888
Resultat före skatt		279 350	86 888
Skatt på årets resultat	10	-26 937	-18 330
Uppskjuten skatt	11	-5 902	-3 208
Årets resultat		246 511	65 350
Moderbolagets andel av årets resultat		259 353	66 740
Minoritetens andel av årets resultat		-12 842	-1 390

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	5 882 929	6 152 117
Inventarier, verktyg och installationer	13	45 038	47 299
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	354 262	144 958
		6 282 229	6 344 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	15, 16	61 442	61 487
Uppskjuten skattefordran	11	1 363	1 405
Andra långfristiga fordringar	17	5 040	14 943
		67 845	77 834
Summa anläggningstillgångar		6 350 074	6 422 209
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		742	1 000
Exploateringsfastigheter		134 729	254 613
Andelar i bostadsrättsförening		47 487	72 188
Pågående arbete för annans räkning		236 108	84 243
		419 066	412 044
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 575	8 308
Fordringar hos intresseföretag		4 418	8 361
Aktuella skattefordringar		21 210	23 173
Övriga fordringar		11 012	20 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	17 487	16 503
		60 702	76 537
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	19	1 487 398	1 406 496
Kassa och bank		7 770	119 592
Summa omsättningstillgångar		1 974 936	2 014 669
SUMMA TILLGÅNGAR		8 325 010	8 436 878

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		3 304 833	3 059 157
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 309 333	3 063 657
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		196 445	212 228
Summa eget kapital		3 505 778	3 275 885
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	11	152 435	146 594
Övriga avsättningar	20	6 697	8 582
		159 132	155 176
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	255 564	314 428
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	37 166	0
Skulder till kreditinstitut		4 153 584	4 443 027
Förskott från kunder		351	101
Leverantörsskulder		44 742	40 904
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		75	92
Aktuella skatteskulder		18 142	11 563
Övriga skulder		70 428	81 188
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	23	2 849	3 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	77 199	111 222
		4 404 536	4 691 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 325 010	8 436 878

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		279 350	86 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	25	264 095	181 668
Betald skatt		-18 414	-42 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		525 031	226 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-7 022	75 044
Förändring kundfordringar		1 733	-1 946
Förändring av kortfristiga fordringar		-68 763	-297 672
Förändring leverantörsskulder		3 838	-1 826
Förändring av kortfristiga skulder		-44 297	-13 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten		410 520	-14 041
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-226 995	-57 532
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		27 751	4 267
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		5 357	-10 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193 887	-63 825
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		58 954	319 338
Nettoförändring övriga långfristiga skulder		-696	97
Amortering av lån		-407 261	-114 587
Utbetald utdelning		-2 940	0
Förändring checkräkningskredit och byggkreditiv		37 166	-207 193
Förändring koncernstruktur		-13 678	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-328 455	-92 344
Årets kassaflöde		-111 822	-170 210
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		119 592	289 802
Likvida medel vid årets slut		7 770	119 592

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning		2 198	783
		2 198	783
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 549	-365
Personalkostnader	5	-632	-399
		-2 181	-764
Rörelseresultat	26	17	19
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	54 600	150 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 402	66 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-35 899	-69 937
		49 103	146 612
Resultat efter finansiella poster		49 120	146 631
Bokslutsdispositioner	28	-75	-87
Resultat före skatt		49 045	146 544
Skatt på årets resultat	10	-47	-54
Årets resultat		48 998	146 490

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29, 30	1 655 910	1 655 910
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 318 584	1 096 280
Övriga fordringar		311	270
		1 318 895	1 096 550
Kassa och bank		0	115 973
Summa omsättningstillgångar		1 318 895	1 212 523
SUMMA TILLGÅNGAR		2 974 805	2 868 433

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 500	4 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 693 296	1 546 806
Årets resultat		48 998	146 490
		1 742 294	1 693 296
Summa eget kapital		1 746 794	1 697 796
Obeskattade reserver	33	16 842	16 767
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	37 166	0
Leverantörsskulder		8	0
Skulder till koncernföretag		1 171 828	1 151 721
Övriga skulder		2 167	2 149
Summa kortfristiga skulder		1 211 169	1 153 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 974 805	2 868 433

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	49 120	146 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-54 600	-150 000
Betald skatt	-47	-423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-5 527	-3 792
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-2 122	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-165 623	873 359
Förändring av leverantörsskulder	8	0
Förändring av kortfristiga skulder	20 125	15 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-153 139	885 271
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	0	-750 000
Finansieringsverksamheten		
Nettoförändring checkkredit	37 166	-19 298
Årets kassaflöde	-115 973	115 973
Likvida medel vid årets slut		
Likvida medel vid årets början	115 973	0
Likvida medel vid årets slut	0	115 973

NOTER (tkr)

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

Uppställningen i resultaträkningen har ändrats utifrån vad som hör till huvudverksamhet och övriga poster. Jämförelseåret har inte räknats om, då det inte ger någon väsentlig påverkan, och är därför inte fullt jämförbara.

Ändrade uppskattningar och bedömningar

Under räkenskapsåret har uppställningen i koncernens resultaträkning ändrats i syfte att ge en mer ändamålsenlig och överskådlig bild av koncernens resultat. Ändringen avser endast klassificering i resultaträkningen och innebär ingen förändring av koncernens redovisningsprinciper eller redovisade resultat. Jämförelseåret har inte räknats om enligt den nya uppställningen, vilket innebär att vissa uppgifter inte är fullt jämförbara mellan åren.

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) 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 uppför fastigheter i egen regi, dvs med fastighetsförvaltande koncernbolag som beställare. Även uppförande av fastighet med extern part som beställare förekommer. 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 dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Intresseföretag

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

Klassificering

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Ersättningar till anställda

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

Koncernen har övriga långfristiga ersättningar till anställda.

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

Offentliga bidrag

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

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas

Hysesintäkter

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

Fordringar

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

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

Omräkning av utländsk valuta

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och förvaltningsfastigheter	1-6,7 %
Markanläggningar	5 %

Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdeste-gring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Exploateringsfastigheter

Koncernens innehav av fastigheter för exploatering redovisas som omsättningstillgångar.

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

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

Säkringsredovisningens upphörande

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

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

Varulager

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Aktiverat arbete för egen räkning

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

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Belåningsgrad fastigheter LTV (%)

Skulder till kreditinstitut exkl checkräkningskredit 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 byggen-treprenad kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter och kostnader, vilka är hänförliga till entreprenaden, som intäkt respektive kostnad i koncernens resultat i förhållande till uppdragets färdigställandegrad, genom successiv vinstavräkning. I de entreprenader där det finns en osäkerhet, vilket normalt är initialt i entreprenaden, redovisas intäkter endast motsvarande nedlagda kostnader. Färdigställandegraden fastställs genom att beräkna förhållandet mellan nedlagda entreprenadkostnader för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala entreprenadkostnader.

Not 1 Hyreskontrakt lokaler, leasegivare

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

Koncernen	2025	2024
Inom ett år	257 276	271 240
Senare än ett år men inom fem år	739 066	726 881
Senare än fem år	827 855	992 991
	1 824 197	1 991 112

Not 2 Intäkternas fördelning på rörelsegren

Koncernen	2025	2024
Intäkter byggproduktion		
Nettoomsättning	22 306	191 610
Aktiverat arbete för egen räkning	202 421	109 375
Övriga intäkter	10 678	3 814
	235 405	304 799
Intäkter fastighetsrörelsen		
Hyresintäkter inkl. vidarefakturerade kostnader	653 788	645 587
Övriga intäkter	11 867	6 277
	665 655	651 864

I nettoomsättningen för byggproduktion ingår försäljning av bostadsrätter till en summa om 18 940 tkr (77 315 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen	2025	2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 317	1 304
Övriga tjänster	73	51
	1 390	1 355
Moderbolaget	2025	2024
Arvode till revisorer betalas av dotterföretagen.		
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	0	0
	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	45	42
Män	77	101
	122	143
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 511	3 314
Övriga anställda	52 450	66 412
	53 961	69 726
Sociala kostnader		
Pensionskost. för styrelse och verkställande direktör	655	438
Pensionskostnader för övriga anställda	3 393	4 426
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 113	23 399
	22 161	28 263
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	76 122	97 989

Moderbolaget	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	234	331
	234	331
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	46	66
	46	66
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	280	397
Könsförd. bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
And. kvinnor bland övr. ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2025	2024
Erhållna utdelningar	490	12 270
Resultat vid avyttringar	-4 101	0
Andel i intresseföretags resultat	-980	-1 295
	-4 591	10 975

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen	2025	2024
Erhållna utdelningar	0	6 797
Resultat vid avyttringar	0	-2 282
Nedskrivningar	-2 491	0
	-2 491	4 515

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2025	2024
Ränteintäkter	1 704	1 307
Resultat vid avyttring av räntederivat	6 091	0
Resultat vid avyttring av valutatermin	6 338	0
Erhållna utdelningar	9 921	0
Resultat vid avyttringar	1 697	0
Realisationsresultat kapitalförsäkring	100 865	0
	126 616	1 307

Moderbolaget	2025	2024
Ränteintäkter	145	373
Ränteintäkter inom koncernen	30 257	66 176
	30 402	66 549

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2025	2024
Räntekostnader	-126 543	-171 077
	-126 543	-171 077

Moderbolaget	2025	2024
Räntekostnader	-806	-1 278
Räntekostnader inom koncernen	-35 094	-68 659
	-35 899	-69 937

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	26 947	18 268
Justering avseende tidigare år	-9	62
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 902	3 208
Totalt redovisad skatt	32 839	21 538

Koncernen	2025		2024	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		279 350		86 890
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-57 546	20,60	-17 899
Ej avdragsgilla kostnader	18,09	-50 530	2,29	-1 986
Ej skattepliktiga intäkter	-28,79	80 424	-7,08	6 154
Justering avseende skatter för föregående år	0,00	9	0,07	-62
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	11,90	-33 233	36,52	-31 732
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-12,43	34 723	-41,42	35 987
Under året utnyttj. av tidigare års underskotts-avdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-0,56	1 561	-4,44	3 854
Skatteeffekt P-fond	0,38	-1 075	1,88	-1 633
Förändring av skatt hänförligt till temporära skillnader	2,11	-5 902	3,69	-3 208
Övriga skattemässiga justeringar	0,73	-2 030	9,91	-8 607
Skattemässiga direktavdrag för reparationer och underhåll av byggnader	-0,51	1 421	-2,70	2 349
Skattemässigt avdrag av negativt räntenetto	-3,26	9 098	-0,32	275
Skattemässig återföring av negativt räntenetto	0,30	-833	5,71	-4 963
Skatteeffekt av erhållet räntenetto från annat företag	-0,33	910	0,08	-67
Skattemässig korrigerig vid avyttring av näringsfastighet	3,52	-9 836	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	11,76	-32 839	24,79	-21 538

Moderbolaget	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	47	54
Totalt redovisad skatt	47	54

Moderbolaget	2025		2024	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		49 045		146 544
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 103	20,60	-30 188
Ej avdragsgilla kostnader	2,30	-1 127	0,46	-676
Ej skattepliktiga intäkter	-22,94	11 251	-21,09	30 900
Skatteeffekt P-fond	0,14	-68	0,06	-90
Redovisad effektiv skatt	0,10	-47	0,04	-54

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	2025	2024
Byggnader och mark	106 624	101 756
Obeskattade reserver	44 448	43 433
Belopp vid årets utgång	151 072	145 189

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 520 183	7 187 661
Inköp	5 037	36 071
Försäljningar/utrangeringar	-162 627	-11 605
Omklassificeringar från pågående projekt	11 908	308 056
Omklassificering till inventarier	-9 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 364 532	7 520 183
Ingående avskrivningar	-1 338 066	-1 174 410
Försäljningar/utrangeringar	30 007	8 900
Omklassificeringar	782	69
Årets avskrivningar	-166 713	-172 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 473 990	-1 338 066
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Försäljningar/utrangeringar	30 000	0
Årets nedskrivningar	-7 613	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 613	-30 000
Utgående redovisat värde	5 882 929	6 152 117
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	10 728 700	10 562 000

Värderingen är gjord av auktoriserad värderingsman under 2024 och 2025.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 592	203 581
Inköp	120	2 085
Försäljningar/utrangeringar	-24 267	-11 074
Omklassificeringar från pågående projekt	626	0
Omklassificeringar från byggnader och markanläggningar	9 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 040	194 592
Ingående avskrivningar	-147 293	-146 790
Försäljningar/utrangeringar	23 020	9 839
Omklassificeringar	-896	0
Årets avskrivningar	-10 833	-10 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 002	-147 293
Utgående redovisat värde	45 038	47 299

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	144 958	431 223
Inköp	221 964	85 951
Omklassificeringar förvaltningsfastigheter	-11 908	-308 057
Omklassificeringar pågående arbete för annans räkning	0	-64 159
Omklassificering till inventarier, verktyg och installationer	-626	0
Omklassificering	-126	0
	354 262	144 958

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 704	52 778
Inköp	5 061	12 926
Försäljningar	-25	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 740	65 704
Ingående ackumulerat resultat	-4 217	-2 922
Årets resultat	-980	-1 295
Utgående ackumulerat resultat	-5 197	-4 217
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-4 101	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 101	0
Utgående redovisat värde	61 442	61 487

Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	24,5%	10 243
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	50%	49 498
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	50%	802
Edeva AB	20,13%	899
		61 442
	Org. nr	Säte
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	717914-0293	Stockholm
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	559044-5572	Stockholm
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	559257-1581	Stockholm
Edeva AB	556781-8769	Linköping

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 943	19 309
Tillkommande fordringar	2 300	338
Avgående fordringar	-12 203	-2 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 040	16 943
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	5 040	14 943

Not 18 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 19 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 406 496	706 940
Inköp	206 048	699 556
Försäljningar	-110 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 502 382	1 406 496
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-14 984	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 984	0
Utgående redovisat värde	1 487 398	1 406 496
Verkligt värde kortfristiga placeringar	1 628 753	1 528 684

Not 20 Övriga avsättningar

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning för framtida garantiförpliktelser		
Ingående garantiavsättningar	-7 955	-6 416
Nettoförändring garantiavsättningar	1 431	-1 539
	-6 524	-7 955
Avsättning för förlustprojekt		
Ingående förlustavsättningar	-627	-1 949
Nettoförändring förlustavsättningar	454	1 322
	-173	-627

Not 21 Långfristiga skulder

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 22 Checkräkningskredit

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	150 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	37 166	0

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	150 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	37 166	0

Not 23 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	369 653	364 804
Fakturerade belopp entreprenader	-372 502	-368 096
	-2 849	-3 292

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner m.m.	8 476	8 914
Upplupna räntekostnader	15 859	26 339
Förutbetalda hyresintäkter	37 132	60 397
Övriga upplupna kostnader	15 732	15 572
	77 199	111 222

Not 25 Specifikation av justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Av- och nedskrivningar	189 260	182 967
Realisationsresultat	76 230	-2 811
Andel i intresseföretags resultat	490	1 295
Förändring i avsättningar	-1 885	217
	264 095	181 668

Not 26 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget	2025	2024
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 27 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2025	2024
Erhållna utdelningar	0	150 000
Anteciperade utdelningar	54 600	0
	54 600	150 000

Not 28 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond	-75	-87
	-75	-87

Not 29 Andelar i koncernföretaget

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 655 910	905 910
Aktieägartillskott	0	750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 655 910	1 655 910
Utgående redovisat värde	1 655 910	1 655 910

Not 30 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	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 Gruppen Holding 1 AB				
--Hotellägenheter Sverige AB				
--Bilpark i Linköping AB				
--Botrygg Stockholm Län Norra AB				
--Botrygg Örebro 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 Bygg AB	100%	100%	1 000	3 760
-Botrygg Bygg Göteborg AB				
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB				
---Botrygg Borätt Göteborg AB				
---Botrygg Björkhöjden AB				
-Botrygg Holding 6 AB				
--Botrygg Projektutveckling 1 AB				
-Botrygg Borätter i Öst AB				
-Botrygg Holding 8 AB				
--Botrygg H84 AB				
--Botrygg H85 AB				
--Botrygg H86 AB				
--Linköping Kasinot 5 AB				
-Botrygg Fastighetsutveckling AB				
--Linköpings Nyheter AB				
-Botrygg Småhus AB				
-Linköping Intressenter AB				
--Vidingsjö Riksdalergatan AB				
-Botrygg Holding 9 AB				
Leion Finans AB	100%	100%	1 000	100
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 Gruppen Holding 1 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 Örebro AB	556845-6536	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 Bygg AB	556502-6241	Linköping
-Botrygg Bygg Göteborg AB	559227-4400	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB	559203-1008	Göteborg
---Botrygg Borätt Göteborg AB	559128-3006	Göteborg
---Botrygg Björkhöjden AB	559222-3662	Göteborg
-Botrygg Holding 6 AB	559130-0578	Linköping
--Botrygg Projektutveckling 1 AB	559148-7011	Linköping
-Botrygg Borätter i Öst AB	559222-2599	Linköping
-Botrygg Holding 8 AB	559222-3704	Linköping
--Botrygg H84 AB	559379-2665	Linköping
--Botrygg H85 AB	559379-2657	Linköping
--Botrygg H86 AB	559379-2640	Linköping
--Linköping Kasinot 5 AB	559542-4325	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Linköpings Nyheter AB	556905-3530	Linköping
-Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping

-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
--Vidingsjö Riksdalergatan AB	559252-8540	Linköping
-Botrygg Holding 9 AB	559542-4333	Linköping
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping

Not 31 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 693 296
årets vinst	48 998
	1 742 294
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 742 294
	1 742 294

Not 33 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
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	87
P-fond 2025	75	0
	16 842	16 767
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	68	90

Not 34 Verkliga värden på derivatinstrument

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswapar	51 445	79 414
	51 445	79 414
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	0	-3 953
Valutaterminskontrakt	0	-8 777
	0	-12 730

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

Not 35 Eventualförpliktelser

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser	0	0
	0	0

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförpliktelser till förmån för koncernbolag	4 314 721	4 573 432
Borgensförpliktelser till förmån för andra bolag	0	0
	4 314 721	4 573 432

Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 478 150	5 343 093
Intecknade kapitalförsäkringar	1 259 263	1 230 456
	6 737 413	6 573 549

UNDERSKRIFTER

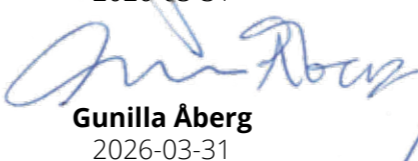
Årsredovisningen beslutades den 31 mars 2026


Michael Cocozza
Ordförande
2026-03-31


Adam Cocozza
Verkställande direktör
2026-03-31



Joachim Arcari
2026-03-31


Hans Lander
2026-03-31


Gunilla Åberg
2026-03-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2026

Ernst & Young AB


Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

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 2025-01-01 - 2025-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 23-42. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-75 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 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-22 och sidan 43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns



Shape the future
with confidence

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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 av Botrygg AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd 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 bok-

föringen, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 23-42 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.



Shape the future
with confidence

Linköping den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Magnus Eriksson', is written over the printed name.

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

