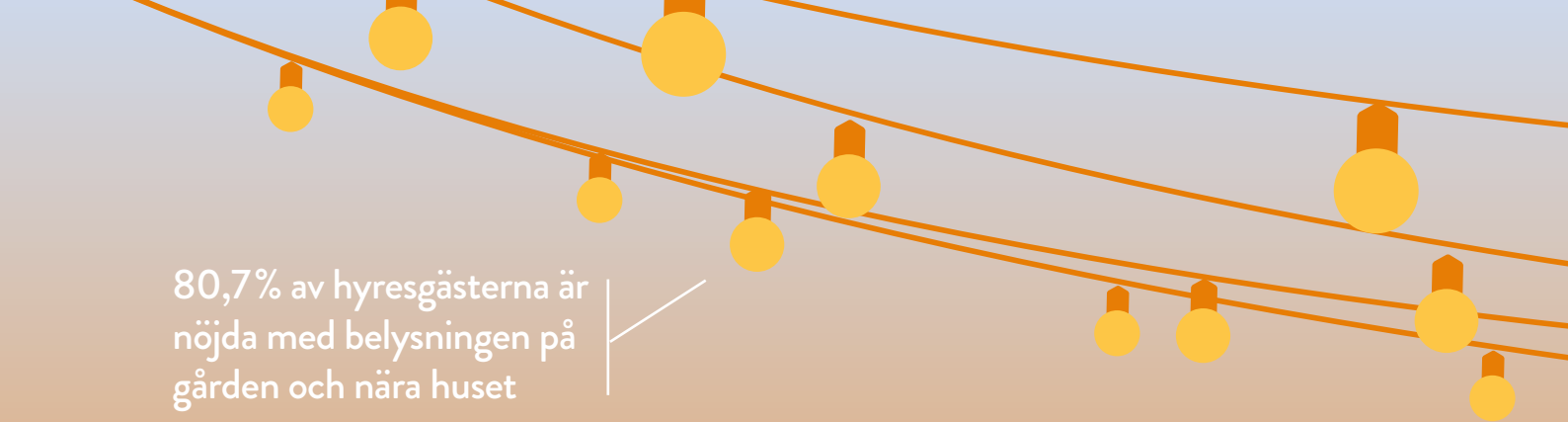




BOTKYRKABYGGEN

Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2025





80,7% av hyresgästerna är nöjda med belysningen på gården och nära huset

Våra solpaneler på taken producerade 50 MWh el under året



86,1% av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet

Under året pågick
nyproduktion av 79
lägenheter i Tumba

INNEHÅLL

VD HAR ORDET	sid 4
HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING	sid 6
FAKTA OM FÖRETAGET	sid 9
VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL	sid 15
RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL	sid 17
VÄSENTLIGHETSANALYS	sid 22
RISKER OCH RISKHANTERING	sid 25
MÅL ENLIGT AFFÄRSPLANEN	sid 29
NYCKELTAL	sid 44
ÅRSREDOVISNING	sid 51
FASTIGHETSBESTÅND	sid 79



Alla Botkyrkabyggens årsredovisningar
och hållbarhetsrapporter hittar du på
www.botkyrkabyggen.se/hallbarhet

Produktion: AB Botkyrkabyggen 2026
Illustrationer: Haus, Gabriel Gaal
Foto: Botkyrkabyggen

AFFÄRSPLANEN ÄR GRUNDEN – VI UTVECKLAS TILLSAMMANS

2025 har vi lagt grunden till ett framgångsrikt hållbarhetsarbete. En viktig del i arbetet är vår nya affärsplan. Den löper som en röd tråd genom bolaget, alla satsningar utgår från den.

AFFÄRSPLANEN HAR TAGITS FRAM tillsammans med alla chefer. Även medarbetarna har involverats i arbetet, bland annat under Tillsammansdagen där hela bolaget träffades och utbytte erfarenheter. På så sätt får vi en gemensam inriktning för de kommande årens arbete – vad är viktigast att fokusera på? Vår nya vision är: *Tillsammans skapar vi hem där alla vill bo – vi förvaltar med omtanke.*

VÅRA LÄGENHETER OCH OMRÅDEN ska fortsatt vara attraktiva. Under året har vi arbetat hårt för att få ner vakanserna i vårt lägenhetsbestånd. Det är ett viktigt arbete för att fler i vår kö ska kunna få en bostad inom rimlig tid. Vi ser fortsatt en hög efterfrågan på våra bostäder, och vi arbetar hårt för att få nöjda hyresgäster. Våra bostadsområden utvecklas positivt. Det gäller även utvecklingen i våra så kallade särskilt utsatta områden. Polisen ser en positiv utveckling i Alby och Fittja, medan de flesta andra områden på listan har stått still. Det ska vi vara stolta över, och vi fortsätter det goda arbetet tillsammans med bland annat kommunen och polisen.

BOTKYRKABYGGEN ARBETAR BRETT och långsiktigt för ekonomisk, miljö- och klimatomfattig och social hållbarhet – med målet att skapa trygga, klimatsmarta och inkluderande boendemiljöer i Botkyrka. Under året har vi utvärderat vårt hållbarhetsarbete och gjort vissa justeringar inför framtiden. Vi ska bibehålla den höga nivån inom social hållbarhet, där vi kommit väldigt långt. När det gäller den ekonomiska hållbarheten har vi kommit en bra bit på vägen och påbörjar nu arbetet med att skapa en ekonomisk affärsförståelse. Vi sätter ett större fokus än tidigare på den klimat- och miljömässiga hållbarheten. En ny styrgrupp för bolagets



klimatearbete ska bland annat ta fram en strategi för energieffektivisering och en klimatomställningsplan.

I AFFÄRSPLANEN PRESENTERAR VI vår affärsidé, som är grunden för vårt kommande arbete:

- Vi är en stabil och långsiktig fastighetsägare med ett starkt samhällsengagemang som samarbetar med hyresgäster, kommunen och andra lokala aktörer.
- Vi ser på fastigheter inte bara som byggnader – utan som en viktig del i att bygga ett starkare och mer inkluderande Botkyrka, där människor vill bo, arbeta och utvecklas.
- Vårt uppdrag är att, på ett affärsmässigt sätt, förvalta

och utveckla trygga, hållbara och attraktiva bostäder och lokaler i Botkyrka.

Vi utgår från fyra perspektiv – kund, fastighet, ekonomi och medarbetare. Vi ska hela tiden bli lite bättre inom alla dessa områden.

JAG ÄR STOLT över det engagemang och den öppenhet från medarbetarna som jag har mött under mitt första år som vd för Botkyrkabyggen. Nu fortsätter resan – tillsammans för nöjdare hyresgäster.

Anna Mellström
VD för Botkyrkabyggen



HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING

Detta är AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport för 2025, den är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens 6:e och 7:e kapitel och omfattar koncernen AB Botkyrkabyggen.

Det är nionde året Botkyrkabyggen upprättar hållbarhetsrapport enligt gällande lagkrav. Inga förändringar av redovisningsprinciper har skett i förhållande till föregående år.

SAMMANFATTNING AV ÅRET

- **Ny vd.** Anna Mellström tillträdde som ny vd våren 2025.
- **Affärsplan.** Vi har en ny affärsplan med tydliga mål och strategier utifrån perspektiven kund, fastigheter, medarbetare och ekonomi.
- **Organisation.** Vi har under året genomfört en genomlysning av organisation, verksamhet och önskad framåt drift utifrån prioriteringarna i affärsplanen. Detta resulterade bland annat i att fastighetsutvecklingschefen blev del av företagsledningen, samt att resurser och kompetenser förstärktes i organisationen.
- **Nyproduktion.** Spadtaget för Tumba Port togs i slutet av 2024 och under 2025 har byggnation pågått. Vi planerar för inflyttning hösten 2026. Nyproduktionen omfattar 70 lägenheter och lever upp till kraven inom miljöbyggnad silver.
- **Stambyten.** Vi har genomfört stambyten i 346 lägenheter under året med kvarboende hyresgäster. I samband med stambytena får lägenheterna nya badrum, rör och ledningar, men vi behåller köken och byter ut så lite material som möjligt.
- **Uppförandekod.** Vi har under året tagit fram en ny uppförandekod för entreprenörer och implementerat den i samtliga upphandlingar.
- **Policy och strategier.** Vi har gått igenom samtliga policydokument med uppdrag att skapa tydlighet och vägledning. Bolaget har under året arbetat med att få fram en energieffektiviseringsstrategi samt utkast på omställningsplan för att uppnå kraven inom Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Bolaget har även tagit fram flera strategier för exempelvis inre underhåll samt trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete.
- **Medarbetare.** En medarbetarundersökning genomfördes med syfte att identifiera förbättringsområden. Samtliga befattningsbeskrivningar är uppdaterade i syfte att skapa tydlighet och riktning för att nå bolagets mål i affärsplanen. Tillsammansdagen där hela bolaget träffas etablerades. Vi har påbörjat att integrera enheten städservice i bolaget.
- **Klimat.** Allmännyttans klimatinitiativ som vi är anslutna till har utvecklats och uppdaterats med syfte att intensifiera bostadssektorns klimatomställning, särskilt inom allmännyttan. Detta görs genom skärpta mål för utsläppsminskning i hela värdekedjan (bygg, renovering, energi, avfall) för att nå Sveriges nationella klimatmål (nettonoll 2045). En klimatstyrgrupp har etablerats som under året arbetat med att kartlägga nuläget och ta fram strategier och en omställningsplan för det fortsatta arbetet.
- **Kris och beredskap.** Vi har under året startat ett forum för kris och beredskap.
- **El och fjärrvärme.** I vårt elavtal ingår fortfarande endast fossilfri el. Den fjärrvärme vi köper in har dock ännu en viss fossil andel, både från fossila bränslen och från fossilt material i de sopor som eldas.
- **Laddplatser.** I våra områden finns 209 laddplatser. Av dessa använder vi 61 stycken internt, medan övriga 148 platser kan hyras ut till hyresgäster och besökande.
- **Olovlig andrahandsuthyrning.** Vi har sagt upp 37 bostadskontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning. Dessa lägenheter går vidare till bostadskön.
- **Vakansgrad.** Vi har aktivt arbetat med att minska antalet vakanta lägenheter, som varit över normala nivåer. I slutet av året uppnådde bolaget mer normala nivåer.

- **Skadegruppen.** Bolagets skadegrupp har minskat kostnaderna med 31% genom en ökad närvaro vid skadetillfällen för att möjliggöra snabbare åtgärder och ha ett ökat fokus på delreparationer i stället för en total rivning och återställning. Gruppen har också stärkts genom fler sakkunniga medarbetare och en tydligare ansvarsfördelning och kravställning mot entreprenörer.
- **Sommarjobbare och praktikplatser.** Vi tog emot 88 sommarjobbare från kommunen och precis som tidigare år valde vi noggrant ut handledare och gav dem en bra introduktion. Vi fattade beslut om att ta in flera praktikanter som arbetar inom bolagets verksamheter i syfte att stärka ungas möjligheter till utbildning och erfarenheter.





Läsfantasyn leva

FAKTA OM FÖRETAGET

Botkyrkabyggen är det största bostadsbolaget i Botkyrka, ägs av Botkyrka kommun och driver en allmännyttig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar 10 780 bostäder, där ungefär var fjärde Botkyrkabo bor.

Bolaget lyder under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) och ska drivas i allmännyttigt syfte enligt affärsmässiga principer.

Botkyrkabyggen (556064-6191) är en koncern som

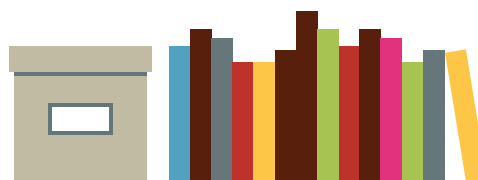
förutom moderbolaget består av ett helägt dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln (556390-8309). Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande 8 000 m² lokalyta.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen innehåller samlad information om vad aktiebolaget Botkyrkabyggen ska göra och hur det ska styras. Av bolagsordningen framgår bland annat att:

”Botkyrkabyggen och styrelsen skall ha sitt säte i Botkyrka kommun och har till föremål för sin verksamhet att inom Botkyrka kommun förvärva, avyttra, bebygga, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.”

Botkyrkabyggen ska bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan beslut fattas i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt.



LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Botkyrkabyggen är ett allmännyttigt bostadsföretag och lyder under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Bolaget ska drivas i allmännyttigt syfte, enligt affärsmässiga principer och bereda sina hyresgäster möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Det övergripande allmännyttiga syftet är att främja bostadsförsörjningen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov. Det vill säga inte enbart för

grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan att även tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla.

I det allmännyttiga syftet som ett kommunalt bostadsföretag har ingår även ett samhällsansvar. Det handlar om ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen.

ÄGARDIREKTIV

Botkyrka kommun äger Botkyrkabyggen och har tagit fram ägardirektiv för bolaget.

”Ägarens avsikt är att långsiktigt vara företräd på kommunens bostadsmarknad genom Botkyrkabyggen och bolaget ska tillsammans med olika berörda intressenter aktivt arbeta för att kommunen ska vara ett attraktivt boendialternativ i Stockholmsregionen.”

Bolaget ska bedriva verksamheten på affärsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en långsiktig stabilitet. Våra ekonomiska riktlinjer innebär krav på en direktavkastning om minst 3,5 % och soliditeten får inte understiga 25 % mätt mot bolagets bokförda värde.

Övriga riktlinjer är:

- Tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter och bostadsområden
- Medverka aktivt i kommunens stadsutvecklingsarbete
- I samverkan med kommunen motverka segregation och främja god gemenskap och trygghet
- Successivt öka bostadsbyggandet
- I samband med bolagets omfattande förnyelsebehov ska bolaget i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier.

De mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit, liksom andra regler och riktlinjer inom kommunen, gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv för bolaget.

Kommunfullmäktige har antagit policy och riktlinjer för kommunala bolag (KS/2018: 157). Policy för kommunala bolag syftar till att tydliggöra Botkyrka kommuns roll som ägare i förhållande till de kommunala bolagen och tillse att styrning och kontroll fyller såväl kommunalagens samt medborgarnas krav på att kommunen bedriver en effektiv och samhällsnyttig verksamhet oavsett om den bedrivs i förvaltnings- eller bolagsform. I policyn förtydligas ansvarsrollerna mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelsen, bolagsstyrelsen samt den verkställande direktören.

I all sin verksamhet ska bolaget eftersträva en social, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling, i enlighet med utgångspunkterna i ”Ett Hållbart Botkyrka”.

Bolaget fick i november 2025 nya ägardirektiv som kommer att implementeras under 2026. Vid samma tillfälle togs även beslut om ny Policy och riktlinjer för kommunala bolag.

AGENDA 2030

Botkyrkabyggen träffas av nedanstående mål i Agenda 2030, enligt prioriteringsordningen för bolaget:

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen (prioriterat huvudmål för Botkyrkabyggen)

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

Mål 16 – Fredliga och inkluderande samhällen

Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

Mål 10 – Minskad ojämlikhet

Mål 17 – Genomförande och globalt partnerskap



Mål 11 är prioriterat för bolaget då det har så många naturliga kopplingar till verksamheten genom att vi tillhandahåller:

- Trygga och hållbara bostäder
- Social sammanhållning och trygghet i bostadsområden
- Hållbar stadsutveckling
- Robusthet och beredskap i bostadsområden, till exempel skyddsrum.



Mål 13 och mål 7 är också viktiga då våra fastigheter står för en stor del av bolagets och kommunens klimatpåverkan och energianvändning. Vi jobbar därför med:

- Energieffektivisering
- Klimatsmart renovering och nyproduktion
- Klimatneutralitet 2045
- Fossilfria transporter och byggarbetsplatser
- Förnybar energi
- Rätt inomhusklimat



Mål 12 påverkar vi genom vårt byggande, renovering och förvaltning. Dessa kräver stora materialflöden varför vi satsar på:

- Klimatkrav i upphandlingar
- Minskade avfallsmängder



Mål 16 påverkar oss då trygghet och tillit är grundläggande i bostadsområden varför vi har:

- Trygghetsarbete
- Samverkan med polis, Södertörns brandförsvaret och kommunen
- Förebyggande arbete mot kriminalitet
- Arbete för etik, transparens och antikorrupcion



Mål 8 är viktigt då Botkyrkabyggen är både arbetsgivare och en stor beställare varför vi säkerställer:

- Rätt villkor i upphandling
- Arbetsmiljökrav i projekt
- Praktik- och arbetsmarknadsinsatser
- Långsiktigt hållbar ekonomi



Mål 3 handlar för bolagets del om att boendemiljön påverkar människors hälsa direkt. Vi tar hänsyn till detta genom:

- God inomhusmiljö (temperatur, ventilation och buller)
- Trygghet och säkerhet
- Arbetsmiljö för medarbetare och entreprenörer



Mål 10 handlar om att Botkyrkabyggen har ett allmännyttigt ansvar och ett uttalat samhällsansvar varför vi:

- Arbetar för likvärdig boendekvalitet i alla områden
- Motverkar segregation
- Minskar social utsatthet i utsatta områden
- Har rättvisa och transparenta uthyrningsprinciper



Mål 17 innebär för oss att Botkyrkabyggen inte klarar hållbarhetsutmaningarna ensamma utan behöver:

- Samverka med kommunen, polisen och brandförsvaret
- Delta i samarbeten inom Sveriges Allmännytta
- Leverantörs- och entreprenörssamverkan

SAMVERKAN FÖR ÖKAD TRYGGHET OCH SÄKERHET

Den 8 maj undertecknade Botkyrka kommun, Botkyrkabyggen, Södertörns brandförsvärsförbund och Polisen i Botkyrka en ny samverkansöverenskommelse. Genom överenskommelsen fördjupar parterna sitt gemensamma fortsatta arbete med att förebygga våld, minska brott och öka tryggheten i kommunen. Det trygghetskapande, brottsförebyggande och våldsförebyggande (TBV) arbetet är en integrerad del av parternas verksamheter.

För att uppnå verklig förändring krävs ett långsiktigt, systematiskt och kunskapsbaserat arbetssätt. Samverkansprocessen bygger på att gemensamt identifiera

återkommande problem, analysera orsaker, föreslå och genomföra åtgärder samt följa upp och utvärdera effekterna.

Fokusområden för 2025–2027

- Våldsförebyggande arbete
- Brott och otrygghet i offentliga miljöer
- Barn i riskzon för kriminalitet samt unga och vuxna i kriminella miljöer
- Våld i nära relation
- Välfärdsbrott och systemhotande brottslighet
- Krisberedskap och civilt försvar

CERTIFIERINGAR

Botkyrkabyggen är certifierat enligt ISO 14001:2015 och under hösten genomfördes en re-certifiering med positivt resultat.

Vår nyproduktion uppfyller kraven i *Miljöbyggnad Silver*.



VÅRT ARBETE FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Botkyrkabyggen följer diskrimineringslagen, säkerställer att vi arbetar jämställt och att vi följer vår likabehandlingsplan. Vi accepterar inte heller någon form av trakasserier eller kränkande särbehandling på arbetsplatsen.

Vi arbetar systematiskt med att stärka de mänskliga rättigheterna genom att motverka arbetslivskriminalitet, försäkras oss om rätt arbetsförhållanden och motverkar alla former av korruption inklusive utpressning och bestickning. Vi har en ny uppförandekod för våra entreprenörer som kommer att implementeras i samtliga upphandlingar. Barnkonventionen har integrerats i lämpliga rutiner i vårt ledningssystem.

Intern arbetsmiljö

Diskriminering

Botkyrkabyggen följer diskrimineringslagen och arbetar långsiktigt för att motverka uppkomsten av alla former av diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen. Bolaget bedriver ett målinriktat arbete för att främja lika rättigheter och möjligheter för alla anställda. Detta oavsett de anställdas, arbetsökandes, praktikanter eller inhyrd personals kön, könsidentitet eller könsuttryck, etniska tillhörighet, religiösa trosuppfattning, sexuella läggning, ålder eller funktionshinder.

Utöver diskrimineringslagen finns det en lag som förbjuder diskriminering av visstids- och deltidsanställda och föräldraledighetslagen innehåller ett skydd mot diskriminering av föräldralediga.

Jämställdhet

Botkyrkabyggens övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all verksamhet. Kvinnors och mäns arbets- och anställningsvillkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. En jämställd arbetsplats är attraktiv för både kunder och medarbetare.

Botkyrkabyggen har som en del i jämställdhetsarbetet och som ett krav enligt diskrimineringslagen upprättat en jämställdhetsplan. Jämställdhetsplanen är en del av likabehandlingsplanen och alla på företaget, såväl chefer som medarbetare, är skyldiga att följa denna.

Bolaget har även under året arbetat med en lönekartläggning som syftar till att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män på Botkyrkabyggen.

Likabehandling

För Botkyrkabyggen betyder likabehandling att företags verksamhet ska präglas av alla människors lika värde. Det gäller alla situationer som kan uppstå på en arbetsplats, i relationen mellan medarbetare, mellan chef och medarbetare och mellan företaget och hyresgästerna.

Botkyrkabyggen vill vara en attraktiv arbetsgivare i en mångkulturell organisation som ger alla medarbetare lika möjligheter och där alla visar respekt för varandra.

Trakasserier och kränkande särbehandling

Botkyrkabyggen accepterar inte att någon form av trakasserier eller kränkande särbehandlingar förekommer på arbetsplatsen.

Med Botkyrkabyggens likabehandlingsplan vill företaget motverka, förebygga och lösa problem med alla slags trakasserier.

Fair Play Bygg

Fair Play Bygg är ett samarbete mellan Byggnads Stockholm-Gotland och Stockholms Byggmästareförening, som tillsammans skapat en plattform där man anonymt kan lämna tips om arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatser.

Arbete mot arbetslivskriminalitet

Botkyrkabyggen arbetar systematiskt med att minska arbetslivskriminalitet genom kravställning i upphandlingar, kontroller av samtliga aktörer och oannonserade arbetsplatskontroller av extern aktör. Under 2025 genomfördes fyra oannonserade arbetsplatskontroller utan avvikelser.

För att minska risken för mutor och jäv har bolaget en Policy och riktlinjer mot mutor och jäv. Detta är en viktig del i både upphandling och kontraktsskrivning.

Bolaget har en ny uthyrningspolicy för lokaler i syfte att minska risken för oegentligheter och som säkerställer att vi får in lokalhyresgäster som bidrar till området.

Arbete mot välfärds kriminalitet

Välfärds kriminalitet för Botkyrkabyggen handlar om att förhindra, förebygga och hantera brottslighet inom den kommunala bostadssektorn. Vårt förebyggande arbete sker inom olika processer som:

- Rekrytering
- Inköp och upphandling
 - Avrop och beställningar
 - Fakturering och fakturahantering
 - Leverantörsbetalningar
- Uthyrningsprocessen

Oegentligheter under boendetiden hanteras inom områden som störningar och olovlig andrahandsuthyrning.

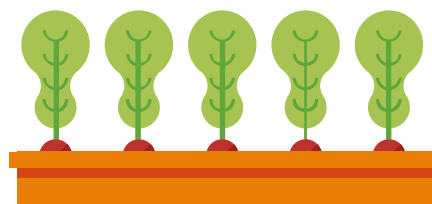
Arbete mot riskbranscher

De riskbranscher som Botkyrkabyggen framför allt kommer i kontakt med är vid bygg och större entreprenader, därför har vi implementerat förebyggande insatser genom upphandlingskrav och kontroller samt oannonserade arbetsplatskontroller. Städning är också en riskbransch men här genomför vi nästan all städning i egen regi.

PROGRAMDELTAGANDE INOM MILJÖ- OCH KLIMATMÄSSIG HÅLLBARHET

Botkyrkabyggen är delaktiga i följande program inom miljö- och klimatområde:

- Allmännyttans klimatinitiativ
- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- Fossilfritt Sverige
- Klimatneutrala (koldioxidutsläpp) senast år 2045



MÅLSTYRNING

VD med företagsledning ansvarar för att styra, leda och följa upp arbetet ur ett helhetsperspektiv. Botkyrkabyggen har ett målstyrningsverktyg där vi analyserar, styr, planerar och följer upp våra mål i affärsplanen.

Avdelningscheferna i företagsledningen ansvarar för

olika mål i affärsplanen. Målsvarig ansvarar för att i sin tur bryta ner det övergripande målet med operativa mål och handlingsplaner med tillhörande strategi. I ansvaret ingår även uppföljning, analys och rapportering.

VISSELBLÅSARSYSTEM

Botkyrkabyggen har ett externt visseblåsarssystem där alla som skyddas av lagen kan visseblåsa. Till visseblåsningens ärenden räknas medvetna allvarliga lagöverträdelse, allvarliga miljöbrister, bedrägerier eller ekonomisk brottslighet, mutor eller korruption, allvarliga säkerhetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier och läckande av känslig information.

Handläggningen av anmälningar ligger hos en extern, oberoende part hos vår revisionsfirma. Efter att de gjort en första utredning rapporteras resultatet till en mycket begränsad grupp med tystnadsplikt inom Botkyrkabyggen. Botkyrkabyggen får inte enligt lag undersöka och kan inte heller ta reda på vem som lämnat tips.

Botkyrkabyggen tillämpar också ett totalt repressalieförbud, det får inte förekomma åtgärder som syftar till att straffa den som påtalat oegentligheter och missförhållanden så länge det skett i god tro.

Under hösten 2025 beslutades om en ny Visselblåsarpolicy som är impelenterad.

Under 2025 tog vi emot 40 visseblåsar tips. 28 av de inkomna visseblåsar tipsen har bedömts som visseblåsar ärenden (här ingår tips om olovlig andrahandsuthyrning) och 12 av de inkomna visseblåsar tipsen har bedömts som övriga ärenden och har ej hanterats som visseblåsar ärenden.

Sammanställning av visseblåsar ärenden	2025	2024
Totalt inkomna visseblåsar tips	40	25
Visseblåsar tips som klassificerats som visseblåsar ärenden	28	19
Varav visseblåsar ärenden som avser olovlig andrahandsuthyrning	26	20
Övrigt	12	5



VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL

Botkyrkabyggens affärsplan är vårt gemensamma styrdokument som beskriver hur vi ska uppfylla vårt uppdrag. Vår vision är: Tillsammans skapar vi hem där alla vill bo – vi förvaltar med omtanke.

Vår affärsidé

- Vi är en stabil och långsiktig fastighetsägare med ett starkt samhällsengagemang som samarbetar med hyresgäster, kommunen och andra lokala aktörer.
- Vi ser på fastigheter inte bara som byggnader – utan som en viktig del i att bygga ett starkare och mer inkluderande Botkyrka, där människor vill bo, arbeta och utvecklas.
- Vårt uppdrag är att, på ett affärsmässigt sätt, förvalta och utveckla trygga, hållbara och attraktiva bostäder och lokaler i Botkyrka.

Affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på uthyrning, förvaltning, förädling och utveckling av våra fastigheter och tjänster såsom kommersiella lokaler, p-platser och centrum samt gemensamma Boendekraftslokaler och föreningslokaler. Vi vill ha hyresgäster som trivs och känner sig trygga i bolagets bostäder. Hyresnivåerna och hyresutvecklingen fastställs i hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.

Vår största hållbarhetspåverkan ligger i att äga, förvalta och underhålla våra fastigheter så att fastigheterna fungerar effektivt och optimalt samt för en långsiktig fortlevnad. Den svenska bygg- och fastighetssektorn står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser.

Social hållbarhet

Botkyrkabyggens sociala hållbarhetsarbete sätter fokus på trivsel, trygghet och säkerheten att bo, verka och leva i våra bostadsområden och stadsdelar. Vi fokuserar särskilt på:

- Trygghetsskapande fastighetsförvaltning genom att skapa och bibehålla trivsamma och väl omhändertagna bostadsområden och offentliga miljöer som leder till ökad trygghet för våra hyresgäster.
- Att minska risken för brott bland barn och unga genom att bidra till en trygg och god uppväxtmiljö, positiva sociala sammanhang och stärkt skolanknytning.

- Rätt hyresförhållanden genom att minska oegentligheter i fastighetsbeståndet kopplat till bostads- och lokaluthyrningen.
- Sunda affärer i leverantörsledet genom att minska risken för brott mot mänskliga rättigheter, ekonomisk brottslighet, arbetslivskriminalitet och andra oegentligheter.

Klimat- och miljömässig hållbarhet

Botkyrkabyggen redovisar utfall, utvärderar och förbättrar vårt klimat- och miljöarbete samt är certifierat enligt ISO 14001. Vi fokuserar särskilt på:

- Energieffektivisering genom att mäta och åtgärda.
- Att vi använder kretsloppsvänliga och sunda material och metoder vid ny-, till- och ombyggnation, med fokus på återbruk och resurseffektivitet.
- Att fortsätta utveckla hushållens avfallshantering genom bra kärl, fastighetsnära sortering och utökade fraktioner.
- Att aktivt arbeta för biologisk mångfald i förvaltningen genom att skapa pollineringsvänliga planteringar och sammanhängande grönytor.

Ekonomisk hållbarhet

Botkyrkabyggen kommer påbörja ekonomisk uppföljning och styrning per fastighet från och med budget 2026. Det handlar om att skapa en ekonomisk affärsförståelse per fastighet med fokus på ett ökat driftnetto och bättre resultatnivå samtidigt som underhållet inte får fortsatt bli eftersatt. Vi fokuserar särskilt på:

- Klassning av fastigheter i syfte att kunna styra mot mer lönsamma fastigheter
- Att säkerställa god och stabil ekonomi genom enskilda årliga hyresförhandlingar, men även kopplat till ROT, fönsterbyten med mera. Mer aktiv marknadsföring sker där vi har vakanser för till exempel lokaler, parkeringar eller bostäder.
- Besparingar, till exempel genomlysning av våra driftskostnader samt större affärstransaktioner och avtal.



RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL

Botkyrkabyggen har en organisation som är lämplig för ändamålet och styrgrupper som tillsammans med ledningen säkerställer att de olika delarna i hållbarhetsarbetet uppfyller målen i affärsplanen. Vi har också relevanta policydokument som ska leda företaget framåt.

STYRELSE

Styrelsen svarar för Botkyrkabyggens förvaltning och ska utöva tillsyn över att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen ska tillse att bolagets organisation är ändamålsenlig, varför styrelsen fortlöpande ska utvärdera bolagets handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och hantering av bolagets medel samt att bolagets ekonomiska förhållande är betryggande.

Styrelsen fastställer mål, policydokument och strategiska planer för bolaget samt övervakar såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande

direktören, blir föremål för uppdatering och översyn. Styrelsen godkänner årsredovisningen, förslag till vinst-disposition, hållbarhetsrapporten och den årliga hyresöverenskommelsen med Hyresgästföreningen.

Styrelsens ordförande är den som genom kontakter med verkställande direktören följer bolagets utveckling och ser till att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i bolagsordningen och aktiebolagslagen. Denna sköter även kontakterna med ägaren, Botkyrka kommun.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

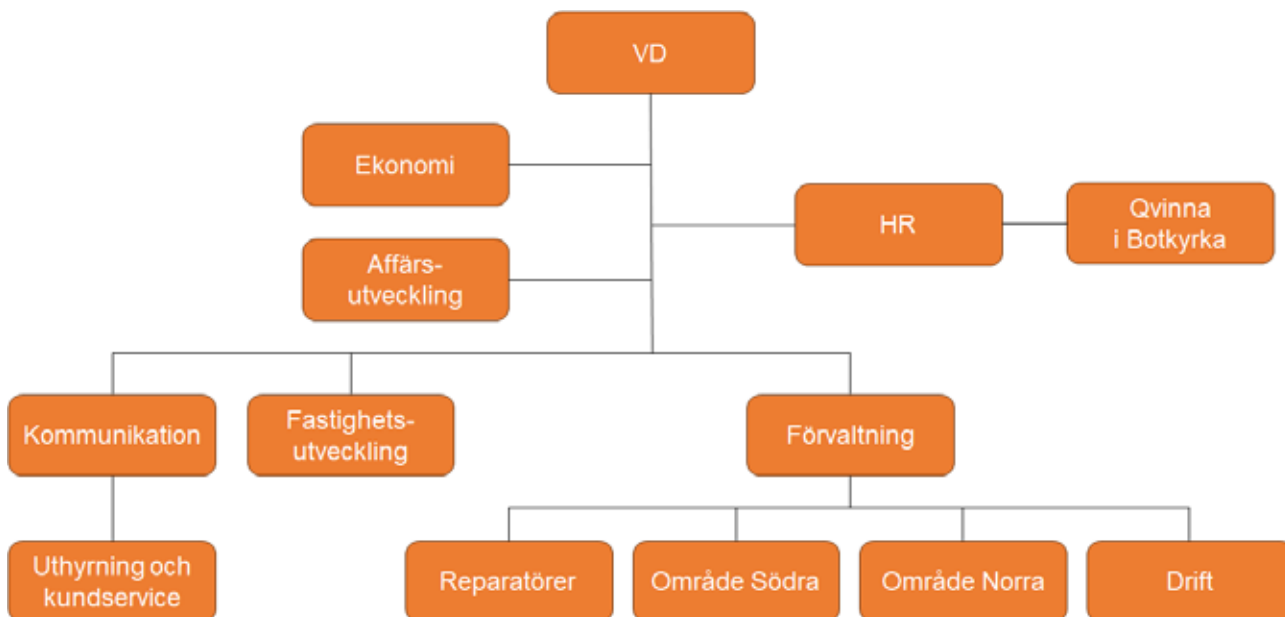
Verkställande direktören handhar Botkyrkabyggens löpande förvaltning, med vilket avses att i alla operativa avseenden leda bolagets verksamhet i enlighet med de riktlinjer och anvisningar som meddelats av styrelsen. Inom de ramar styrelsen uppställt för bolagets organisa-

tion ska verkställande direktören tillse att verksamheten blir effektiv och ändamålsenlig.

Verkställande direktör ansvarar för hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen inom överenskomna ramar.

ORGANISATION

- Förvaltningen har det yttersta affärsansvaret för fastigheterna och de boende
 - Område Norra och Område Södra ansvarar för den dagliga förvaltningen och egenkontrollerna
 - Reparatörer ansvarar för reparationer i fastigheterna
 - Drift ansvarar för drift, OVK och radonmätningar
- Fastighetsutveckling ansvarar för nyproduktion, utveckling och underhåll
- Ekonomi ansvarar för företagets ekonomiska och finansiella arbete
- HR har ansvar för personalfrågor, kompetensförsörjning, kompetensutveckling och Qvinna i Botkyrka.
- Affärsutveckling ansvarar för hållbar omställning, trygghet och säkerhet, IT och cybersäkerhet
- Kommunikation ansvarar för marknadsfrågor samt intern och extern kommunikation. Uthyrning och kundservice ansvarar för kundservice, uthyrning, tillvalsbeställningar och besiktningar.



HÅLLBARHETSUTVECKLINGSFORUM

Botkyrkabyggen har ett hållbarhetsutvecklingsforum där vd och företagsledning sitter med. Forumet leds av hållbarhetsansvarig.

Det är ett forum för att bereda viktigare ärenden inför beslut av vd samt för samordning och information i

hållbarhetsfrågor som rör hela företaget. Den fakta som samlas in i samband med uppföljning av verksamheten ligger till grund för Botkyrkabyggens agerande och fortsatta planering.

KLIMATSTYRGRUPP

Under 2025 har Botkyrkabyggen startat en intern klimatstyrgrupp för att säkerställa företagets klimatarbete genom att ta fram styrande dokument såsom en strategi för energieffektivisering och en klimatomställningsplan. Gruppen fattar också beslut om vilka insatser

som ska genomföras och följer upp dessa löpande. Gruppen består av vd, affärsutvecklingschef, förvaltningschef, fastighetsutvecklingschef, driftchef, hållbarhetsansvarig och driftsamordnare.

HÅLLBARHETSPOLICY

Denna policy avser Botkyrkabyggen och dess dotterbolags hållbarhetsarbete. Policyn grundar sig på lagkrav, Ägardirektiv, Affärsplan och de av Botkyrka kommuns hållbarhetsdokument som Botkyrkabyggen träffas av. Policyn avser hela Botkyrkabyggen inklusive upphandlingar och samarbeten.

Inledning

Botkyrkabyggen är ett allmännyttigt bostadsföretag i Botkyrka kommun, verksamt enligt affärsmässiga principer i allmännyttigt syfte. Vårt hållbarhetsarbete genomförs på alla delar av verksamheten och vilar på tre grundpelare – ekonomisk, klimat- och miljömässig och social hållbarhet – i linje med FN:s definition och Agenda 2030.

Uppdraget

Botkyrkabyggen ska i sin verksamhet eftersträva en ekonomiskt, klimat- och miljömässigt och socialt hållbar utveckling enligt vårt ägardirektiv. Vi ska arbeta brett och långsiktigt för hållbar utveckling. Det innebär att våra bostadsområden ska präglas av ett tryggt, säkert, inkluderande och klimatsmart boende. Botkyrkabyggen ska bidra till ett hållbart samhälle genom ständiga förbättringar och genom att förankra vårt miljö- och klimatarbete i Sveriges nationella mål och Botkyrka kommuns styrdokument för dessa områden. Vår verksamhet ska bedrivas affärsmässigt för att ge oss råd att verka hållbart på lång sikt.

Detta gör vi genom att:

- Styra mot dom strategiska målen i Affärsplanen och våra operativa mål. Hållbarhet genomförs allt vi gör, från upphandling till hyresgästernas boendemiljö.
- Aktivt verka för att våra medarbetare är engagerade och kompetenta samt motivera till delaktighet i vårt hållbarhetsarbete.
- Botkyrkabyggen ska vara en jämställd och attraktiv arbetsgivare.
- Säkerställa att vi följer lagar och andra bindande krav som berör verksamheten.
- Arbeta långsiktigt, följa våra rutiner och ständigt förbättra ledningssystemet så att vi ökar vår klimatprestanda och hållbarhetseffektivitet.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet för oss innebär att vi säkerställer en långsiktig och stabil ekonomi som skapar värde för både hyresgäster och samhälle. Vi arbetar för att använda resurser ansvarsfullt, balansera kostnadseffektivitet med kvalitet och göra investeringar som stärker våra fastigheter över tid.

Våra strategiska områden är:

- Säkerställa långsiktig stabilitet och investeringskapacitet för underhåll, renovering och nybyggnation.
- Arbeta affärsmässigt genom hög uthyrningsgrad och effektiv kostnadsmedvetenhet.
- Arbeta för ökad kundnöjdhet genom lönsamma investeringar och balanserat underhåll.

- Effektiv hushållning och nyttjande av kassaflödet från den löpande verksamheten.

Klimat- och miljömässig hållbarhet

Klimat- och miljömässig hållbarhet för oss innebär att vi identifierar och utvärderar de klimat- och miljömässiga förbättringsområden vi ska prioritera.

Våra strategiska områden är:

- Minimera negativ klimatpåverkan genom energieffektivitet och förnybar energi.
- Att vi använder kretsloppsvänliga och sunda material och metoder vid ny- till- och ombyggnation, med fokus på återbruk och resurseffektivitet.
- Att vi ansvarar för en hållbar avfallshantering som minskar vår miljöpåverkan, bidrar till en cirkulär ekonomi och skapar trivsamma och trygga boendemiljöer.
- Aktivt arbeta för biologisk mångfald i förvaltningen genom exempelvis grönområden och pollineringsvänliga planteringar.
- Att vi har ett systematiskt miljöledningssystem certifierat enligt ISO 14001 för kontinuerlig förbättring.
- Samverka med våra intressenter och utveckla ett samarbete och partnerskap som leder till minskad förorening och minskad miljöbelastning och till att våra tjänster och produkter är kvalitativa och trygga samt stärker Botkyrkabyggens allmännyttiga åtagande.
- I dialog med våra hyresgäster skapa hållbara bostadsområden och sunda miljöer både inomhus och utomhus.

Social hållbarhet

Social hållbarhet för oss innebär att vi identifierar och utvärderar vilka samhällsvärden vi behöver stärka utifrån vårt uppdrag och våra möjligheter i Botkyrka.

Våra strategiska områden är:

- Tryggt och säkert att bo, verka och leva i våra bostadsområden och stadsdelar.
- Minska risken att barn och ungdomar hamnar i kriminalitet.
- Ansvarsfulla affärer, uthyrningen och affärssamarbeten.
- Riskminimera person och materiella skador i fastigheterna samt fastighetsvärden inför framtida kriser som skyfall och värmebölja.
- Arbetsmarknadsinsatser med fokus på arbetslösa kvinnor som bor i våra bostadsområden.

Uppföljning och rapportering

Mäta och rapportera utfall årligen i bolagets integrerade års- och hållbarhetsredovisning, samt följa upp via styrsystem och ledning.

Uppdatering av policyn

Botkyrkabyggens styrelse godkänner policyn varje år. Den senaste versionen av policyn finns publicerad i ledningssystemet och på www.botkyrkabyggen.se

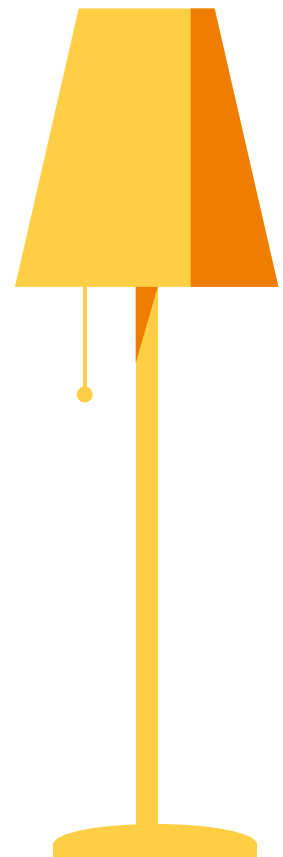
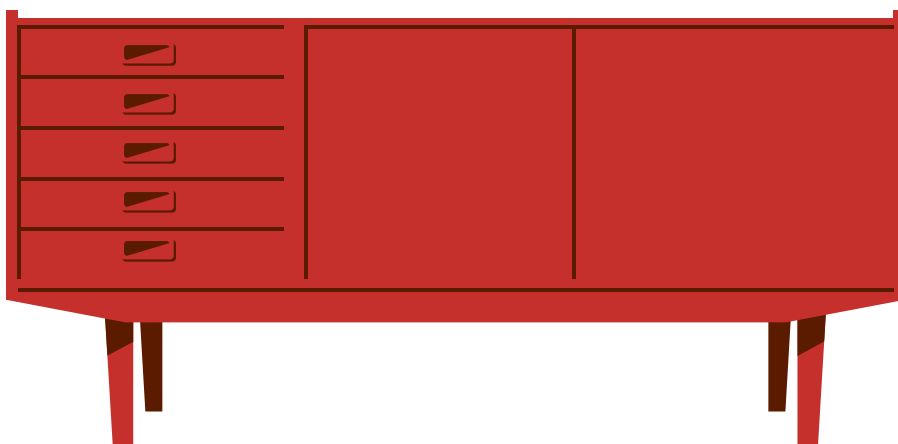
POLICYDOKUMENT

- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Brandskyddspolicy
- Fordons- och transportpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Integritetspolicy
- IT-cybersäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Personalpolicy
- Policy mot mutor och jäv
- Policy för inköp och upphandlingar
- Rese- och representationspolicy
- Samverkan med föreningar i Botkyrka, policy
- Trygghets- och säkerhetspolicy
- Uthyrning av lokaler, policy
- Uthyrningspolicy för bostäder
- Visselblåsarpolicy

UPPFÖRANDEKOD

Under 2025 har Botkyrkabyggen beslutat om en uppförandekod för entreprenörer och leverantörer som är ett dokument som sätter upp bolagets etiska, sociala och miljömässiga krav för hur leverantörer ska agera i hela sin

värdekedja. Uppförandekoden ska finnas med i samtliga upphandlingar och uppföljning av kraven i uppförandekoden ska kontrolleras både innan och under avtalsperioden.



14

ALLA ÄR VÄLKOMNA

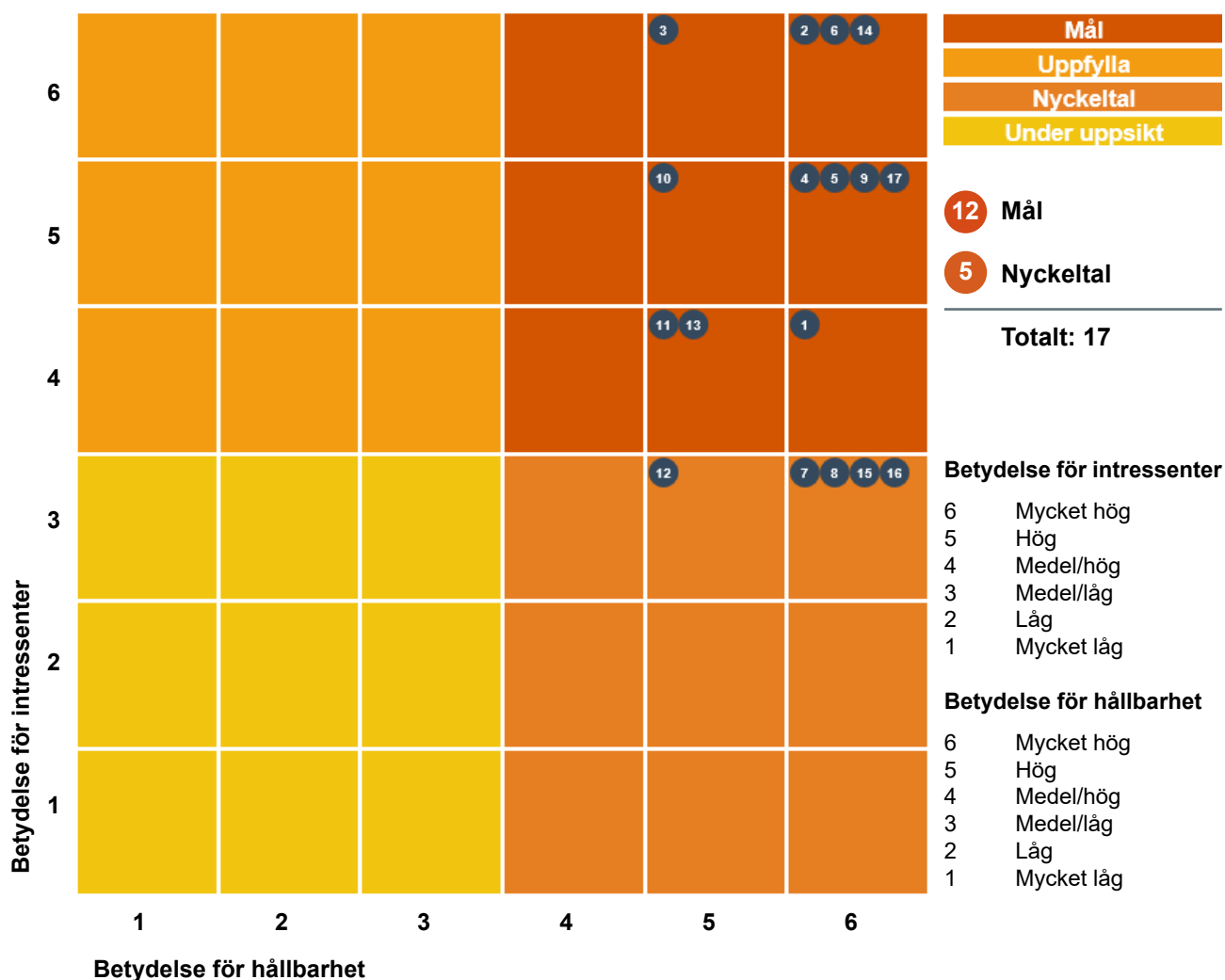
VÄSENTLIGHETSANALYS

Botkyrkabyggen har genomfört en strukturerad analys för att identifiera bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Arbetet utgår från kraven i årsredovisningslagen, affärsplan, ägardirektiv samt relevanta krav såsom nationella miljömål och Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ.

Analysen omfattar både bolagets egen verksamhet och relevanta delar av värdekedjan, inklusive leverantörer och entreprenörer. Identifiering av hållbarhetsfrågor har skett genom genomgång av styrdokument, tidigare hållbarhetsrapportering, riskanalyser samt dialoger med centrala funktioner.

Hänsyn har även tagits till samhällsutmaningar kopplade till socioekonomiskt utsatta områden.

De intressenter som avses här är hyresgäster, långivare, ägare och kommunmedborgare.



Affärsområde	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
Kund	1. Kommunens bostadsförsörjningsansvar	Mycket hög	Medel/hög	24
	2. Trygga hyresgäster	Mycket hög	Mycket hög	36
	3. Nöjda hyresgäster	Hög	Mycket hög	30
Fastighet	4. Sunda och giftfria inomhus- och utomhusmiljöer	Mycket hög	Hög	30
	5. Hållbar förvaltning inklusive nyproduktion, till- och ombyggnad	Mycket hög	Hög	30
	6. Ekosystemtjänster och biologisk mångfald	Mycket hög	Mycket hög	36
	7. Vattenförbrukning och vattenkvalitet	Mycket hög	Medel/låg	18
	8. Väl underhållna byggnader	Mycket hög	Medel/låg	18
Medarbetare	9. Motverka klimatförändringar	Mycket hög	Hög	30
	10. Klimatanpassningsåtgärder	Hög	Hög	25
	11. Nöjda medarbetare	Hög	Medel/hög	20
	12. Arbetsmiljö	Hög	Medel/låg	15
Ekonomi	13. Kompetens	Hög	Medel/hög	20
	14. Hållbara affärsprinciper exempelvis antikorrupcion, klimat- och miljökrav, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter med mera	Mycket hög	Mycket hög	36
	15. Aktivt motverka korrupcion i företaget	Mycket hög	Medel/låg	18
	16. Lagefterlevnad	Mycket hög	Medel/låg	18
	17. Kris och beredskap	Mycket hög	Hög	30

Välkommen till
Segersjö



RISKER OCH RISKHANTERING

Företagets riskanalys omfattar bolagets väsentliga hållbarhetsrisker, risker i egna verksamheten och i leverantörsledet.

MILJÖ- OCH KLIMATRELATERADE HÅLLBARHETSRIKSKER

Hög energianvändning och klimatpåverkan från fastighetsbeståndet

Risk

Bolagets äldre fastighetsbestånd medför risk för hög energianvändning och ökade utsläpp av växthusgaser, vilket kan leda till ökade kostnader, svårigheter att nå klimatmål samt minskad regel efterlevnad över tid.

Påverkan

- Ökad klimatpåverkan
- Försämrade drifekonomi
- Risk för ökade regulatoriska krav och kostnader

Hantering

Systematiskt energieffektiviseringsarbete genom klimatinitiativet, styrgrupp för klimatarbetet, energieffektiviseringsstrategi, miljö- och klimatkrav i upphandlingar, prioritering av åtgärder i underhålls- och investeringsplaner samt uppföljning via energinyckeltal.

Bristande miljöarbete hos entreprenörer

Risk

Bristande miljöarbete hos entreprenörer kan påverka bolagets totala klimatavtryck, samt leda till felaktig avfallshantering och materialval.

Påverkan

- Försämrade klimatprestanda i hela värdekedjan
- Avvikelser från klimatinitiativet

Hantering

Upphandlingskrav och kontroller, uppförandekod för entreprenörer, avtal och avtalsuppföljning, redovisningskrav.

Klimatrelaterade fysiska risker (extremväder)

Risk

Ökad frekvens av skyfall, värmeböljor och andra klimatrelaterade händelser kan orsaka skador på fastigheter och påverka boendemiljön negativt.

Påverkan

- Skador på fastigheter
- Störningar för hyresgäster
- Ökade underhålls- och försäkringskostnader

Hantering

Risikanalyser i fastighetsförvaltningen, klimatanpassning av fastigheter, förebyggande underhåll och samverkan med kommunen.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN (inklusive medarbetare, boendemiljö och samhällsansvar)

Otrygghet och brottslighet i bostadsområden

Risk

Otrygghet, kriminalitet och öppen drogförsäljning i vissa bostadsområden riskerar att påverka de boendes livskvalitet, trygghetsindex och bolagets långsiktiga förvaltningsförutsättningar.

Påverkan

- Minskad upplevd trygghet
- Försämrat förtroende för bolaget
- Ökad vakansrisk och kostnader

Hantering

Trygghetsskapande fastighetsförvaltning, skalskydd, platsaktivering, rätt hyresförhållanden samt strukturerad samverkan med kommun, polis och räddningstjänst.

Bristande rätt hyresförhållanden

Risk

Osäkra hyresförhållanden för människor kan skapa en risk för barn kopplat till skolgång och otrygghet. Risk för brott mot hyreslagstiftning och interna regelverk.

Påverkan

- Koppling till kriminalitet, trångboddhet och otrygghet
- Förtroende från allmänheten kopplat till hyresbostadsmarknaden
- Ökad otrygghet i fastigheter och bostadsområden

Hantering

Tipskanaler för att få in information om orätta hyresförhållanden, uthyrningspolicy samt enhet som arbetar med att systematiskt hantera samtliga inkomna tips med tillhörande process.

Bristande social hållbarhet för barn och unga

Risk

Barn och unga i bolagets bostadsområden riskerar att hamna i social utsatthet eller kriminalitet om tillgång till trygga miljöer, meningsfull fritid och delaktighet är begränsad.

Påverkan

- Ökad risk för social problematik
- Negativ långsiktig områdesutveckling

Hantering

Civilsamhällessamverkan, platsaktivering, boinflytande, boinflytande för barn och unga, feriejobb, meningsfull fritid, läxhjälp och utvecklingsstärkande insatser i samverkan med lokala aktörer.

Brist på rätt kompetens och arbetsmiljörisiker

Risk

Bristande kompetensförsörjning kan påverka arbetsmiljö, kvalitet i förvaltningen och bolagets förmåga att nå sina mål.

Påverkan

- Ökad sjukfrånvaro
- Minskad effektivitet
- Försämrad fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt service till hyresgäster

Hantering

Arbetsmiljöpolicy, systematiskt arbetsmiljöarbete, kompetensutveckling, tydliga roller genom befattningsbeskrivning, ledningssystem med rutiner och processer, kravspecifikation vid nyrekrytering samt uppföljning av personalrelaterade nyckeltal.

Bristande likabehandling och inkludering

Risk

Om likabehandling och mångfald inte säkerställs riskerar bolaget diskriminering, försämrad arbetsmiljö och minskat förtroende som offentlig aktör.

Påverkan

- Skadat arbetsgivarvarumärke
- Risk för rättsliga konsekvenser

Hantering

Likabehandlingsplan, utbildningsinsatser, uppföljning av köns- och mångfaldsdata samt aktivt arbete för jämställd representation.

ANTIKORRUPTION, AFFÄRSETIK OCH SÄKERHET

Risker kopplade till mänskliga rättigheter i leverantörsledet

<u>Risk</u> Bristande kontroll i leverantörs- och entreprenörsledet kan innebära risk för oskäliga arbetsvillkor, arbetsmiljöbrister eller brott mot mänskliga rättigheter.	<u>Påverkan</u> <ul style="list-style-type: none">• Reputationsrisk (ryktesrisk att skadas negativt genom dålig publicitet, negativa uppfattningar eller bristande förtroende från kunder, ägare med flera)• Risk för lag- och avtalsbrott	<u>Hantering</u> Uppförandekod för leverantörer, kravställning i upphandlingar, uppföljning och oannonserade arbetsplatskontroller.
---	--	---

Otillbörlig påverkan, korruption och oegentligheter

<u>Risk</u> Stort antal upphandlingar och externa samarbeten medför risk för mutor, jäv eller otillbörlig påverkan.	<u>Påverkan</u> <ul style="list-style-type: none">• Förtroendeskada• Ekonomiska förluster• Rättsliga konsekvenser	<u>Hantering</u> Policy mot mutor och jäv, policy och riktlinjer för inköp och upphandlingar, uppförandekod för entreprenörer, visseblåsarpolicy, internkontroller, utbildning av medarbetare samt tydliga rutiner för visseblåsning.
---	--	---

IT- och informationssäkerhet (cyberrisker)

<u>Risk</u> Risk för externa cyberangrepp såsom phishing, ransomware, överbelastningsattacker eller intrång i affärssystem, fastighets-IT eller molntjänster. Angrepp kan ske via användarkonton, leverantörer eller bristande tekniska skydd.	<u>Påverkan</u> <ul style="list-style-type: none">• Driftavbrott i verksamhetskritiska system• Otillgängliga kund- och fastighets-system• Risk för ekonomiska förluster• Skadat förtroende hos hyresgäster och ägare	<u>Hantering</u> Löpande och systematiska utbildningsinsatser för samtliga anställda, mäta och implementera säkerhetsåtgärder och tekniskt IT-försvar med t.ex. brandväggar, antivirusprogram, intrångsskydd med mera. Regelbundna säkerhetsuppdateringar, segmentering och säkerhetskopiering.
--	--	---

Kris och krig

<u>Risk</u> Risk för påverkansoperationer, sabotage mot infrastruktur och system, cyberangrepp och systemavbrott.	<u>Påverkan</u> <ul style="list-style-type: none">• Störningar i el-, vatten-, värme- och kommunikationsförsörjning• Brist på personal och leverantörer• Ökad social oro i bostadsområdena	<u>Hantering</u> Risk- och sårbarhetsanalys, skyddsrumsinventeringar med underhållsplanering, samverkan med Botkyrka kommun samt styrgrupp för kris- och beredskapsarbetet.
---	---	---

88 ungdomar från hela Botkyrka fick prova på ett sommarjobb hos Botkyrkabyggen 2025.



MÅL ENLIGT AFFÄRSPLANEN

Botkyrkabyggens affärsplan tar sin utgångspunkt i fyra ömsesidigt beroende perspektiv: kund, fastigheter, medarbetare och ekonomi. Tillsammans skapar dessa en helhet där trygga och attraktiva bostäder, ett hållbart fastighetsbestånd, engagerade medarbetare och en stabil ekonomi stärker varandra.

Genom att arbeta strukturerat och långsiktigt inom varje perspektiv säkerställer bolaget hög kvalitet i förvaltningen, ökad trygghet och trivsel för hyresgästerna samt förutsättningar att möta framtida krav och samhällsutmaningar.

De fyra perspektiven utgör därmed grunden för Botkyrkabyggens utveckling och genomförandet av bolagets uppdrag som allmännyttigt bostadsföretag.

KUND

I kundperspektivet fokuserar Botkyrkabyggen på att stärka hyresgästernas upplevelse genom ökad servicekvalitet, trygghet och trivsel i bostadsområdena. Arbetet omfattar förbättringar i felanmälningsprocessen, tydlig och löpande kommunikation samt en trygghetsskapande fastighetsförvaltning. Särskilt fokus ligger på att öka trygghetsindex genom fysiska och sociala insatser samt säkerställa rätt hyresförhållanden. Sammantaget ska detta bidra till ökad nöjdhet, minskad utflyttning och attraktiva bostadsområden.

Öka serviceindex

Beskrivning	Mål 2025 (procentenheter)	Utfall 2025 (procentenheter)	Utfall 2024 (procentenheter)	Utfall 2023 (procentenheter)
<p>Vi ska öka serviceindex, framför allt inom felanmälningsprocessen och ta kunden på allvar samt skötsel av grönområden.</p> <p>Åtgärder för ökat serviceindex:</p> <ul style="list-style-type: none">Nära samarbete mellan förvaltningen och kommunikationsavdelningen med kontinuerlig kundkommunikation om utfall i serviceindex, vad kunderna tycker och vad som gjorts i områdenaAnalysera och ta fram aktiviteter kopplade till de områden där kunderna inte är nöjda inklusive löpande uppföljning av dessaSäkerställa att interna processer fungerar i de delar där kunderna inte är nöjda	76,6	76,4	76,6	75,4
Kommentar	Botkyrkabyggen nådde inte målet 76,6 i serviceindex trots insatserna ovan. Vi kan konstatera att Alby, Norsborg och Storvreten minskat något medan Fittja och Tumba har små ökning av nöjdheten. Den största minskningen ser vi inom området ta kunden på allvar, främst inom frågorna som handlar om att få tag på rätt person, komma fram på telefon samt telefon- och öppettider. Detta resultat speglar de problem vi haft under hösten med vår felanmälningsfunktion. I slutet på året har vi därför infört en uppringningsfunktion. Vi ser samtidigt att nöjdheten ökat beträffande vår mejlhantering och avseende bemötandet från reparatörerna.			

Öka trygghetsindex

Beskrivning

Vi ska stärka trygghetsindex, genom en förflyttning inom området trygghetskapande fastighetsförvaltning och rätt hyresförhållanden.

Mål 2025 (procentenheter)	Utfall 2025 (procentenheter)	Utfall 2024 (procentenheter)	Utfall 2023 (procentenheter)
77	77,3	77,3	76,7

Åtgärder för ökat trygghetsindex:

- Trygghetskapande fastighetsförvaltning genom insatser inom områden som lokala förbättringsåtgärder inklusive belysning, helt-rent-snyggt, trygga hus (kvalitets- och trygghetsprogram för hus och fastigheter), utsatta platser, skalskydd och behörighet, broken window-teorin för inre och yttre miljön med mera.
- Minska risken för brott bland barn och unga genom platsaktivering, fortsatta verksamheter i hubbarna, bo- och samhällsinflytande för barn och unga, kul på lovet, fritidssysselsättning, läsläsning med mera.
- Rätt hyresförhållanden med insatsområden inom exempelvis olovlig andrahandsuthyrning och folkbokföringsbrott.
- Sunda affärer i leverantörsledet genom insatser innan och under avtalsperioder inom riskbranscher.
- Samordnade trygghets- och brottsförebyggande insatser i samverkan.

Kommentar

Trygghetsindex är ett mått på hyresgästernas upplevda trygghet och består av flera olika delar såsom kontakt med grannar, säkerheten mot inbrott i lägenheten, personlig trygghet i området kvällar/nätter, trygghet i trapphuset, personlig trygghet i källare/motsvarande och belysning. Årets resultat för alla Botkyrkabyggens stadsdelar sammantaget blev samma som föregående år, 77,3 procentenheter, vilket visar på ett fortsatt behov av riktade och områdesspecifika insatser. Fokus har legat på trygghetskapande fastighetsförvaltning, brottsförebyggande insatser för barn och unga, rätt hyresförhållanden samt samordnade åtgärder i offentliga miljöer, såsom Trygg lokal i Alby centrum. Arbetet under året har bedrivits genom en kombination av egna insatser inom bolaget och ett nära samarbete med Botkyrka kommun, Polisen i Botkyrka och Södertörns Brandförsvärsförbund. Utvecklingen skiljer sig mellan stadsdelarna. Fittja och Storvreten uppvisar tydliga förbättringar i trygghetsindex, med stärkt upplevd trygghet inom flera områden. Tumba visar en svag men positiv ökning. Alby och Norsborg har däremot haft en minskning i trygghetsindex, där utmaningarna främst rör personlig trygghet kvällar och nätter, trygghet i trapphus samt trafik och bilkörning. För dessa områden fortsätter arbetet med analys och framtagande av riktade åtgärder baserat på hyresgästernas återkoppling.

Utveckling i stadsdelarna

Alby

Trygghetsindex i Alby minskade med 0,5 procentenheter. Den upplevda tryggheten har minskat inom områden som personlig trygghet i området kvällar och nätter samt tryggheten i trapphuset varför trygghetsindex minskade. Den upplevda tryggheten har dock stärkts inom områdena kontakt med grannar och säkerheten mot inbrott i lägenheten.

Fittja

Trygghetsindex i Fittja ökade med 1,8 procentenheter. Den upplevda tryggheten har stärkts inom alla områden som kontakten med grannar, personlig trygghet i området kvällar och nätter, säkerheten mot inbrott i lägenheten samt tryggheten i trapphuset.

Norsborg

Trygghetsindex i Norsborg minskade med 1,8 procentenheter. Den upplevda tryggheten har minskat inom samtliga områden utom inom området säkerheten mot inbrott i lägenheten. Analys ska göras utifrån hyresgästernas återkoppling men några delar vi kan se handlar om trafik och bilkörning i bostadsområden.

Storvreten

Trygghetsindex i Storvreten ökade med 0,9 procentenheter. Den upplevda tryggheten har stärkts inom flera områden, exempelvis personliga tryggheten i området kvällar och nätter, tryggheten i trapphuset och personliga tryggheten i källare/motsvarande. Den upplevda tryggheten har däremot minskat inom området belysning.

Tumba

Trygghetsindex i Tumba ökade med 0,3 procentenheter. Den upplevda tryggheten har stärkts inom områdena som exempelvis personlig trygghet i källare/motsvarande, personlig trygghet i området kvällar/nätter och tryggheten i trapphuset. Den upplevda tryggheten har däremot minskat inom området belysning.

Minska vakansgraden (antalet lägenheter)

		Mål 2025 (antal)	Utfall 2025 (antal)	Utfall 2024 (antal)	Utfall 2023 (antal)
Beskrivning	Åtgärder för att minska vakansgraden: <ul style="list-style-type: none">• Löpande följt upp vakansgraden för att få önskad effekt• Information om målsättningar och nuläge, nedbrudet i en plan för att minska antalet outhyrda lägenheter• Genomlysning av processer och flöden samt säkerställt rutiner och att de efterföljts• Säkerställt rätt bemanning och kompetens	<130	48	196	28
Kommentar	Botkyrkabyggen har under hösten 2025 arbetat intensivt för att minska antalet outhyrda lägenheter, som ansamlats under hösten 2024 och våren 2025. En analys och handlingsplan sjuösettes sommaren 2025, och efter ett aktivt arbete har antalet outhyrda lägenheter minskat till 48 stycken. Därmed har målet att komma ner till 130 outhyrda lägenheter för 2025 överträffats och antalet outhyrda lägenheter har minskat till normalnivå för ett företag av Botkyrkabyggens storlek.				

FASTIGHET

Fastighetsperspektivet syftar till att säkerställa ett långsiktigt hållbart, välskött och tryggt fastighetsbestånd. Genom planerat underhåll, energieffektivisering och kvalitetssäkrade arbetssätt ska fastigheterna utvecklas på ett resurseffektivt och klimatmedvetet sätt. Fokus ligger på att integrera trygghet, funktion och hållbarhet i både drift och investeringar. Detta skapar värde för både hyresgäster och bolaget över tid.

Allmännyttans Klimatinitiativ har under året uppdateras för att ytterligare minska bostadssektorns klimatpåverkan. Uppdaterade mål för Klimatinitiativet innebär för Botkyrkabyggen:

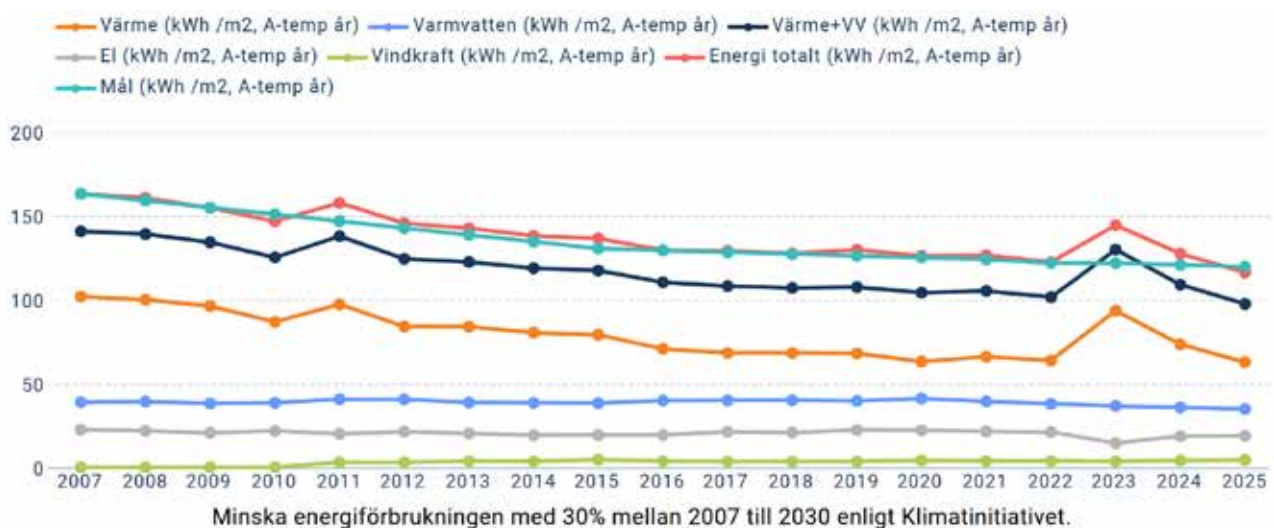
- Halvering av allmännyttans klimatpåverkan från 2025 till 2035.
- Nybyggnation med maximal klimatpåverkan på 140 kg CO₂e/kvm vid byggstart år 2035.
- Fossilbränslefri driftenergi och fordonsflotta.
- Minskning av restavfall till mindre än 50 liter per hus-håll och vecka år 2035.

- 35 procent minskning av klimatpåverkan, mellan 2025 till 2035, för renovering, verksamhets-, bygg- och rivningsavfall samt stora förvaltningsinköp.

Arbete pågår inom Botkyrkabyggen med:

- Omställningsplan
- Implementera kraven inom berörda processer
- Implementera kunskap och vägledning för berörda anställda för att säkerställa önskade förbättringar, systemstöd för redovisning och god datakvalitet
- Ta fram basåret för bolaget, dvs. utfallet för 2025

Minska energiförbrukningen med 30% mellan åren 2007 och 2030 enligt Klimatinitiativet



Beskrivning

Energiminskningmålet för 2025, 119,4 (kWh/kvm A-temp, år), är satt utifrån det långsiktiga målet inom Klimatinitiativet, en 30-procentig minskning till 2030.

Ett viktigt steg under året har varit framtagandet av en energieffektiviseringsstrategi. Den utgör en del av bolagets övergripande hållbarhetsarbete och svarar både mot interna mål och externa krav, såsom nationella miljömål, EU-direktiv och klimatinitiativet.

Energieffektiviseringsstrategin ska fungera som ett vägledande och styrande dokument för beslut, investeringar och prioriteringar kopplade till energi och klimat. Strategin innebär bland annat att energieffektiviserande åtgärder integreras i bolagets planerade underhåll och utveckling av fastigheterna, med fokus på långsiktig resurseffektivitet och minskade utsläpp av växthusgaser.

Energieffektiviseringen kombineras med planerat underhåll som systematiskt samordnar nödvändigt underhåll med energirenoveringar, med tydligt fokus på nollutsläppsbyggnader enligt EPBD 2050. Nyproduktion optimeras för solenergi samt lösningar för energilagring och begränsning av effektuttag. Åtgärder för minskad energiförbrukning:

Byggnadstekniska åtgärder

- Med analyser av varje byggnads unika förutsättningar genomförs anpassade åtgärder som sänker fastighetens energibehov.
- Spillvattenåtervinning är ett effektivt sätt att återvinna värme ur avloppsvatten och genomförs i samband med stambyten.

Värme och ventilation

- Installation av inomhussensorer gör att bolaget kan säkerställa att rätt temperatur levereras. Sensorerna kan också användas för uppföljning av utförda energiåtgärder och som ett verktyg för att optimera värmedistributionen och vara grund för framtida AI-lösningar.

Energisystem, uppföljning och styrning

- Via uppkopplade system optimeras driften av anläggningarna snabbt och systematiskt och bidrar till minskad energiförbrukning.

Belysning och el

- Utbyte av omoderna motorvärmare mot elbilsaddare med möjlighet för motorvärmare, för bättre kontroll av förbrukning och debitering samt för bättre elsäkerhet enligt rekommendationerna från elsäkerhetsverket.
- Fortsatt utbyte till LED-belysning och närvarostyrning i allmänna utrymmen, fläktrum med mera.

Beteendeförändring och engagemang hos hyresgästerna

- Vi genomför informationsinsatser och kampanjer.
- I samband med stambyten installerar vi individuell mätning och debitering (IMD) för kall- och varmvatten.

Kommentar

Efter två år där förbrukningen överstigit målnivåerna visar nu utfallet för 2025 att vi åter ligger i nivå med målet (till och med strax under med 116 kWh/kvm mot målets 119,4). Detta har uppnåtts genom att vi återfått full drift av våra värmepumpar och tecknat ramavtal med ett företag för att kunna hantera både service och akuta fel, vilket optimerat driften av dem. Även andra åtgärder som fortsatt utbyte av ventilation i Alby, vattenbesparing i samband med stambyten, åtgärder i samband med till exempel takläggning har genomförts. Under 2025 arbetades en energieffektiviseringsstrategi fram och beslut togs om att installera temperatursensorer i vårt fastighetsbestånd under en tvåårsperiod.

Klimatneutrala till år 2045 enligt Klimatinitiativet

Beskrivning

Vi arbetar för att bli klimatneutrala till år 2045. För att vi ska lyckas behöver vi arbeta med cirkulära renoveringar, smart

drift, gröna transporter och hyresgästengagemang. För bolagets nyproduktion fattas inriktningsmål. Det krävs en sammanhållen strategi över tid inklusive tydliga målsättningar per år för att uppnå klimatneutralitet till år 2045. Strategin omfattar bland annat följande områden:

- Omställningsplan
- Vatten- och resursanvändning
- Transporter
- Digitalisering och smart drift
- Hyresgästdialog och beteendeförändringar
- Drivmedel till egna fordon och maskiner ska vara fossilbränsle fria
- Driftenergin ska vara fossilbränsle fria
- Nybyggnation skall vid byggstart ha en klimatprestanda på högst 140 kg CO₂e/kvm BTA enligt klimatinitiativet
- Mängden restavfall per hushåll och vecka ska ha en snittvolym på mindre än 50 liter i kärkapacitet enligt klimatinitiativet
- 35 procents minskning av koldioxidekvivalenter för renovering och ombyggnation till år 2035
- 35 procents minskning av koldioxidekvivalenter för restavfall från verksamheten, bygg och rivning till 2035
- 35 procents minskning av koldioxidekvivalenter för stora inköp till förvaltningen, som golv och vitvaror till år 2035

Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Minska	Basår, beräkning ej klar	-	-

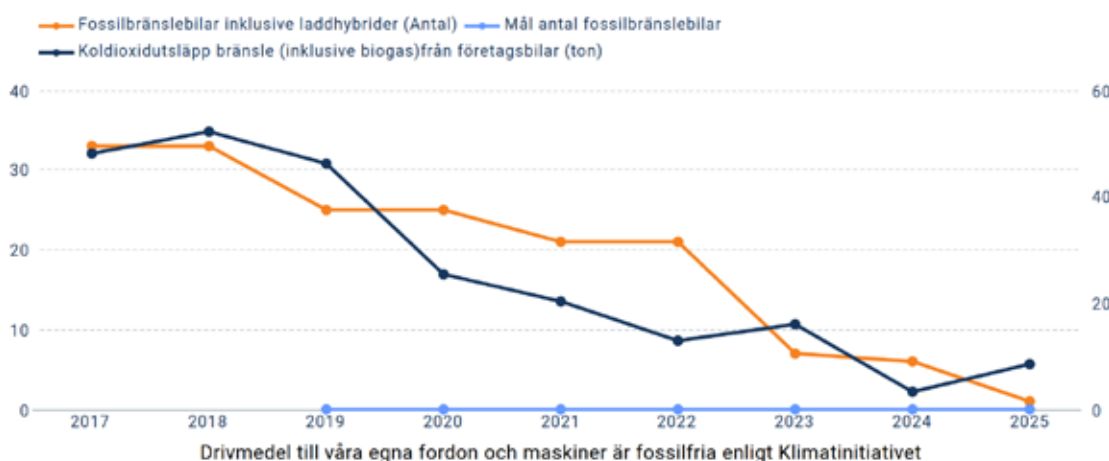
Kommentar

Botkyrkabyggen har som långsiktigt mål att bli klimatneutrala till år 2045 i linje med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Under året har arbetet fortsatt med att skapa förutsättningar för ett systematiskt och långsiktigt klimatarbete.

Fokus ligger på att minska klimatpåverkan från både drift, renovering och nyproduktion. Som en del av detta arbete har ett utkast till övergångsplan tagits fram. Övergångsplanen syftar till att tydliggöra vägen mot klimatneutralitet och beskriver hur bolaget successivt ska minska sina utsläpp genom prioriterade åtgärder, investeringar och förändrade arbetsätt över tid.

Sammantaget har årets arbete lagt en viktig grund för det fortsatta klimatarbetet och tydliggjort hur Botkyrkabyggen steg för steg ska bidra till omställningen mot ett klimatneutralt samhälle.

Drivmedel till våra egna fordon och maskiner är fossilfria enligt Klimatinitiativet



Beskrivning

Målsättningen är att Botkyrkabyggen ska bli en fossilbränslefri organisation, och att alla fordon som Botkyrkabyggen äger kan drivas med el, biogas eller HVO.

Mål 2025 (antal fossilbränslebilar)
0

Utfall 2025 (antal fossilbränslebilar)
4

Utfall 2024 (antal fossilbränslebilar)
6

Utfall 2023 (antal fossilbränslebilar)
7

Kommentar

Vi har en fossilbränslebil inom förvaltningen, bolagets grovsopbil, som primärt använder biogas men även kan tankas med bensen. Utöver detta har bolaget ägarskap över tre fordon som kan framföras med såväl el som fossilbränsle, en mildhybrid, en hybrid samt en laddhybrid.

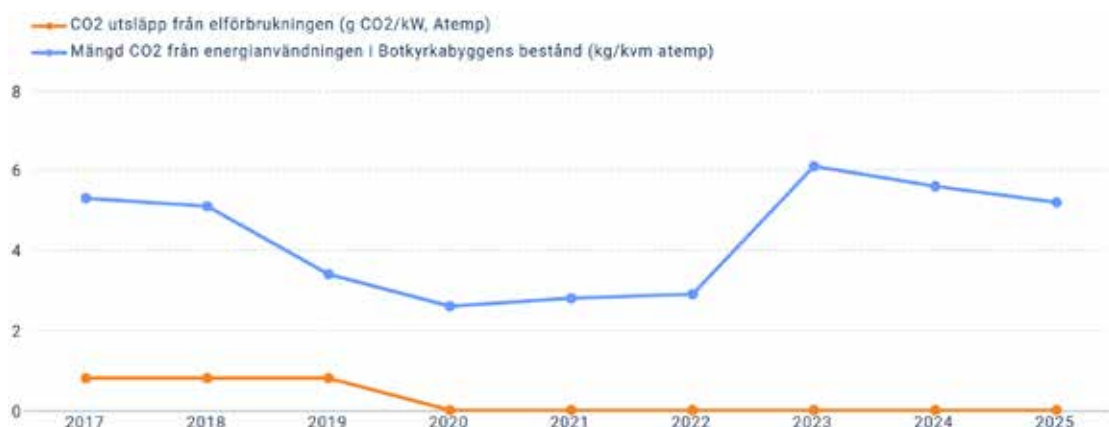
Tjänsteresor, kilometer

Beskrivning

Detta är ett nyckeltal vi endast följt upp för 2025, vi har ännu inga mål kopplade till detta.

Bil (km)	Tåg (km)	Färja (km)
821,8	1 074	428

Driftenergin ska bli fossilbränslefri enligt Klimatinitiativet



Beskrivning

Åtgärder för att minska koldioxidutsläppen från energiförbrukningen:

- Egna värmeanläggningar är fossilbränslefria
- Inköpt fjärrvärme är fossilbränslefri
- Använd el har mindre än 2 procent fossilt ursprung
- Minimala utsläpp av fluorerande växthusgaser från köldmedier sker

Kommentar

Vi köper fossilfri el med ursprungsgarantier och för en dialog med vår fjärrvärmeleverantör om fossilfri fjärrvärme.

Vi använder oss av Scope 2-utsläpp för beräkning.

Mängden restavfall per hushåll och vecka ska ha en snittvolym på mindre än 50 liter i kärldkapacitet enligt Klimatinitiativet

Beskrivning	För att kunna arbeta med denna fråga behöver Botkyrkabyggen få in pålitlig statistik från vårt avfallsbolag SRV.
Kommentar	Ett antal möten med SRV är genomförda för att bland annat säkerställa statistiken för insamlat restavfall men då vi inte har fått tillförlitlig statistik än kan vi inte redovisa detta. Under 2026 kommer vi arbeta för att fler hushåll ges möjlighet att sortera ut matavfall, detta kommer att reducera mängden restavfall.

35 procents minskning av koldioxidekvivalenter för renovering och ombyggnation till 2035

Beskrivning	Målet omfattar att identifiera vilka delar av projektet som står för mest CO ₂ e – ofta betong, stål, isolering, fönster och energiförbrukning. Planera logistiken för att minska antalet transporter till och från byggarbetsplatsen. <ul style="list-style-type: none"> • Materialval • Energieffektivisering: Byt fönster, fasad och tak. Minskad uppvärmningsenergi. • Effektiv byggprocess: Energisnål byggarbetsplats • Effektiv logistik och planering, färre transporter och maskintimmar, prioritera lokala leverantörer
Kommentar	Botkyrkabyggen kommer att börja arbeta mer med denna fråga under 2026.

35 procents minskning av koldioxidekvivalenter för restavfall från verksamheten, bygg och rivning till 2035

Beskrivning	För 2025 beräknar vi basåret innan vi gör vidare åtgärder.
Kommentar	Basåret är beräknat och vi har inte gjort några åtgärder.

Legend:

- Trä (ton)
- Brännbart (ton)
- Total mängd avfall (ton)
- Osorterat avfall
- Farligt avfall (asbest, PCB, blandat & el, VVS- och SÖ-utrustning innehållande miljöfarliga ämnen)
- Schaktmassor
- Återvinning (papper, plast, gips, skrot och metall)
- Minerala massor (deponi, betong, klinker, konstruktionsmaterial och minerala massor)
- Mål, minskning av avfall

Approximate data from chart:

Year	Total mängd avfall (ton)
2018	750
2019	700
2020	500
2021	700
2022	450
2023	500
2024	400
2025	600

35 procents minskning av koldioxidekvivalenter för stora inköp till förvaltningen, som golv och vitvaror, till 2035

Beskrivning	Då 2025 ska vara basår för detta mål har vi endast följt upp värdet i år och kommer utifrån resultatet att ta fram handlingsplaner för att kunna påbörja minskningen under 2026.
Kommentar	För 2025 blev resultatet 6 398 ton koldioxidekvivalenter från vitvaror och 31,6 ton från golv.

Stamrening, för stående stammar är målet 38 % av beståndet och för liggande stammar 3 % av beståndet (inom parentes)

Beskrivning	<p>Åtgärder för effektiv stamrening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Utveckling av processer, rutiner och mallar Utbyte av stammar, både liggande och stående, nya badrum och WC samt elarbete <ul style="list-style-type: none"> Utbyte av gamla WC-stolar mot nya snålspolande modeller med dubbelspolning Snålspolande blandare och vattenkranar som minskar vattenflödet utan att påverka funktionen. Omdragning av el för nya tak- och vägguttag, inklusive nytt elskåp Kostnadseffektivisering <ul style="list-style-type: none"> Standardiserade material och lösningar för alla lägenheter bidrar till minskade inköpskostnader och lägre arbetskostnader (då vi undviker specialanpassningar). Det underlättar förvaltningen om vi har standardlösningar. Samordna flera åtgärder samtidigt i samma utrymme. Effektiv projektering och upphandling <ul style="list-style-type: none"> Gör en noggrann förstudie och behovsanalys Använd totalentreprenad eller samverkansentreprenad där möjligt – ger färre gränsdragningar, mindre risk för tvister och ofta bättre pris. Volymrabatter vid inköp 	Mål 2025 (% av beståndet)	Utfall 2025 (% av beståndet)	Utfall 2024 (% av beståndet)	Utfall 2023 (% av beståndet)
		38 (3)	39 (1*) * Relining	35 (0)	32 (0)
Kommentar	Under året har vi genomfört samtliga planerade stambyten i Fittja, Alby och Storvreten, totalt 346 lägenheter.				

Inre underhåll, kronor per kvadrater av bostadsbeståndet

Beskrivning	<p>Vi genomför systematiskt lägenhetsunderhåll (inre underhåll i lägenheter). Åtgärder och underhållsstrategi för inre underhåll:</p> <ul style="list-style-type: none"> Behovsbaserat underhåll – inte tidsstyrt. En modell där underhåll prioriteras utifrån faktisk funktion och skick, inte ålder. Prioritera säkerhet och funktion före estetik Säkerställ att el, ventilation, lås, brandvarnare och VVS alltid är i fullgott skick. Ytskiktrensning (målning, golv, köksluckor) sker främst vid inflytt eller vid tydliga slitageproblem – inte efter ett visst antal år. Löpande underhåll i samband med omflyttning. Vi inför standardiserade åtgärds paket för snabb och kostnadseffektiv uppgradering vid flytt. Kostnadseffektivisering och samordnade inköp. Begränsa antalet produktval för att förenkla lagerhållning och minska underhållskostnader över tid. 	Mål 2025 (kr/kvm)	Utfall 2025 (kr/kvm)	Utfall 2024 (kr/kvm)	Utfall 2023 (kr/kvm)
		52,5	56,7	59,5	71,9
Kommentar	Under året har Botkyrkabyggen haft fokus på inre underhåll i lägenheterna, främst kopplat till tillval, valfritt lägenhetsunderhåll samt åtgärder i samband med omflyttningar och inflyttning av nya hyresgäster. Arbetet har genomförts i enlighet med fastställda mål för året, vilka har uppnåtts. Insatserna har bidragit till att säkerställa god boendestandard, fungerande inomhusmiljöer och en effektiv hantering av lägenheter vid hyresgästsbyten. Genom att samordna underhållsåtgärder med omflyttningar har bolaget kunnat genomföra nödvändiga åtgärder på ett kostnadseffektivt sätt, med minimerad påverkan på befintliga hyresgäster.				

Yttre underhåll, % beslutade projekt som är genomförda

Beskrivning	<p>Åtgärder och underhållsstrategi för systematiskt yttre underhåll:</p> <ul style="list-style-type: none"> Planering och långsiktighet. Underhållet baseras på fleråriga underhållsplaner med tydliga intervaller och prioriteringar. Förebyggande underhåll. Åtgärder genomförs i rätt tid för att förebygga skador och undvika kostsamma akuta insatser. Tillståndsbedömning och uppföljning. Regelbundna besiktningar av fasader, tak, fönster, balkonger och andra yttre byggnadsdelar. 	Mål 2025 (%)	Utfall 2025 (%)	Utfall 2024 (%)	Utfall 2023 (%)
		20	27	47	34

- Utveckling och implementering av processer, rutiner samt mallar.
- Standardisering av lösningar. Användning av standardprodukter och beprövade metoder för att förenkla förvaltning och minska kostnader.
- En grundlig förstudie och behovsanalys i samband med upphandling är avgörande för att säkerställa att den mest ändamålsenliga entreprenadformen väljs för det aktuella projektet. Upphandling enligt ABT 06, antingen i form av totalentreprenad eller genom samverkan, främjar en tydlig ansvarsfördelning mellan parterna, minskar risken för tvister och kan ofta bidra till konkurrenskraftiga priser samt en mer effektiv upphandlingsprocess.
- Kostnadseffektivitet. Optimering av livscykelkostnader genom rätt åtgärd vid rätt tidpunkt.
- Hållbarhet och energieffektivitet. Underhållsåtgärder som bidrar till minskad energianvändning, förbättrad inomhuskomfort och minskad klimatpåverkan.

Kommentar Under året har Botkyrkabyggen genomfört 27 procent av det planerade yttre underhållet. Utfallet ligger under det planerade och förklaras främst av upphandlingsprocessen och överklaganden som innebar begränsade resurser för beställning och genomförande.

Det lägre genomförandet innebär att vissa åtgärder har skjutits fram, men dessa har omplanerats och prioriterats för kommande perioder utifrån risk, behov och påverkan på hyresgäster.

Under året har arbete inletts för att stärka förutsättningarna för ett mer effektivt genomförande av yttre underhåll, bland annat genom översyn av arbetssätt, planeringsprocesser och resursbehov. Syftet är att öka genomförandegraden framöver och säkerställa att underhållsinsatserna genomförs i linje med bolagets långsiktiga hållbarhets- och förvaltningsmål.

Minskad risk och sårbarhet i våra fastigheter avseende vatteninträngning, värmeböljor och solinstrålning utifrån kommunens klimat och sårbarhetsanalys

Beskrivning Vi ska analysera/utreda en av våra fastigheter, ta fram en åtgärdsplan och sprida lärdomarna till övriga prioriterade områden samt ta fram planer för dessa där så är lämpligt.

Kommentar Rekrytering av en utemiljösamordnare startade i slutet av 2025 och förhoppningen är att vi under våren 2026 får denna funktion på plats.

Botkyrka kommun och hållbarhetsansvarig på Botkyrkabyggen samarbetar i dessa frågor.

Sunda och giftfria inom- och utomhusmiljöer

Beskrivning Åtgärder för sunda och giftfria inom- och utomhusmiljöer:

- Materialval i ny- och ombyggnation, där Botkyrkabyggen ställer krav på produkter enligt klassningarna i byggvarubedömningen.
- Miljökrav i upphandlingar, där entreprenörer och leverantörer ska följa bolagets krav och gällande miljölagstiftning.
- Systematiskt underhåll där risker i äldre material identifieras och hanteras enligt gällande regelverk.
- God ventilation och inomhusklimat inklusive uppföljning av temperatur och luftkvalitet.
- Kontroll av avfall och farligt avfall inklusive korrekt hantering av elektronik, kemikalier och byggavfall.

Kommentar Botkyrkabyggen arbetar systematiskt för att skapa giftfria inom- och utomhusmiljöer genom medvetna materialval, tydliga miljökrav i upphandlingar, säker hantering av äldre byggmaterial samt miljöanpassad drift och förvaltning. Arbetet bidrar till hälsosamma boendemiljöer och minskad miljöpåverkan över tid. Arbetet syftar till att skapa trygga, hälsosamma och långsiktigt hållbara boendemiljöer för hyresgäster, medarbetare och besökare.

MEDARBETARE

I medarbetarperspektivet är målet att skapa en trygg, inkluderande och professionell arbetsmiljö med rätt kompetens för uppdraget. Botkyrkabyggen arbetar för tydliga roller, fungerande processer och god samverkan mellan funktioner. Genom kompetensutveckling, delaktighet och ett gemensamt ansvarstagande stärks förmågan att leverera kvalitet i förvaltning och service. Engagerade och trygga medarbetare är en nyckelfaktor för att nå bolagets mål.

Ökat eNPS, arbetsgivare

Beskrivning	Öka eNPS (Employee Net Promoter Score). eNPS är en metod för att mäta medarbetarnas lojalitet och engagemang genom att ställa frågan "Hur sannolikt är det att du skulle rekommendera din arbetsgivare till en vän eller kollega". Åtgärder för ökad eNPS:	Mål 2025 (index -100 till 100)	Utfall 2025 (index -100 till 100)	Utfall 2024 (index -100 till 100)	Utfall 2023 (index -100 till 100)
		10	10	-	-
Kommentar	<p>En ny affärsplan är framtagen som tydligt visar bolagets riktning framåt och vilka prioriteringar som görs. Vi stärker även medarbetarskapet genom systematiskt arbete i våra processer och arbetssätt, exempelvis rekrytering, onboarding, utvecklingssamtal, samverkan med fackliga representanter, pulsmätningar, kultur och värderingar samt att ge medarbetarna möjlighet till utveckling och aktivt deltagande. Under året har vi satt en plan framåt som är påbörjad med insatser genomförda under året, exempelvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stärka ledarskapet genom att genomföra en ledarskapsutbildning med fokus på att skapa en positiv, inkluderande och involverande kultur. • Stärka medarbetarskapet genom att ge medarbetarna möjlighet till utveckling och aktivt deltagande. Använda mötet "Botkyrkabyggen tillsammans" som ett forum där olika yrkesgrupper blir sedda och involverade. Även APT-mötena ska användas i detta syfte. • Använda chefsgruppen för dialog, reflektion och utveckling av sitt samarbete – med fokus på ökad samsyn och gemensamt ledarskap. • Tvärfunktionella team utvecklar gemensamma processer och arbetssätt – genom samarbete 				
	<p>Under året har vi satt en plan framåt som är påbörjad med insatser genomförda under året, exempelvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chefsutveckling, inkluderar även arbetsmiljöfrågor, lagefterlevnad med mera. • Botkyrkabyggen tillsammans, ett forum där alla inom bolaget träffas, blir sedda och involverade. • Påbörjat arbetet med att integrera enheten städservice i bolaget. • Organisationsjusteringar inklusive resursförstärkningar med nio nya tjänster, vilket implementeras i februari 2026. 				

Minskad sjukfrånvaro

Beskrivning	Minska sjukfrånvaron. Åtgärder för minskad sjukfrånvaro:	Mål 2025 (%)	Utfall 2025 (%)	Utfall 2024 (%)	Utfall 2023 (%)
	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljöutbildning för chefer för att stärka kunskap och ansvar i det systematiska arbetsmiljöarbetet samt främja en trygg och hållbar arbetsmiljö. • Chefen följer upp sjukfrånvaro månadsvis genom att kontinuerligt analysera sjukfrånvarolistor och agera vid behov, därmed skapas förutsättningar för tidiga insatser och stöd till medarbetare. • Implementera en ny rehabiliteringsprocess. 	≤4	5,2	4,85	4,34
Kommentar	<p>En plan har implementerats för att främja minskad frånvaro på grund av sjukdom. Det har bland annat inneburit följande aktiviteter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljöutbildning för alla chefer • Månadsvis uppföljning av sjukfrånvaro • Vi har tagit fram en plan och process för rehabilitering och återgång till arbete. • Riskanalyser för alla roller är framtagna av cheferna tillsammans med HR och fackliga parter. 				

Ökat ledarskapsindex

Beskrivning	Öka ledarskapsindex. Åtgärder för ökat ledarskapsindex: <ul style="list-style-type: none">Stärka chefernas förmåga att arbeta med feedback genom att prioritera regelbundna avstämningar mellan chef och medarbetare.Ledarskapsprogram med fokus på att skapa en inkluderande och engagerande kultur, ökat samarbete samt tydlighet och tydliga mål och förväntningar.Företagsledningens engagemang i vardagen.	Mål 2025 (index 0-100)	Utfall 2025 (index 0-100)	Utfall 2024 (index 0-100)	Utfall 2023 (index 0-100)
		84	84	-	-
Kommentar	Vi har ett fortsatt högt ledarskapsindex. Ett arbete har påbörjats att implementera bolagets affärsplan som även inkluderar ledarskapsprinciperna.				

EKONOMI

Det ekonomiska perspektivet fokuserar på långsiktig finansiell stabilitet och effektiv resursanvändning. Genom kostnadskontroll, effektiv drift och rätt prioriterade investeringar ska driftnetto och direktavkastning stärkas och bibehållas. En stabil soliditet säkerställer handlingsutrymme för framtida underhåll, utveckling och hållbarhetsinsatser. Ekonomisk hållbarhet är därmed en förutsättning för att fullfölja bolagets samhällsupdrag.

Öka driftnetto, kr/m²

Beskrivning	Ett stärkt driftnetto är en viktig förutsättning för Botkyrkabyggen att långsiktigt kunna förvalta, utveckla och investera i bostadsbeståndet på ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart sätt. Åtgärder för ökat driftnetto: <ul style="list-style-type: none"> • Ökade intäkter och begränsad kostnadsutveckling. • Säkerställ strategi och tillsätt en grupp för förhandling av tillval och andra standardhöjande åtgärder samt årlig hyresjustering. • Leverantörstrogethet, rätt leverans och fakturering enligt avtal. • Minskad mediaförbrukning i samråd med driftavdelningen. • Minskad vakansgrad och "standardtillval" vid omflyttning i samarbete med kundserviceavdelningen. 	Mål 2025 (kr/m²)	Utfall 2025 (kr/m²)	Utfall 2024 (kr/m²)	Utfall 2023 (kr/m²)
		460	490	436	465
Kommentar	Fokus har under året legat på att effektivisera drift- och underhållskostnader genom förbättrad ekonomistyrning och fortsatt systematiskt planerat underhåll. Under året har även arbetsätt och processer inom förvaltning och fastighetsdrift utvecklats med fokus på ökad kostnadsmedvetenhet, bättre uppföljning och tydligare ansvarsfördelning. Sammantaget stärker dessa insatser bolagets driftnetto och skapar förutsättningar för fortsatt långsiktigt värdeskapande i beståndet.				

Direktavkastning på lägst 3,5% (driftnetto i förhållande till bokfört värde på fastigheterna)

Beskrivning	Att bibehålla en stabil direktavkastning är en central del av Botkyrkabyggens långsiktiga ekonomiska hållbarhet och en förutsättning för att kunna förvalta och utveckla fastighetsbeståndet över tid. Direktavkastningen, definierad som driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde, speglar bolagets förmåga att förena effektiv drift med ansvarsfull kapitalanvändning. Åtgärder för att bibehålla en direktavkastning på 6%: <ul style="list-style-type: none"> • Säkerställ ett ökat driftnetto som utvecklas mer i förhållande till det bokförda värdet, men även i förhållande till marknadsvärdenas förändring. 	Mål 2025 (%)	Utfall 2025 (%)	Utfall 2024 (%)	Utfall 2023 (%)
		≥3,5	7,1	6,7	6,9
Kommentar	Under året har Botkyrkabyggen arbetat strukturerat för att säkerställa en stabil direktavkastning genom ett samlat fokus på kostnadskontroll, effektiv fastighetsförvaltning och långsiktiga investeringar. En viktig del i arbetet har varit att prioritera åtgärder som stärker driftnettot samtidigt som fastigheternas värde bevaras och utvecklas. Genom systematisk planering och uppföljning av underhållsinsatser säkerställs att investeringar genomförs där de ger störst långsiktig nytta. Ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen, i kombination med effektiv styrning och uppföljning, är avgörande för att bibehålla direktavkastningen över tid. Bolaget har därför, i budgetprocessen, säkerställt en uppföljning på fastighetsnivå. Sammantaget bidrar årets insatser till att skapa balans mellan ekonomisk effektivitet, fastighetsvärde och socialt ansvar, vilket stärker Botkyrkabyggens möjligheter att även framöver leverera en stabil och hållbar direktavkastning.				

Soliditeten får inte understiga den fastställda lägsta nivån om 30 %

Beskrivning	En långsiktigt hållbar soliditet är en grundförutsättning för Botkyrkabyggen att kunna bedriva en stabil och ansvarsfull verksamhet samt genomföra nödvändiga investeringar i fastighetsbeståndet. Målet är att soliditeten ska kunna variera över tid, men inte understiga den fastställda lägsta nivån om 30 %. Åtgärder för att bibehålla en hög soliditet:	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
		(%)	(%)	(%)	(%)
		30	36,2	36,2	36,2
	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkt eget kapital och optimal nyupplåning • Säkerställ balans mellan underhåll, investeringar, ROT-renoveringar och nyproduktion i långtidsprognoser. • Fortsätt att långsiktigt hålla resultatet på en nivå som stärker det egna kapitalet i förhållande till balansomslutningen • Arbeta effektivt med kassaflödet från löpande verksamheten och begränsa extern upplåning 				
Kommentar	<p>Under året har Botkyrkabyggen arbetat strukturerat med finansiell styrning och uppföljning för att säkerställa att soliditeten hålls på en långsiktigt hållbar nivå. Genom kontinuerlig uppföljning av resultat, investeringar och finansiering har bolaget kunnat balansera utvecklings- och underhållsbehov mot ekonomisk stabilitet. Vidare arbetar bolaget med långtidsprognoser för att säkerställa att soliditetsmålet inte äventyras över tid.</p> <p>Årets utfall visar att bolaget har lyckats uppfylla målet, där soliditeten har varierat inom accepterade ramar men inte understigit den fastställda nivån. Detta stärker bolagets finansiella motståndskraft och skapar handlingsutrymme för framtida satsningar inom såväl klimat, trygghet och fastighetsutveckling.</p>				

DET HÄNDE 2025 – ETT URVAL

HÄR VÄXER TUMBA PORT FRAM

PÅ EN HÖJD intill Tumba centrum bygger vi Tumba Port, ett hus i två delar om sju respektive tio våningar, med vidsträckt utsikt över hus och åkrar. Det blir ytsmarta smålägenheter med öppen planlösning om 1-2 rum och kök samt en bostad om 3 rum och kök.

Markarbeten påbörjades i februari och i maj gjöts grundplattan. Stomresningen började i juni och i decem-

ber 2025 var alla våningar på plats. Därefter återstår arbeten med taket och takterrassen innan arbetet inne i lägenheterna kan börja. Samtidigt muras den mönstrade tegelfasaden.

Uthyrningen startar under våren 2026 och i november kommer huset att fyllas av hyresgäster. Här finns plats för både unga som behöver en första lägenhet och äldre som vill flytta till en mindre lägenhet centralt.



NY NATURSTIG I STORVRETEN

I AUGUSTI INVIGDES Storvretens nya naturstig, fylld med interaktiva och lärorika inslag – perfekt för både små och stora upptäckare. Här kan besökarna till exempel studera myrornas motorväg eller prova på skogsparkour.

Idén till naturstigen kom från de boende i området. Tillsammans har vi skapat en plats som bidrar till rörelse, gemenskap och nya upplevelser i vardagen.



Tony Baptiste, trygghetsansvarig, visar ett skyddsrum i Storvreten.

SKYDDSRUM VISADES FÖR NYFIKNA

HUR GÅR MAN på toaletten i ett skyddsrum? Det – och mycket annat – fick nyfikna besökare svar på när Botkyrkabyggen visade ett av sina iordningställda skyddsrum i Storvreten. Besökarna fick se hur ett skyddsrum är utrustat och fungerar i praktiken. Tony Baptiste, trygghetsansvarig på Botkyrkabyggen, guidade runt och berättade om historiken bakom skyddsrummen och om hur de kan komma till användning vid en krissituation.

TRYGGHETEN ÖKAR I BOTKYRKA

FLER KÄNNER SIG TRYGGA i Botkyrka och förtroendet för kommunen ökar enligt en regional trygghetsmätning bland nära 2500 Botkyrkabor.

Förtroendet ökar för såväl kommunen som polisen, och ökningarna är bland de högsta av alla 26 kommuner i länet. Det är ett viktigt kvitto på att arbetet med trygghetsskapande insatser och samverkan med polisen, fastighetsbolagen och lokala föreningar ger resultat.

– Det är glädjande att se att våra gemensamma

Trygghets-
vandring
pågår i
Tuna.



insatser att öka tryggheten lönar sig, det bekräftar att tillsammans är rätt väg för ett tryggare Botkyrka, säger Anna Mellström, vd på Botkyrkabyggen.

STORVRETEN ÄR INTE LÄNGRE EN ÖPPEN DROGSCEN

STORVRETEN definieras inte längre som en öppen drogscen. Detta enligt den årliga kartläggningen av öppna drogscener som görs i en regional samverkan mellan bland annat Länsstyrelsen, polisen och kommunerna i länet.

– Att den öppna drogscenen försvinner innebär en större trygghet för våra hyresgäster i Storvreten och det är något som vi arbetar för varje dag, säger Anna Mellström, vd för Botkyrkabyggen.

Botkyrkabyggen äger och förvaltar ca 2 200 lägenheter i Storvreten.

De senaste årens arbete med att få bort den öppna droghandeln i Storvreten har gett resultat. Den öppna droghandeln har försvunnit och därför tas området bort i 2025 års kartläggning av öppna drogscener.

– Det är glädjande och ett kvitto på att våra trygghetskapande åtgärder som vi gör tillsammans med bland annat kommunen och polisen har gett så stor effekt, säger Anna Mellström, vd för Botkyrkabyggen.



BOTKYRKABYGGEN SKRUVAR UPP FARTEN I STAMBYTESPROJEKTEN

BOTKYRKABYGGEN tecknade 2025 avtal om stambyten av ytterligare 379 lägenheter i Alby, Fittja och Storvreten. Det innebär att den redan höga renoverings-takten skruvas upp ytterligare, samtidigt som bolagets prisbelönta strategi för hållbara och varsamma renoveringar av miljonprogrammet bibehålls.

De nytecknade avtalen, med 379 lägenheter utöver de redan pågående stambytena i Fittja och Storvreten, sträcker sig fram till hösten 2026.

Hösten 2025 återupptogs stambytena på Lagman Lekares väg i Alby, där Botkyrkabyggen tecknat avtal om stambyten i fem hus med totalt 162 lägenheter.

I Storvreten fortsatte stambytena med ytterligare 156 lägenheter på Toppvägen och Hålvägen.

För Alby och Storvreten omfattar stambyttet utbyte av både stående och liggande stammar.

I Fittja gick stambytesprojektet in i ett slutskede. När de sista 61 lägenheterna på Krögeravägen blir klara under 2026 är hela Botkyrkabyggens bestånd i Fittja stambytt, totalt 1389 lägenheter.



Mattias Rensfeldt, finansansvarig Botkyrka kommun, och Anna Mellström, vd Botkyrkabyggen, tog emot Kommuninvests pris för Högst andel Lån för social hållbarhet.

BOTKYRKA PRISAS FÖR HÅLLBARA OCH SMARTA RENOVERINGAR

BOTKYRKA KOMMUN tilldelades i början av 2025 det prestigefyllda priset för Högst andel Lån för social hållbarhet av Kommuninvest. Anledningen är Botkyrkabyggens framgångsrika strategi för hållbara renoveringar.

– Det är glädjande att Botkyrkabyggens strukturerade och långsiktiga arbete kopplat till social hållbarhet i samband med renoveringar prisas och uppmärksammas, säger Anna Mellström, vd för Botkyrkabyggen.

Botkyrkabyggen är en pionjär inom hållbara renoveringar genom en strategi som sparar på resurser och försöker hålla nere hyresjusteringarna. Genom att endast ersätta det som tjänat ut såsom avloppsrör, badrum och elledningar, har Botkyrkabyggen skapat ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart renoveringskoncept.

Kommuninvest har godkänt 3,8 miljarder i socialt hållbar investering, vilket motsvarar ca 75 % av bolagets totala skuld.



I slutet av maj hölls Hälsoloppet – ett uppskattat evenemang som samlade barn, ungdomar och vuxna i rörelsens tecken. Botkyrkabyggens barn- och ungdomsgrupp Pumorna, som arbetar med bo- och samhällsinflytande i Alby, arrangerade i samarbete med idrottsföreningen Konyaspor KIF.

– Det är jätteroligt att se hur ungdomar växer med ansvar. Genom att arrangera Hälsoloppet lär sig Pumorna att planera, samarbeta och leda – färdigheter de har nytta av genom hela livet, säger Alvaro Fuentes, bosocial strateg på Botkyrkabyggen.

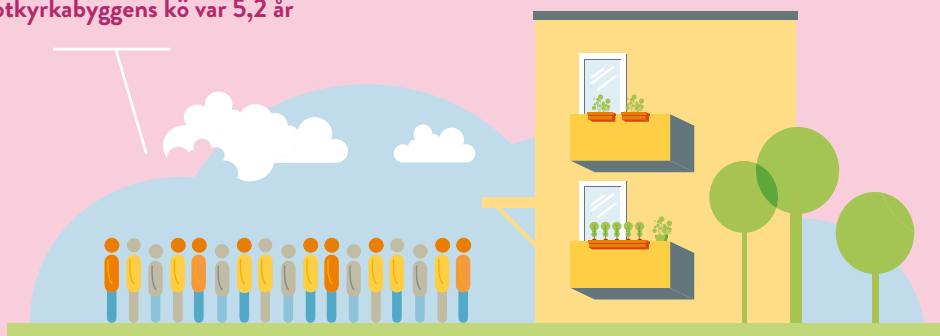
NYCKELTAL

- betyder att uppgift saknas, medan 0 betyder noll

KUND

Nyckeltal	2022	2023	2024	2025
Kötid för förstahandskontrakt hos Botkyrkabyggen förmedlade via Botkyrkabyggens kö, antal år	5,65	6,11	6,17	5,18
Kötid för förstahandskontrakt hos Botkyrkabyggen förmedlade via Bostadsförmedlingen i Stockholm, antal år	-	11,2	10,7	9,3
Antal förmedlade lägenhetskontrakt	568	587	457	781
Avhysningar på grund av störningar, antal	0	4	1	1
Avhysningar av ekonomiska skäl, antal	10	8	10	20
Avhysningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, antal	9	7	21	5
Totalt antal uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning	163	124	74	43
Antal SeniorBo-bostäder	69	69	69	70
Antal kommunkontrakt	252	216	238	236
Andel som svarat på kundenkäten, %	43,7	55,2	51,0	58,9
Trygghetsindex, %				
• Alby	78,1	76,4	77,1	76,6
• Fittja	74,5	76,4	73,8	75,6
• Norsborg	75,7	74,4	76,9	75,1
• Storvreten	71,5	73,1	74,9	75,8
• Tumba	80,9	81,1	80,5	80,8
Trygghet i Alby Centrum, %				
• Trygghet i att gå till/från centrum	-	-	76,9	76,3
• Tryggheten i centrum	-	-	77,3	76,8
• Utbudet i centrum	-	-	71,2	72,5
• Boende i Alby som går till Alby C för att handla	-	-	77,1	77,3
Andel som går ut grundskolan med behörighet till yrkesmässiga program, Botkyrka kommun (samtliga skolor i området), %	82,7	83,0	80,6	85,1
Totalt antal Trygga hus, basförvaltning, antal trapphus	-	15	22	31
Totalt antal Trygga hus, antal godkända	17	17	24	28
Antal hyresgäster	24 911	24 644	24 451	-
Antal hyresgäster över 70 år	2 196	2 252	2 295	-

Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Botkyrkabyggens kö var 5,2 år



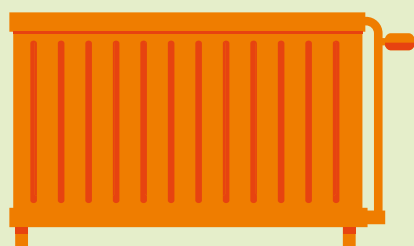
781 nya lägenhetskontrakt förmedlades hos Botkyrkabyggen

FASTIGHET

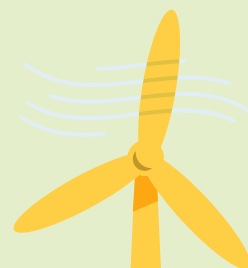
Nyckeltal	2022	2023	2024	2025
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	788	473	364	484
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, Tkr/lgh	73	44	34	45
Driftkostnad, kr/kvm	559	594	631	649
Pågående nyproduktion av hyresrätter, antal (inklusive pågående nyproduktion)	0	0	0	79
Total elförbrukning för fastighetsbeståndet, GWh/år	22,3	14,8	20,18	20,04
Total värmeförbrukning för fastighetsbeståndet, GWh/år	103	132,9	111,5	99,8
Energi producerad av Botkyrkabyggens eget vindkraftverk, GWh/år	6,2	5,6	6,2	6,5
De av Botkyrkabyggen ägda solpanelernas elproduktion, GWh/år	0,044	0,05	0,05	0,05
Andel CO ₂ som släpps ut i beståndet från energianvändningen av fjärrvärme, %	100	100	100	100
Andel fjärrvärme av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	80	89	85,5	83,4
Andel el av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	20	11	14,5	16,6
Andel olja av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	0	0	0	0
Andel solenergi från egna solceller av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	0,045	0,05	0,03	0,02
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Antal uthyrda laddplatser för hyresgästers bilar	56	64	40	58
Antal miljö- och hälsofarliga produkter i verksamheten	59	52	42	22
Antal kemikalieprodukter	123	99	96	77
Tjänsteresor med fossila bilar, mätt i kg CO ₂	759	1993	436	218
Kallvattenförbrukning i beståndet (glidande), l/m ² atemp	980	952	927	895
Varmvattenförbrukning i beståndet (glidande), l/m ² atemp	654	645	618	597
Vattenförbrukning i beståndet (glidande), l/m ² atemp	1634	1606	1544	1492

EKONOMI

Nyckeltal	2022	2023	2024	2025
Hyresnivå, kr/kvm	1137	1200	1266	1289
Hyresutveckling, %	1,45	4	4,8	4,5
Avyttringar, antal lägenheter	0	0	0	0



83,4% av energin som förbrukades av fastigheterna kom från fjärrvärme



Botkyrkabyggens vindkraftverk bidrog till elproduktionen med 6,5 GWh under 2025

MEDARBETARE

Nyckeltal	2022	2023	2024	2025
Anställningsform, heltid, %	99	100	100	99
Anställningsform, deltid, %	1	0	0	1
Anställningsform, tillsvidare, %	64	71	71	87
Anställningsform, visstid, %	36	29	29	13
Anställda kvinnor totalt, antal	104	92	97	109
Ålder på de anställda, kvinnor 18-29 år, antal	6	3	4	8
Ålder på de anställda, kvinnor 30-44 år, antal	47	40	40	46
Ålder på de anställda, kvinnor 45-54 år, antal	29	26	28	25
Ålder på de anställda, kvinnor 55-64 år, antal	22	23	25	29
Ålder på de anställda, kvinnor 65 år -, antal	0	0	0	1
Anställda män totalt, antal	47	50	51	56
Ålder på de anställda, män 18-29 år, antal	5	3	5	7
Ålder på de anställda, män 30-44 år, antal	13	15	17	18
Ålder på de anställda, män 45-54 år, antal	15	18	12	15
Ålder på de anställda, män 55-64 år, antal	14	14	16	16
Ålder på de anställda, män 65 år -, antal	0	0	1	0
Andel kvinnor och män i ledande positioner, styrelse, kvinnor, %	14	14	29	29
Andel kvinnor och män i ledande positioner, ledningsgrupp, kvinnor, %	83	83	80	86
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, män, kr/månad	47 479	51 882	56 635	52 851
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, kvinnor, kr/månad	48 608	50 000	50 782	53 578
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, män, kr/månad	30 203	31 623	32 638	33 203
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, kvinnor, kr/månad	25 937	27 299	28 405	29 101
Andel av sjukfrånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0	0	0

99% av Botkyrkabyggens anställda arbetar heltid

Botkyrkabyggen har 109 kvinnor och 56 män anställda



SOCIALA LÅN

Botkyrkabyggen har under året fortsatt att använda social finansiering via Kommuninvest i enlighet med ramverket för sociala lån. Medlen har använts till verksamheten och insatser som bidrar till social hållbarhet, trygghet och jämlika livsvillkor i bolagets bostadsområden.

De sociala lånen har främst finansierat åtgärder inom följande områden:

- Fysiska investeringar, underhåll av fastigheter, ökad trivsel för våra hyresgäster med begränsade hyresökningar
- Trygghetskapande insatser i våra bostadsområden, sociala och fysiska insatser.
- Förebyggande arbete för barn och unga, såsom platsaktivering, fritidsaktiviteter, läxhjälp och utvecklingsstärkande insatser i samverkan med civilsamhället.
- Social närvaro och samverkan, genom strukturerat samarbete med Botkyrka kommun, Polisen i Botkyrka, Södertörns Brandförsvärsförbund samt lokala föreningar och andra lokalt förankrade aktörer.

- Insatser för stabila och trygga boendeförhållanden, inklusive arbete med rätt hyresförhållanden och boinflytande.

Arbetet har bedrivits i linje med bolagets fastställda mål för social hållbarhet och följs upp genom indikatorer såsom trygghetsindex, genomförda insatser, närvaro i områden samt återkoppling från våra hyresgäster. Uppföljningen visar att insatserna bidrar till stärkt upplevd trygghet och förbättrade sociala förutsättningar i flera av bolagets bostadsområden.

Användningen av de sociala lånen bedöms vara förenlig med Kommuninvests ramverk och bidrar till långsiktigt värdeskapande för både hyresgäster och samhälle.

INDIKATORER FÖR BOTKYRKABYGGENS SOCIALA LÅN

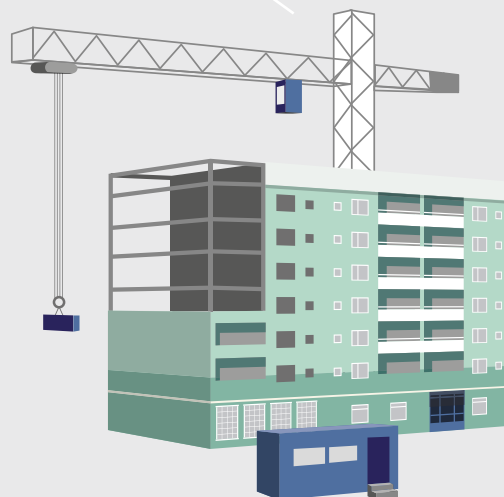
Nyckeltal	2022	2023	2024	2025
Trivsel i lägenheten, Alby, % (mål 90% 2025)	86,5	86	85,5	85,2
Trivsel i lägenheten, Fittja, % (mål 90% 2025)	85,5	86,7	85,3	82,4
Trivsel i lägenheten, Norsborg, % (mål 90% 2025)	87,9	85,2	85,4	83,5
Trygghetsindex, Alby, % (mål 80% 2030)	78,1	76,4	77,1	76,6
Trygghetsindex, Fittja, % (mål 80% 2030)	74,5	76,4	73,8	75,6
Trygghetsindex, Norsborg, % (mål 80% 2030)	75,4	74,4	76,9	75,1
Trygghet i trapphus, Alby, % (mål 80% 2025)	74,5	73,5	77,1	76,3
Trygghet i trapphus, Fittja, % (mål 80% 2025)	63	65,3	65,6	66,7
Trygghet i trapphus, Norsborg, % (mål 80% 2025)	79,7	76,8	79,5	79,3
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Alby, % (mål 80% 2025)	66,7	64,2	69,4	64,8
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Fittja, % (mål 80% 2025)	70	70,3	67,9	73,9
Personlig trygghet i området, kvällar/nätter, Norsborg, % (mål 80% 2025)	70,6	68,6	73,4	69,1
Antal ROT-renoverade bostäder, Alby, st (mål 2 026 lgh 2032)	178	168	0	24
Antal ROT-renoverade bostäder, Fittja, st (mål 1 389 lgh 2032)	240	126	158	106
Antal ROT-renoverade bostäder, Norsborg, st (mål 1 764 lgh (2032)	0	0	0	0
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Alby, % (max 20% 2030)	15	14	-	11,7
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Fittja, % (max 20% 2030)	15	16	18,9	11,1
Hyreshöjning i samband med ROT-renovering, Norsborg, % (max 20% 2030)	-	-	-	-
Anställda i Qvinna i Botkyrka, st	60	60	53	51
Årliga investeringar i samverkan med civilsamhället, fritidsaktiviteter, boendeinflytande för barn m.m., Mkr	4,2	4,2	4	3,9
Antal aktiva unga i verksamheten i Botkyrka, organisation Changers Hub, st	810	926	554	247
Antal aktiva deltagare* inom programmet för integration, med fokus på språk, kontakter och nätverk, organisation Kompis Sverige, st (mål 200-400 deltagare varje år), * totalt antal deltagare	894	1677	1709	1650

Nyckeltal	2022	2023	2024	2025
Antal aktiva deltagare* inom programmet för integration, med fokus på språk, kontakter och nätverk, organisation Kompis Sverige, st (mål 200-400 deltagare varje år), *unika individer	327	575	709	950
Elever i Läxhjälpen med godkända betyg från grundskolan, organisation Läx-hjälpen, % (mål 100%)	80	85	75	95
Antal aktiva unga i verksamheten i Botkyrka, organisation The Good Talents, % (mål 200-300 deltagare varje år)	357	343	608	751
Individer som upplevt ökad självkänsla/självförtroende i verksamheten i Botkyrka, organisation The Good Talents, % (mål 200-300 deltagare varje år)	64	95	95	95
Antal arbetsplatskontroller, st	3	0	6	4
Antal noterade avvikelser vid arbetsplatskontroller, st (mål 0 avvikelser i samband med arbetsplatskontroller)	1	0	0	0
Antal uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, st (bearbeta samtliga tips, säga upp samtliga avtal vid konstaterad olovlig andrahandsuthyrning samt driva ärende i domstol vid behov)	163	124	105	43
Genomsnittlig hyresnivå, Alby, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling, exkl. stambyte och tillval)	1106	1150	1237	1259
Genomsnittlig hyresnivå, Fittja, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling, exkl. stambyte och tillval)	1101	1145	1261	1254
Genomsnittlig hyresnivå, Norsborg, kr/kvm (enligt årlig hyresförhandling, exkl. stambyte och tillval)	1 041	1 083	1 146	1 186
Ökade reala fastighetsvärden (utöver generell marknadsvärdeutveckling, drift-netto exkl. underhåll), Alby, tkr (mål: ökning med 2% per år)	195 768	-44 366	-55 943	-162 166
Ökade reala fastighetsvärden (utöver generell marknadsvärdeutveckling, drift-netto exkl. underhåll), Fittja, tkr (mål: ökning med 2% per år)	164 500	204 895	-114 804	3 878
Ökade reala fastighetsvärden (utöver generell marknadsvärdeutveckling, drift-netto exkl. underhåll), Norsborg, tkr (mål: ökning med 2% per år)	24 127	209 984	147 439	89 079
Ökade fastighetsvärden, marknadsvärdeutveckling, Alby, mkr (mål: ökat marknadsvärde med 2% per år)	-3,9	-4,3	4	1,6
Ökade fastighetsvärden, marknadsvärdeutveckling, Fittja, mkr (mål: ökat marknadsvärde med 2% per år)	-1,3	0	5,1	5,4
Ökade fastighetsvärden, marknadsvärdeutveckling, Norsborg, mkr (mål: ökat marknadsvärde med 2% per år)	-6,7	-3,4	2,3	3,2

130 bostäder i Alby och Fittja ROT-renoverades under året



4 arbetsplatskontroller genomfördes, alla utan avvikelser





REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

**Till bolagsstämman i Aktiebolaget Botkyrka-
byggen org.nr 556064-6191**

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 6-49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas

Auktoriserad revisor

STYRELSENS UTTALANDE GÄLLANDE HÅLLBARHETSRAPPORT VERKSAMHETSÅR 2025

Detta uttalande lämnas i anslutning till er granskning i enlighet med RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten* av AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport som upprättats i samband med upprättande av årsredovisningen för AB Botkyrkabyggen för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2025 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Hållbarhetsrapporten innehåller företagets och koncernens information om de viktigare inslagen för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat och konsekvenserna av verksamheten, däribland upplysningar i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt

för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Styrelsen i sin helhet bekräftar, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen.
- Hållbarhetsrapporten innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och alla uppgifter är förenliga med innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Tumba den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
För AB Botkyrkabyggens styrelse

Elisabeth Uddén

Styrelsens ordförande

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	sid 52
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	sid 55
KONCERNENS BALANSRÄKNING	sid 56
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	sid 58
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN.	sid 59
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	sid 60
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING.	sid 61
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL.	sid 63
KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET	sid 64
NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN	sid 65
REVISIONSBERÄTTELSE	sid 76
GRANSKNINGSRAPPORT	sid 78



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållande

AB Botkyrkabyggen ägs till 100% av Botkyrka kommun.

Verksamhet

Företagets verksamhet är att äga, bygga och förvalta fastigheter innehållande främst bostäder inom Botkyrka kommun.

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit god under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98 % (98). Bostadshyror samt samtliga hyressatta parkerings- och garageplatser ökade med 4,5 % från den första januari 2025.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltat yta till 806 525 m² varav bostäder utgör 95 % av ytan. I beståndet ingår 10 780 bostäder, 773 lokaler samt 8 094 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsföretag. Värderingen har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Vid värdebedömningen har det använts faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven är satta utifrån läge och fastighetstyp samt faktisk vakans har beaktats. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 15 548 mnkr, vilket innebär ett bedömt övervärde motsvarande 10 202 mnkr i förhållande till det bokförda värdet på 5 346 mnkr. Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

Koncern och dotterbolag

Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av ett helägt dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln.

Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande 8 000 m² lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

Intresseorganisationer

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttas Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening upa) och Sustainable Innovation.

Ekonomi avseende moderbolaget

Årets resultat

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 64,9 mnkr (41,7).

Intäkter

De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 1 062,7 mnkr (1 008,9).

Kostnader

De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 699,2 mnkr (677,5). Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 150,7 mnkr (146,2).

Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 333,2 mnkr (217,3). Investeringarna avser främst stambyten av fastigheter belägna i Fittja och Storvreten samt gårdsupprustningar i ett flertal av bolagets områden. Vidare har bolaget valt att fokusera på upprustning av såväl fasader som tak för att säkerställa en långsiktig hållbar förvaltning av fastighetsbeståndet. Därutöver pågår en nyproduktion om 79 lägenheter i Tumba, som kommer att vara färdigställda under 2026.

Finansiering

Företagets finansiering sker i enlighet med Botkyrka kommuns finanspolicy. Finanspolicyen anger övergripande regler och riktlinjer för den finansiella verksamheten inom Botkyrka kommun samt kommunens majoritetsägda bolag. All finansiell upplåning sker via kommunens internbank.

Internbanken ansvarar för att samordna finansiering och den finansiella riskhanteringen. Botkyrkabyggen hanterar även finansiella instrument. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 3 100 mnkr (3 100). Under året uppgick räntekostnaderna till 80,5 mnkr (100,9).

Bolagets totala egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 048,4 mnkr (1 983,4).

Väsentliga händelser

Bolaget fortsatte under året sina omfattande ROT-renoveringar där samtliga miljonprogram förväntas vara stambytta fram till utgången av år 2033. Det i sin tur motsvarar i slutändan cirka 8 500 lägenheter av bolagets bestånd. Under året slutfördes 346 lägenheter och därmed

är 4 979 lägenheter fullbordade. Utöver det sker även, mer eller mindre, löpande en omfattande upprutsning av bolagets samtliga fastigheter.

Under mars tillträdde Anna Mellström som ny vd för bolaget.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt mycket hög och även omflyttningen fortsätter vara stabil. Under 2025 har nyproduktion av 79 lägenheter påbörjats och beräknas vara fullbordade under år 2026. Därutöver

planeras ingen ytterligare nyproduktion de närmaste åren. Cirka 300 bostäder kommer under 2026 vara föremål för stambyte och ombyggnad, vilket omfattar såväl stående som liggande stammar.

Ränteläget har under året påvisat en tydlig nedåtgående trend och för den kapitalintensiva verksamhet som Botkyrkabyggen bedriver kan bolaget nu åter igen öka takten i verksamheten, det vill säga med mer omfattande investeringar och underhåll. Detta till trots av att bolaget missgynnas av ökade mediakostnader, vilket utgör en stor del av verksamhetens utgifter.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Den ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

Moderbolaget	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter tkr	1 062 684	1 008 854	953 954	899 001	878 167
Resultat efter finansiella poster tkr	104 065	68 272	80 170	81 121	81 406
Balansomslutning tkr	5 670 813	5 500 962	5 364 901	5 222 349	4 720 327
Antal anställda st	153	148	150	151	143
Soliditet synlig %	36,1	36,1	36,2	36,9	39,9
Soliditet justerad %	77,2	77,0	76,8	78,7	82,5
Avkastning på eget kapital %	5,1	3,4	4,1	4,2	4,3
Direktavkastning %	7,1	6,7	6,8	5,7	5,9
Överskottsgrad %	35,5	34,9	37,0	31,4	29,8
Räntetäckningsgrad %	227	166	184	319	392
Belåningsgrad %	19,9	20,6	20,6	19,1	15,8
Koncernen	2024	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter tkr	1 074 620	1 020 002	964 543	907 200	886 685
Resultat efter finansiella poster tkr	105 593	70 229	81 870	81 609	83 040
Balansomslutning tkr	5 692 378	5 519 487	5 388 221	5 238 004	4 734 848
Antal anställda st	153	148	150	151	143
Soliditet synlig %	36,2	36,2	36,2	37,0	40,0
Soliditet justerad %	77,2	77,1	76,9	78,8	82,5
Avkastning på eget kapital %	5,1	3,5	4,2	4,2	4,4
Direktavkastning %	7,1	6,7	6,9	5,7	6,0
Överskottsgrad %	35,4	34,9	37,0	31,4	29,8
Räntetäckningsgrad %	229	168	185	320	398
Belåningsgrad %	19,8	20,5	20,5	19,0	15,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel		1 677 460 008
Överkursfond		12 500 000
Årets vinst		64 942 238
	kronor	1 754 902 245
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs:		
Balanserade vinstmedel		1 742 402 245
Överkursfond		12 500 000
	kronor	1 754 902 245

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2	1 066 687	1 012 544
Övriga förvaltningsintäkter		7 933	7 458
Summa hyresintäkter		1 074 620	1 020 002
Övriga rörelseintäkter	3	13 491	20 264
Summa intäkter		1 088 112	1 040 265
Driftskostnader	4, 5, 6	-530 771	-513 317
Underhållskostnader		-151 017	-146 372
Fastighetsskatt		-23 460	-22 172
Övriga externa kostnader		-2 294	-2 303
Övriga rörelsekostnader		-226	-468
Summa fastighetskostnader		-707 768	-684 633
Driftsnetto		380 344	355 633
Central administration	6, 16	-55 081	-49 946
Förvaltningsnetto		325 263	305 686
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-136 646	-131 646
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-4 049	-4 070
Rörelseresultat		184 568	169 970
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 544	1 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 519	-101 134
Resultat efter finansiella poster		105 593	70 229
Uppskjuten skatt	9	-39 578	-27 006
Skatt på årets resultat	9	-	-
ÅRETS RESULTAT		66 015	43 223

KONCERNENS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 378 851	5 282 348
Inventarier	8	12 173	13 494
Pågående projekt	17	251 659	135 001
		5 642 683	5 430 843
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10	40	40
Andra långfristiga fordringar		11 738	12 453
Uppskjuten skatt pensioner	11	2 302	2 219
		14 080	14 712
Summa anläggningstillgångar		5 656 763	5 445 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 572	3 685
Övriga kortfristiga fordringar		230	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 224	9 562
		17 026	13 451
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	19	18 589	60 481
Summa omsättningstillgångar		35 615	73 931
SUMMA TILLGÅNGAR		5 692 378	5 519 487

SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 913 396	1 847 381
Övrigt tillskjutet kapital		12 500	12 500
Summa eget kapital		2 061 396	1 995 381
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	249 187	209 525
Avsättningar pensioner	12	10 284	10 205
Summa avsättningar		259 471	219 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 100 000	3 100 000
Summa långfristiga skulder		3 100 000	3 100 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 642	1 721
Leverantörsskulder		126 437	89 563
Aktuella skatteskulder		2 318	1 556
Övriga kortfristiga skulder		5 486	7 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	133 628	104 009
Summa kortfristiga skulder		271 511	204 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 692 378	5 519 487

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Annat eget kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	135 500	1 804 158	12 500	1 952 158
Årets resultat				43 223
Eget kapital 2024-12-31	135 500	1 804 158	12 500	1 995 381
Årets resultat				66 015
Eget kapital 2025-12-31	135 500	1 804 158	12 500	2 061 396

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	105 593	70 229
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	136 647	135 716
Realisationsvinst	-	-67
Realisationsförlust	225	468
Betald skatt	785	1 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	243 250	207 735
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-4 632	-743
Ökning/minskning av rörelseskulder	69 522	-34 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	64 891	-35 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 140	172 165
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-350 033	-218 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-350 033	-218 637
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	100 000
Amortering av fastighetslån	-	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	95 000
Årets kassaflöde	-41 892	48 528
Likvida medel vid årets början	60 481	11 953
Likvida medel vid årets slut	18 589	60 481

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2	1 054 336	1 000 887
Övriga förvaltningsintäkter		8 348	7 967
Summa hyresintäkter		1 062 684	1 008 854
Övriga rörelseintäkter	3	13 486	20 258
Summa intäkter		1 076 170	1 029 112
Driftskostnader	4, 5, 6	-523 215	-506 941
Underhållskostnader		-150 679	-146 206
Fastighetsskatt		-22 786	-21 544
Övriga externa kostnader		-2 294	-2 303
Övriga rörelsekostnader		-226	-468
Summa fastighetskostnader		-699 199	-677 463
Driftsnetto		376 971	351 650
Central administration	6, 16	-54 528	-49 345
Förvaltningsnetto		322 443	302 305
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-135 308	-130 299
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-4 049	-4 070
Rörelseresultat		183 087	167 936
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 497	1 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 519	-100 912
Resultat efter finansiella poster		104 065	68 272
Uppskjuten skatt	9	-39 123	-26 553
Skatt på årets resultat	9	-	-
ÅRETS RESULTAT		64 942	41 719

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 345 958	5 248 116
Inventarier	8	12 173	13 494
Pågående projekt	17	249 884	135 001
		5 608 015	5 396 612
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	18	16 750	16 750
Andelar i intresseföretag	10	40	40
Andra långfristiga fordringar		11 738	12 453
Uppskjuten skatt pensioner	11	2 302	2 219
		30 830	31 462
Summa anläggningstillgångar		5 638 845	5 428 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 553	3 667
Fordringar hos koncernföretag		-	188
Övriga kortfristiga fordringar		198	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 106	9 514
		16 857	13 574
<i>Kassa och bank</i>	19	15 111	59 314
Summa omsättningstillgångar		31 968	72 888
SUMMA TILLGÅNGAR		5 670 813	5 500 962

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	293 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 677 460	1 635 742
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		64 942	41 719
		1 754 902	1 689 960
Summa eget kapital		2 048 352	1 983 410
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	244 856	205 650
Avsättningar pensioner	12	10 284	10 205
Summa avsättningar		255 140	215 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 100 000	3 100 000
Summa långfristiga skulder		3 100 000	3 100 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 597	525
Leverantörsskulder		125 318	88 558
Skulder till koncernföretag		55	545
Aktuella skatteskulder		2 272	1 532
Övriga kortfristiga skulder		5 586	7 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	131 494	103 062
Summa kortfristiga skulder		267 321	201 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 670 813	5 500 962

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	135 500	157 950	12 500	1 635 742	1 941 692
Årets resultat			0	41 719	41 719
Eget kapital 2024-12-31	135 500	157 950	12 500	1 677 460	1 983 410
Årets resultat				64 942	64 942
Eget kapital 2025-12-31	135 500	157 950	12 500	1 742 402	2 048 352

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	104 065	68 272
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	139 357	134 369
Realisationsförlust	225	468
Betald skatt	740	779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	244 387	203 821
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-5 017	-926
Ökning/minskning av rörelseskulder	64 685	-33 073
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	59 668	-33 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 055	169 822
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-348 258	-218 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-348 258	-218 637
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	100 000
Årets kassaflöde	-44 203	51 185
Likvida medel vid årets början	59 314	8 130
Likvida medel vid årets slut	15 111	59 314

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

AB Botkyrkabyggens årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Royalty och liknande: i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Uppskjuten skatt och temporära skillnader har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut-rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla kompo-

ponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	100 år
Fasader, fönster, hissar m.m.	50 år
Takbeklädnad tegel/plåt m.m.	40 år
Övrigt	15-25 år

Markanläggningar

Övrigt	25-40 år
--------	----------

Inventarier, datorer, verktyg och installationer

	3-5 år
--	--------

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.



Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggnings-tillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som räntetäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellan-skillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Energisäkring

Finansiella kontrakt avseende prissäkring på energi avräknas till spotpriser och resultatredovisas i takt med att leverantörsfakturer avseende säkrade leveranser redovisas i balansräkningen.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelse som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats. Avsättning görs med det lägsta av den oundvikliga förlusten om kontraktet fullföljs, eller utgifter i form av skadestånd eller liknande om kontraktet bryts.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

Det förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. Botkyrkabyggen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Företaget har förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassa-medel, disponibla tillgodohavanden hos bank.

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto

Hyresintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighets-skatt.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde inklusive mark.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad

Resultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad

Samtliga fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Soliditet synlig

Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.

Soliditet justerad

Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
I hyresintäkter ingår intäkter från:				
Bostadsuthyrning	982 787	932 818	982 787	932 818
Lokaluthyrning	50 975	49 482	41 386	40 224
Övriga hyresintäkter	22 923	24 611	21 630	23 377
Garage- och p-platsuthyrning	66 169	62 933	64 364	61 295
Summa	1 122 854	1 069 844	1 110 167	1 057 714
Avgår hyresbortfall:				
Bostadsuthyrning	-22 778	-21 077	-22 778	-21 077
Lokaluthyrning	-1 928	-2 402	-1 928	-2 303
Garage- och p-platsuthyrning	-6 058	-3 750	-5 858	-3 553
Hyresrabatter bostäder	-17 842	-17 871	-17 808	-17 871
Hyresrabatter garage- och p-platsuthyrning	-7 561	-12 200	-7 459	-12 022
Summa	-56 167	-57 300	-55 831	-56 827
	1 066 687	1 012 544	1 054 336	1 000 887

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Lönebidrag nystartsjobb	1 400	3 489	1 400	3 489
Försäkringsersättningar*	-2 440	6 061	-2 440	6 061
Övriga rörelseintäkter	14 530	10 715	14 526	10 709
	13 490	20 264	13 486	20 259

* För år 2025 har bolaget inte lyckats återvinna en försäkringsersättning av engångskaraktär på 2 440 Tkr som reserverades år 2024.

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Elkostnader	-30 558	-36 908	-29 190	-35 584
Värmekostnader	-115 829	-118 494	-114 513	-117 233
Vattenkostnader	-54 590	-45 654	-54 198	-45 369
Sophantering	-39 066	-35 955	-38 927	-35 827
Fastighetsskötsel intern	-58 479	-55 072	-58 479	-55 072
Fastighetsskötsel extern	-39 563	-33 660	-39 204	-33 785
Reparationer	-39 039	-43 159	-37 617	-42 121
Tomträttsavgälder	-380	-75	-380	-75
Fastighetsanknuten administration	-47 606	-40 861	-47 606	-40 861
Övriga driftskostnader	-105 661	-103 477	-103 101	-101 014
	-530 771	-513 317	-523 215	-506 941

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	6 272	6 889	6 272	6 889
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	237	0	237
	6 272	7 126	6 272	7 126
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	7 263	8 559	7 263	8 559
Den operationella leasingen består av av hyrda fordon, hyra inventarier samt leasing av datorutrustning och till stor del av förhyrda kontorslokaler.				
Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende uthyrning av lokaler:				
Förfaller till betalning inom ett år	45 666	36 480	37 794	29 071
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 981	9 387	1 432	8 622
Förfaller till betalning senare än fem år	8 278	11 179	5 629	6 981
	56 925	57 047	44 855	44 675

I beloppen ovan ingår lokalhyresavtal och parkeringsavtal.

Samtliga hyresgrundande bostadshyresavtal löper med en uppsägningstid om 3 månader.

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER*

	Moderbolaget	
	2025	2024
Antal anställda per bokslutsdatum		
Kvinnor	103	97
Män	50	51
Totalt	153	148
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 295	2 443
Löner och ersättningar till övriga anställda	74 295	66 793
	76 590	69 236
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 307	21 753
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	408	576
Pensionskostnader för övriga anställda	6 552	7 267
Totalt	107 857	98 832
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
<i>Antal styrelseledamöter på balansdagen</i>		
Kvinnor	1	1
Män	6	5
Totalt	7	6
<i>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</i>		
Kvinnor	5	4
Män	1	1
Totalt	6	5
Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktör		
Avsättningar för pensioner till verkställande direktör	112	548
Summa förpliktelser	112	548

* Endast moderbolaget har anställd personal, varför noten är densamma för koncernen.

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader och mark	8 044 210	7 835 825	7 900 922	7 692 536
Årets anskaffning byggnad	219 009	209 122	219 009	209 122
Årets anskaffning markanläggning	0	0	0	0
Årets anskaffning mark	15 000	0	15 000	0
Försäljningar och utrangeringar	-1 594	-736	-1 594	-736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 276 625	8 044 210	8 133 337	7 900 922
Ingående avskrivningar	-2 414 993	-2 284 082	-2 383 986	-2 254 423
Årets avskrivningar byggnad	-123 920	-118 904	-122 645	-117 621
Årets avskrivning markanläggning	-12 727	-12 764	-12 663	-12 701
Försäljningar och utrangeringar	735	758	735	758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 550 904	-2 414 992	-2 518 559	-2 383 986
Ingående nedskrivningar	-346 870	-346 870	-268 820	-268 820
Årets nedskrivningar				
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-346 870	-346 870	-268 820	-268 820
Utgående restvärde enligt plan	5 378 851	5 282 348	5 345 958	5 248 116
Totalt bokfört värde	5 378 851	5 282 348	5 345 958	5 248 116
Bokfört värde byggnader	4 155 227	4 060 997	4 133 098	4 037 593
Bokfört värde markanläggning	254 001	266 728	252 711	265 374
Bokfört värde mark	969 623	954 623	960 148	945 148
Marknadsvärde	15 644 600	15 152 600	15 547 800	15 057 700

Samtliga koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassas därmed som förvaltningsfastigheter. Beträffande fastställande av fastigheternas bedömda marknadsvärde hänvisas till förvaltningsberättelsen.

NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	25 992	21 708	25 992	21 708
Årets förändringar				
Inköp	3 960	4 995	3 960	4 995
Försäljningar och utrangeringar	-1 225	-711	-1 225	-711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 727	25 992	28 727	25 992
Ingående avskrivningar	-12 497	-8 606	-12 497	-8 606
Årets förändringar				
Avskrivningar	-4 571	-4 070	-4 571	-4 070
Försäljningar och utrangeringar	514	178	514	178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 554	-12 497	-16 554	-12 497
Utgående restvärde enligt plan	12 173	13 494	12 173	13 494

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-39 578	-27 459	-39 123	-26 553
Skatt på årets resultat	-39 578	-27 459	-39 123	-26 553
Redovisat resultat före skatt	105 593	70 229	104 065	68 272
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	21 752	14 467	21 437	14 064
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	162	95	160	95
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-12 742	-12 038	-12 287	-11 585
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga resultat vid utrangering av fastighet	46	96	46	96
Skattemässigt direktavdrag avseende aktivering i byggnad	-28 904	-19 604	-28 904	-19 604
Årets avskrivning på direktavdrag	4 902	4 324	4 902	4 324
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	5 211	7 924	5 211	7 924
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-	-	-
Skatteeffekt från negativt skattemässigt resultat	9 572	4 736	9 434	4 686
Redovisad skattekostnad	0	0	0	0

NOT 10 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG

	Kapitalandel %	Bokfört värde	Antal andelar
HBV ekonomisk förening, 702000-9226		40	5
Summa		40	

NOT 11 UPPSKJUTNA SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	2 302	2 219	2 302	2 219
Summa	2 302	2 219	2 302	2 219
Uppskjutna skatteskulder				
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	249 187	209 525	244 856	205 650
Summa	249 187	209 525	244 596	205 390

NOT 12 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde avsättningar	10 205	10 127	10 205	10 127
Avsättning under året	79	78	79	78
Utgående värde avsättningar	10 284	10 205	10 284	10 205

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga poster	9 224	9 562	9 106	9 514
	9 224	9 562	9 106	9 514

NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Botkyrka kommun	3 100 000	3 005 000	3 100 000	3 000 000
Botkyrka kommun nytt lån 2024-12-31	-	100 000	-	100 000
Botkyrka kommun amorterat lån 2024-12-31	-	-5 000	-	-
Skuld till Botkyrka kommun	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000
Summa	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000
Förfallotider				
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000
Summa	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	85 083	80 400	84 261	79 798
Upplupna semesterlöner	7 189	7 164	7 189	7 164
Upplupna sociala avgifter	3 950	4 034	3 950	4 034
Övriga poster	37 406	12 411	36 093	12 066
Summa	133 628	104 009	131 494	103 062

NOT 16 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
Revisionsuppdraget	-588	-614	-588	-614
Övriga tjänster	-32	-260	-32	-260
Summa	-620	-874	-620	-874

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	135 001	130 519	135 001	130 519
Under året nedlagda kostnader	335 033	217 315	333 258	217 315
Under året genomförda omfördelningar	-218 376	-212 833	-218 376	-212 833
Utgående nedlagda kostnader	251 658	135 001	249 884	135 001

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde		16 750	16 750
Utgående restvärde enligt plan		16 750	16 750
Koncernen	Org. nr	Säte	Kapitalandel %
AB Botkyrkabyggen	556064-6191	Botkyrka	100
Fastighets AB Alfågeln	556390-8309	Botkyrka	100
Moderbolaget	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier
Fastighetsaktiebolaget Alfågeln	100	100	300 000
Summa			16 750

NOT 19 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad andel	-	-

Kassa och bank utgörs av likvida medel som ingår i en centralkontostruktur tillsammans med Botkyrka kommun.

NOT 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Garantibelopp Fastigo	1 486	1 315
Summa eventualförpliktelser	1 486	1 315

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2 procent av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för eventuell konflikt. AB Botkyrkabyggen gör bedömningen att risken för en sådan konflikt är låg.

ÅRSREDOVISNINGEN BESLUTADES 2026-02-23

Tumba den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anna Mellström
VD

Elisabeth Uddén
Styrelsens ordförande

Shafqat Khatana

Hans Richardsson

Max Möllerström

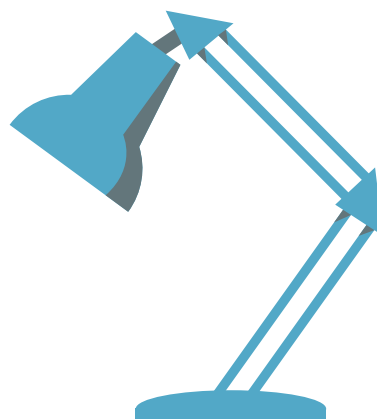
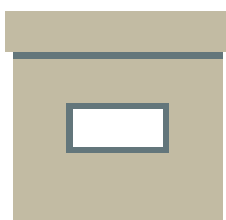
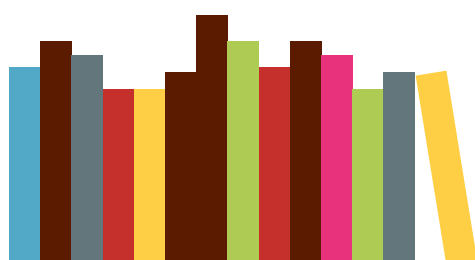
Nils-Bertil Carlson Estrada

Bo Jansson

Markus Rydell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i AB Botkyrkabyggen,
org.nr 556064-6191**

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51-75 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 kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberorende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-50 och 79-92. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med

årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 huruvida 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrka-byggen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande

direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för 2025

Jag, av fullmäktige utsedd lekmannarevisor, har granskat bolagets verksamhet för 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade

revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mina uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2025:

Att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

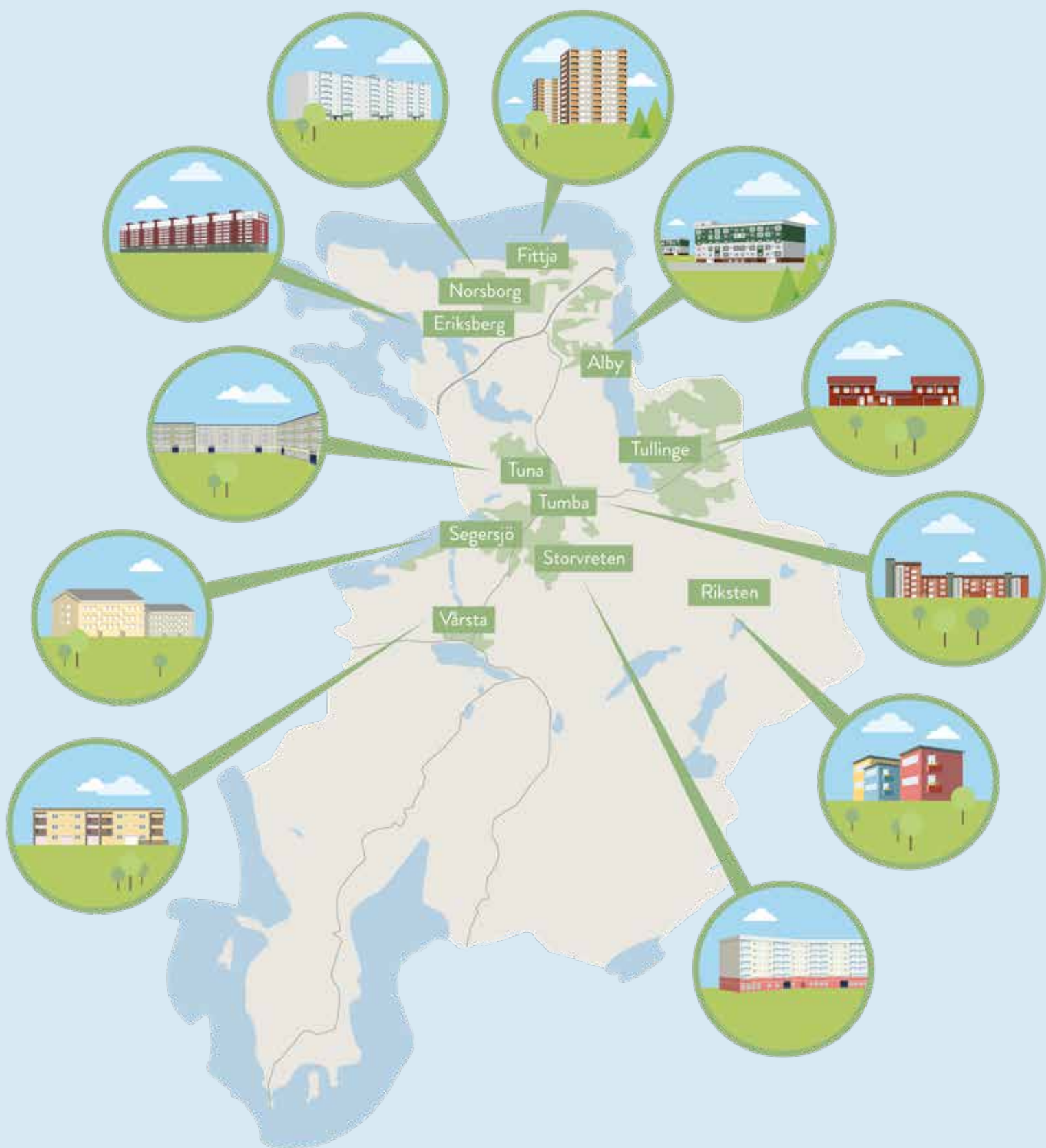
Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

Tullinge den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Claes Nilsson
Lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅND



FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2025-12-31	Marknadsvärde 2025-12-31	Taxeringsvärde			
						Totalt	Mark	Byggnad	
ALBY									
Byatomten 4	321	1972	1972	177 532	355 400	206 133	39 346	166 787	
Fjällsta 1	321	1974	1974	60 237	289 400	178 970	42 570	136 400	
Fjällsta 2	321	1973	1973	86 343	402 300	234 089	55 657	178 432	
Kvarnängen 1	321	1972	1972	48 669	236 700	141 646	33 764	107 882	
Lagmannen 1	321	1972	1972	116 422	313 100	145 981	32 107	113 874	
Lagmannen 2	321	1972	1972	130 662	293 400	147 081	30 411	116 670	
Lagmannen 3	321	1972	1972	48 982	144 300	75 947	18 229	57 718	
Lilla Fjällshagen 1	321	1973	1973	25 338	96 600	55 244	12 980	42 264	
Stora Fjällshagen 1	321	1972	1972	54 947	231 700	129 453	31 121	98 332	
Stora Fjällshagen 2	321	1972	1972	51 184	229 400	140 366	32 487	107 879	
Stora Fjällshagen 3	321	1973	1973	52 688	239 100	137 827	31 868	105 959	
ALBY TOTALT				853 005	2 831 400	1 592 737	360 540	1 232 197	
ERIKSBERG									
Eriksberg 2:52	320	1945	1945	8 001	9 400	4 365	1 290	3 075	
Trälberget 1	321	1975	1975	33 750	141 300	85 297	21 020	64 277	
Trälberget 2	321	1975	1975	57 587	156 800	81 559	21 348	60 211	
Trälberget 3	321	1975	1975	76 812	215 600	125 991	30 357	95 634	
ERIKSBERG TOTALT				176 150	523 100	297 212	74 015	223 197	
FITTJA									
Fittja Gård 1	321	1971	1971	182 193	295 600	174 800	41 800	133 000	
Fittja Gård 2	321	1971	1971	340 429	529 900	314 874	74 674	240 200	
Forbonden 5	321	1973	1982	214 667	367 200	203 800	46 400	157 400	
Forbonden 6	321	1973	1973	194 880	351 500	194 366	42 439	151 927	
Forbonden 7	321	1973	1973	130 501	255 800	136 920	30 612	106 308	
FITTJA TOTALT				1 062 669	1 800 000	1 024 760	235 925	788 835	

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk				
1 394	16 943	235	14	125	95	1	0	1 000	14	0	8 446
1 206	18 352	216	0	0	132	82	2	536	18	104	26 078
1 219	23 552	304	8	90	133	72	1	301	21	300	32 425
1 214	14 170	179	12	15	115	37	0	544	20	144	27 977
1 399	13 656	192	36	36	96	24	0	373	30	203	21 744
1 407	13 139	178	29	27	92	30	0	178	22	139	21 222
1 262	7 392	102	18	18	42	24	0	170	11	166	9 043
1 240	5 470	74	14	10	30	18	2	184	9	58	10 892
1 244	12 552	174	30	30	90	24	0	340	19	232	34 387
1 219	14 574	180	0	36	96	48	0	307	26	0	16 705
1 247	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	80	19 844
1 276	153 810	2 026	173	471	975	401	6	4 098	201	1 426	228 763
1 300	369	12	12	0	0	0	0	0	0	9	5 134
1 165	8 191	121	8	49	52	8	4	87	6	3	8 877
1 174	7 089	104	6	42	43	10	3	196	5	212	10 580
1 180	13 419	199	7	100	84	6	2	229	11	0	11 974
1 176	29 068	436	33	191	179	24	9	512	22	224	36 565
1 309	16 166	233	14	72	112	29	6	3 315	12	81	16 342
1 243	31 918	398	0	114	155	112	17	546	12	309	38 157
1 280	18 020	261	13	86	118	39	5	3 382	19	334	23 910
1 336	19 051	295	35	107	114	34	5	299	2	61	14 682
1 334	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	140	17 349
1 291	98 080	1 389	88	454	573	237	37	7 650	47	925	110 440

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2025-12-31	Marknadsvärde 2025-12-31	Taxeringsvärde			
						Totalt	Mark	Byggnad	
NORSBORG									
Freja 4	321	1973	1984	57 089	98 100	67 232	15 923	51 309	
Freja 5	321	1973	1982	52 192	118 200	68 959	16 755	52 204	
Freja 7	321	1974	1974	51 561	116 500	67 163	16 726	50 437	
Freja 8	321	1974	1974	48 394	113 500	65 810	15 722	50 088	
Freja 9	321	1974	1984	56 667	109 200	67 318	15 957	51 361	
Freja 11	321	1973	1973	63 897	142 500	71 829	17 523	54 306	
Frigg 1	321	1971	1986	39 562	109 300	69 340	15 915	53 425	
Frigg 4	321	1971	1971	50 186	120 600	68 694	16 643	52 051	
Frigg 5	321	1971	1971	47 425	106 300	67 186	15 854	51 332	
Frigg 6	321	1971	1986	40 366	107 000	69 371	15 927	53 444	
Hallunda 4:2	498			10	300	0	0	0	
Hallunda 4:4	498			10	300	0	0	0	
Hallunda 4:7	498			10	300	0	0	0	
Hallunda 4:8	498			470	300	0	0	0	
Hallunda 4:14	498			10	16 300	0	0	0	
Idun 1	321	1972	1982	33 143	118 200	68 222	16 299	51 923	
Idun 4	321	1972	1989	51 760	122 300	78 689	16 199	62 490	
Idun 5	321	1971	1992	49 312	124 800	77 105	16 974	60 131	
Idun 7	321	1972	1991	48 688	118 700	74 512	16 656	57 856	
Idun 8	321	1972	1992	48 123	116 300	81 219	17 729	63 490	
Idun 9	321	1972	1992	48 351	99 700	73 361	15 903	57 458	
Idun 10	325	1972	1972	1 405	7 700	3 506	776	2 730	
Idun 11	321	1994	1994	6 175	23 600	16 524	3 677	12 847	
Idun 12	321	1994	1994	9 766	33 000	21 840	4 696	17 144	
Mimer 4	321	1972	1972	47 381	196 600	103 087	22 944	80 143	
NORSBORG TOTALT				851 955	2 119 600	1 280 967	294 798	986 169	
SEGERSJÖ									
Hopparen 2				9 292	58 300	430 284	113 884	316 400	
Hopparen 3				5 635	39 200	0	0	0	
Kastaren 1				16 118	135 400	0	0	0	
Löparen 1				73 658	369 500	0	0	0	
Uven 8				2 704	31 200	0	0	0	
Uven 9				14 647	150 100	0	0	0	
Uven 10				5 601	49 700	0	0	0	
SEGERSJÖ TOTALT	321	1955	1955	127 655	833 400	430 284	113 884	316 400	

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk				
1166	7 066	96	2	32	46	16	0	90	3	0	5 953
1180	7 066	96	2	32	46	16	0	72	2	129	10 197
1163	7 076	96	2	32	46	16	0	104	2	126	9 362
1168	6 922	94	2	32	44	16	0	224	2	0	7 062
1194	7 060	96	2	32	46	16	0	109	3	0	5 890
1195	7 068	96	2	32	46	16	0	673	6	146	12 837
1218	7 060	96	2	32	46	16	0	80	2	0	10 925
1203	7 060	96	2	32	46	16	0	48	1	105	8 997
1207	6 853	93	1	32	44	16	0	320	7	2	7 084
1208	7 060	96	2	32	46	16	0	88	3	0	5 901
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 926
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 679
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 222
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 514
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	1 620
1163	7 060	96	2	32	46	16	0	115	2	160	11 871
1261	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	16	6 362
1203	7 050	94	3	32	37	19	3	266	6	138	10 085
1175	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	139	9 146
1168	7 903	105	2	34	41	28	0	90	3	0	7 070
1175	7 080	96	2	32	46	16	0	76	2	0	5 836
	0	0	0	0	0	0	0	583	3	1	1 507
1175	1 561	20	0	8	4	8	0	16	1	8	4 818
1210	2 039	26	2	16	0	4	4	0	0	7	4 541
1305	9 695	186	43	104	39	0	0	780	9	115	15 453
1199	126 598	1764	76	641	754	282	11	4 413	63	1 231	168 858
1377	2 524	42	6	23	10	3	0	277	9	15	4 428
1398	1 691	32	11	12	6	3	0	68	5	0	3 902
1499	4 697	98	32	60	6	0	0	159	4	86	10 952
1476	13 237	243	52	153	30	8	0	1 252	25	166	44 942
1374	1 269	22	9	1	12	0	0	41	5	29	6 107
1395	5 900	106	22	66	12	6	0	715	15	92	12 140
1339	2 147	32	0	1	31	0	0	16	2	19	2 047
1439	31 464	575	132	316	107	20	0	2 528	65	407	84 518

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Vårdeår	Bokfört värde 2025-12-31	Marknadsvärde 2025-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
STORVRETEN								
Alunstenen 1	321	1968	1968	8 084	96 800	64 962	17 943	47 019
Ametisten 2	399				300	0		
Bärnstenen 1	321	1971	1971	12 465	101 400	69 143	18 710	50 433
Dioriten 1	321	1969	1969	44 328	120 700	90 287	21 365	68 922
Fältspaten 1	498				8 900	0	0	0
Gnejsen 1	498				4 400	0	0	0
Graniten 1	321	1969	1969	19 513	184 900	119 823	33 604	86 219
Gråstenen 1	321	1967	1967	49 928	161 700	93 360	23 108	70 252
Grönstenen 3	321	1968	1968	112 015	279 800	154 952	42 218	112 734
Grönstenen 4	321	1967	1967	107 619	384 000	213 429	56 402	157 027
Kalkstenen 1	321	1968	1968	51 657	171 100	105 737	25 171	80 566
Kalkstenen 2	321	1967	2016	152 360	186 800	138 818	25 476	113 342
Kristallen 1	321	1970	1970	5 921	25 800	14 515	3 934	10 581
Lerskiffern 1	321	1967	1967	81 555	195 300	123 659	29 969	93 690
Lerskiffern 2	321	1967	1993	55 559	120 600	45 222	16 625	28 597
Opalen 1	321	1970	1970	28 293	208 100	143 894	40 144	103 750
Opalen 2	321	1971	1971	162 704	399 100	209 496	56 526	152 970
Pegmatiten 1	321	1968	1968	17 707	149 600	107 393	29 438	77 955
Porfyren Norra 1	325	1970	1980	1 795	20 700	10 670	3 470	7 200
Porfyren Södra 1	823			26 036	57 500	0		
Rubinen 3	220	1979	1979	218	3 800	3 198	1 222	1 976
Sandstenen 1	321	1967	1967	129 626	282 400	177 232	43 197	134 035
Smaragden 1	321	1972	1972	29 708	191 100	134 589	37 072	97 517
Tumba 8:495	499				2 900	0	0	0
Turkosen 1	321	1971	1971	4 838	30 900	21 090	5 765	15 325
STORVRETEN TOTALT				1 101 928	3 388 600	2 041 469	531 359	1 510 110
TULLINGE								
Förbandet 1	320	2009	2009	56 771	106 300	60 748	10 948	49 800
Förbandet 2	320	2011	2011	84 566	119 300	71 400	13 400	58 000
Mustangen 1	222/498	1991	1991	22 954	169 300	114 042		114 042
Norrhagen 2	321	2011	2011	71 466	98 400	76 581	12 981	63 600
Sadeln 33	222/321	1989	1989	31 473	130 900	13 668	3 084	10 584
Skimmeln 1	321	1992	1992	13 515	59 900	31 737	7 693	24 044
Skytten 1	321	2011	2011	88 846	182 100	97 978	18 283	79 695
Spoven 1	320	1971	1976	3 238	19 700	11 141	2 741	8 400
Stigbygeln 1	321	1989	1996	16 643	75 700	8 862	1 850	7 012
Tullinge 20:276	321	1952	1952	4 105	10 500	5 018	1 280	3 738
Tullinge 20:6	321	1954	1966	7 258	55 900	31 277	8 471	22 806
Tumba 7:226	321	1929	1984	23 153	72 200	24 138	11 332	12 806
Tumba 7:227	222/499	1951	1951	15 459	27 500	32 304		32 304
Tumba 7:228	320	1988	1988	5 694	17 000	9 130	2 730	6 400
Viggen 6	321	1991	2005	11 201	28 500	17 892	3 663	14 229
Piloten 1	320	2017	2017	121 237	189 200	106 800	16 800	90 000
TULLINGE TOTALT				577 580	1 362 400	712 716	115 256	597 460

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk				
1164	5 716	72	0	7	65	0	0	663	16	71	30 996
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 922
1169	6 258	80	0	15	50	15	0	155	15	72	17 637
1301	5 998	72	0	0	54	18	0	270	14	62	15 566
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	8 745
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	2 516
1160	10 476	130	0	0	130	0	0	380	18	200	30 989
1338	7 719	111	21	69	0	21	0	78	4	63	16 726
1314	14 114	180	10	20	116	24	10	236	11	138	28 466
1294	18 929	266	54	96	62	54	0	312	12	226	40 218
1343	8 412	120	24	72	0	24	0	123	4	0	9 208
1358	8 793	111	11	0	74	26	0	255	15	0	11 471
1180	1 130	16	4	6	3	3	0	411	4	2	11 543
1322	9 792	120	0	0	108	0	12	573	8	120	19 156
1335	4 716	60	0	0	60	0	0	1 284	10	59	13 009
1157	12 672	160	0	26	112	22	0	143	9	164	33 017
1315	19 124	262	34	51	134	43	0	284	12	251	37 423
1154	9 850	120	0	0	94	26	0	284	11	42	19 959
	0	0	0	0	0	0	0	3 214	8	40	6 942
	0	0	0	0	0	0	0	3 291	6	0	6 921
957	125	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2 096
1287	14 254	144	0	0	96	0	48	607	18	125	28 796
1160	11 815	152	8	23	102	19	0	190	9	137	46 559
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	1 805
1136	1 881	24	0	12	6	6	0	115	4	37	10 050
1 261	171 773	2 201	166	397	1 266	301	71	12 866	208	1 984	456 736
1741	3 184	50	0	18	14	18	0	0	0	58	11 345
1677	3 853	57	9	18	16	14	0	0	0	51	8 664
1230	5 353	62	0	24	14	24	0	40	1	71	21 705
1671	2 948	45	12	15	0	18	0	653	1	46	9 386
1247	5 235	62	0	22	10	30	0	762	3	71	22 242
1333	2 186	30	0	20	0	10	0	60	1	32	9 802
1687	5 220	85	27	30	0	28	0	94	2	66	10 944
1508	783	18	18	0	0	0	0	0	0	13	3 126
1270	2 206	28	0	14	4	10	0	83	2	28	8 401
1551	355	12	12	0	0	0	0	35	3	4	1 980
1342	2 374	38	4	12	20	0	2	126	5	30	7 131
973	3 255	47	15	15	2	15	0	72	3	60	21 700
1125	1 392	24	0	0	24	0	0	0	0	32	20 314
1005	780	8	0	0	0	8	0	0	0	21	8 001
1481	1 042	19	10	8	1	0	0	12	1	14	5 528
1899	4 770	72	0	36	36	0	0	0	0	72	8 907
1 460	44 936	657	107	232	141	175	2	1 937	22	669	179 176

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2025-12-31	Marknadsvärde 2025-12-31	Taxeringsvärde			
						Totalt	Mark	Byggnad	
TUMBA									
Kronan 5	320	2006	2006	33 181	84 800	55 200	10 200	45 000	
Kronan S:1					1 700	0			
Kulturen 1	320	1994	1994	51 443	307 000	156 842	35 335	121 507	
Sågaren 1	321	1961	1961	4 334	60 200	32 690	8 555	24 135	
Sågaren 2	321	1965	1965	1 614	22 500	11 675	3 188	8 487	
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965	4 445	62 200	29 687	8 433	21 254	
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965	4 520	58 500	29 600	8 400	21 200	
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965	4 195	53 400	26 283	7 429	18 854	
Tumba 8:40	321	1990	1990	38 667	134 800	76 000	22 000	54 000	
Tumba 8:524				29 414	0	0			
Tumba 8:590				29 190	0	0			
Älgen 31	321	1993	1993	9 270	42 400	23 967	5 512	18 455	
Älgen 32	320	1993	1993	18 100	86 000	45 150	10 603	34 547	
TUMBA TOTALT				228 374	913 500	487 094	119 655	367 439	
TUNA									
Kaplanen 5	320	1960	1960	36 280	74 500	43 182	11 348	31 834	
Kaplanen 6	320	1960	1960	20 714	147 600	83 149	21 497	61 652	
Kaplanen 7	320	1961	1961	25 536	146 800	82 656	21 337	61 319	
Kaplanen 8	320	1961	1961	12 374	63 700	36 665	9 620	27 045	
Kaplanen 9	320	1961	1961	12 204	76 500	41 250	10 771	30 479	
Kaplanen 10	320	1961	1961	25 027	70 700	40 875	10 670	30 205	
Kaplanen 11	320	1962	1962	14 982	119 200	70 840	18 818	52 022	
Kaplanen 12	320	1963	1963	36 336	121 600	71 665	19 104	52 561	
Komministern 2	320	1958	1958	3 199	36 800	20 786	5 532	15 254	
Komministern 3	320	1958	1958	7 188	71 600	39 555	10 790	28 765	
Komministern 4	320	1958	1958	10 611	69 700	39 718	10 834	28 884	
Komministern 5	320	1958	1958	32 564	98 500	57 699	13 931	43 768	
Kyrkoherden 2	320	1963	1963	16 878	127 100	71 501	19 041	52 460	
Prosten 1	320	1963	1963	16 515	128 000	71 677	19 112	52 565	
Kantorn 2	320	2018	2018	33 966	0	0			
TUNA TOTALT				304 374	1 352 300	771 218	202 405	568 813	

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk				
1 672	2 962	49	14	23	4	8	0	0	0	3	1 407
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	
1 456	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 317	2 251	32	4	0	24	4	0	484	10	0	3 593
1 264	800	10	0	0	7	3	0	255	5	3	1 079
1 280	2 414	32	1	8	16	7	0	22	1	17	3 068
1 264	2 411	32	2	7	15	8	0	0	0	23	2 077
1 276	2 149	28	0	7	14	7	0	19	1	0	2 611
1 381	4 511	64	0	42	15	7	0	1 186	4	52	4 605
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 523
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1 399	1 262	17	2	4	6	5	0	702	4	23	3 686
1 368	2 748	36	2	18	6	10	0	643	4	47	14 142
1 400	31 380	432	37	183	130	81	1	3 493	33	286	50 288
1 462	3 033	53	19	16	18	0	0	480	2	24	4 909
1 454	6 072	106	36	34	36	0	0	191	4	73	7 703
1 457	6 069	106	38	32	36	0	0	88	3	50	7 289
1 437	2 781	48	16	14	18	0	0	13	1	0	3 115
1 463	3 034	53	19	16	18	0	0	109	2	57	3 779
1 452	3 034	53	19	16	18	0	0	45	1	0	4 342
1 386	5 314	82	16	19	40	7	0	193	3	70	10 501
1 390	5 413	84	18	19	40	7	0	92	5	69	10 086
1 420	1 504	24	2	2	18	2	0	147	5	16	2 438
1 399	3 008	48	4	4	36	4	0	22	8	36	6 608
1 392	3 008	48	4	4	36	4	0	150	10	28	6 242
1 496	3 650	68	24	4	36	4	0	337	12	44	7 941
1 402	5 410	87	21	22	40	4	0	79	3	55	9 726
1 386	5 413	84	18	19	40	7	0	101	5	102	11 632
	1 810	58	58	0	0	0	0	0	1	10	
1 426	58 551	1 002	312	221	430	39	0	2 045	65	634	96 311

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Vårdeår	Bokfört värde 2025-12-31	Marknadsvärde 2025-12-31	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
VÅRSTA								
Vårsta 1:174	320	1954	1954	10 964	52 900	27 105	6 296	20 809
Vårsta 1:339	321	1963	1963	5 535	48 400	25 742	6 084	19 658
Vårsta 1:399	320	1965	1965	542	13 000	5 008	1 164	3 844
Vårsta 2:17	320	1970	1970	3 721	30 700	17 806	4 386	13 420
Vårsta 2:39	320	1969	1969	2 060	23 800	13 369	3 349	10 020
Vårsta 2:40	320	1969	1969	3 744	20 800	12 469	3 257	9 212
Vårsta 2:41	320	1969	1969	1 678	31 500	17 602	4 386	13 216
Vårsta 2:42	320	1969	1969	1 877	19 100	11 048	2 804	8 244
Vårsta 2:43	320	1970	1970	1 335	18 100	11 007	2 795	8 212
Vårsta 2:44	320	1970	1970	1 336	18 200	11 007	2 795	8 212
Vårsta 2:45	320	1969	1969	2 614	30 300	16 769	4 149	12 620
Vårsta 2:46	321	1970	1970	1 747	26 500	18 167	4 921	13 246
Vårsta 2:47	320	1970	1970	1 642	18 600	11 042	2 810	8 232
Vårsta 2:48	320	1970	1970	2 101	30 200	17 606	4 386	13 220
Vårsta 2:49	320	1970	1970	1 892	29 900	17 550	4 380	13 170
Vårsta S:5				517	11 500	0	0	0
VÅRSTA TOTALT				43 305	423 500	233 297	57 962	175 335
Ore 1:3				18 963				
AB BOTKYRKABYGGEN				5 345 958	15 547 800	8 871 754	2 105 799	6 765 955
Fastighets AB Alfågeln								
Byatomten 2	325	1973	1990	47 481	96 800	67 394	14 632	52 762
TOTALT KONCERNEN				5 393 439	15 644 600	8 939 148	2 120 431	6 818 717

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk				
1 458	2 218	43	15	15	13	0	0	178	10	34	8 674
1 402	2 004	33	3	21	9	0	0	475	1	27	4 083
1 515	400	8	0	8	0	0	0	45	1	0	4 773
1 283	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 293	1 215	18	0	18	0	0	0	6	3	0	852
1 216	1 182	12	0	0	0	12	0	4	2	0	765
1 290	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 259	1 014	12	0	0	12	0	0	24	3	0	688
1 228	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 229	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 304	1 504	22	4	9	9	0	0	7	3	1	851
1 244	1 413	20	2	9	9	0	0	122	4	0	851
1 255	1 014	12	0	0	12	0	0	15	3	0	688
1 269	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	1	851
1 274	1 522	22	4	9	9	0	0	137	4	0	851
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	245	
1 305	20 288	298	46	116	124	12	0	1 038	47	308	27 005
1 289	765 947	10 780	1 170	3 222	4 679	1 572	137	40 578	773	8 094	1 438 660
								8 000	45	207	20 476
1 289	765 947	10 780	1 170	3 222	4 679	1 572	137	48 578	818	8 301	1 459 136



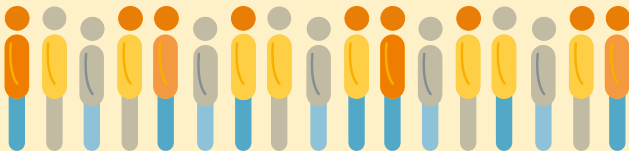
ANTAL HYRESBOSTÄDER

10780

216 bostäder i Storvreten genomgick stambyte under 2025

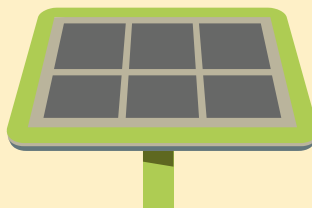


14 872 personer står i Botkyrkabyggens bostadskö



50 MWh

el producerades av solpaneler på taken



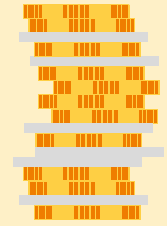
4650

barn upp till 15 år bor hos Botkyrkabyggen

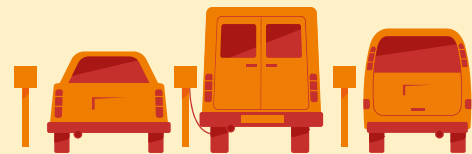


1 289 kr

genomsnittlig hyra per kvadratmeter och år i Botkyrkabyggens bostäder



209 laddplatser för elbilar finns i våra bostadsområden



79

lägenheter i pågående nyproduktion i Tumba



15 644 600 000 KR

är Botkyrkabyggens fastigheter värda



77,3%

av hyresgästerna känner sig trygga där de bor



AB Botkyrkabyggen, Box 1, 147 21 Tumba

Telefon: 08-530 693 00

www.botkyrkabyggen.se

