

---

# Års- och hållbarhetsredovisning 2020

---

Riksbyggen Ekonomisk Förening  
702001-7781



# 80 år av framåtblickande

**Under 2020 fyllde Riksbyggen 80 år.** Vi grundades 1940 som ett kooperativ med en uttalad ambition om att bekämpa bostadsbrist och trångboddhet.

Vår historia handlar om samhällsutveckling och framåtblickande och det går en röd tråd från grundandet, genom decennierna och in i framtidens hållbara bostäder.

Redan 1941 stod Riksbyggen för 195 av landets 17 000 nyproducerade lägenheter, året därpå byggdes ytterligare 1 200 och nu – då 520 000 människor bor i bostäder som förvaltas av Riksbyggen – skruvas ambitionen upp ytterligare:

Vi vill höja byggtakten från nuvarande 4 000 till 5 000 bostäder i pågående produktion. Samtidigt är vi en tydlig röst i bostadsdebatten och driver de frågor vi brinner för, som att sänka trösklarna för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

Vi fortsätter att möta tidens utmaningar, är en del av samhällsbygget och jobbar vidare för att skapa bra boende för alla.

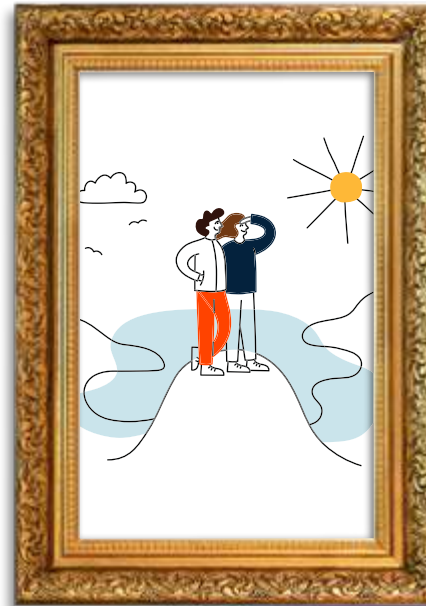
Som Gert Wingårdh, arkitekt för bland annat Riksbyggens lägenheter i Munkebäck, Göteborg, konstaterade i samband med vårt 80-årsfirande:

*”Om man tycker om sitt hus, tar man också väl hand om det. Hos Riksbyggen finns stark kärlek som tar sig uttryck i både långsiktighet och professionalism.”*

*Gert Wingårdh, Arkitekt*

Läs gärna mer om vår långa samhällsbyggande historia på [www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/var-historia](http://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/var-historia)





# Innehåll

VD-ordet – Ett utmanande och framgångsrikt år .....	4
Riksbyggen i korthet .....	6
Nöjda kunder ständigt i fokus .....	10
<b>Hållbarhetsredovisning .....</b>	<b>11</b>
Tillsammans mot ett mer hållbart samhälle .....	12
Vi ökar vår produktion av bostäder för alla .....	17
Vi ökar takten i omställningen till ett hållbart samhälle .....	20
Pandemin påskyndade digitaliseringen .....	32
Affärsetik är centralt för Riksbyggen .....	38
Våra leverantörer är en förlängning av oss .....	40
Tydligare riskstyrning och utvecklad riskanalys .....	42
Om hållbarhetsredovisningen .....	43
GRI-index .....	44
Styrelse och ledning .....	48
Revisorns bestyrkande .....	49
<b>Årsredovisning och koncernredovisning .....</b>	<b>51</b>
Förvaltningsberättelse 2020 .....	52
Koncernens resultaträkning .....	60
Koncernens balansräkning .....	61
Koncernens förändringar i eget kapital .....	62
Koncernens kassaflödesanalys .....	63
Moderföreningens resultaträkning .....	64
Moderföreningens balansräkning .....	65
Moderföreningens förändringar i eget kapital .....	66
Moderföreningens kassaflödesanalys .....	67
Noter .....	68
Revisionsberättelse .....	93
Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden ..	97





---

## Ett utmanande och framgångsrikt år

*Året vi lämnat bakom oss kommer utan tvekan att gå till historien som en tid helt i skuggan av coronapandemin.*

När dessa rader skrivs, i början av mars, är det ett år sedan smittspridningen började ta fart ordentligt. För oss på Riksbyggen hade året inletts starkt med en hög försäljning av nya bostadsrätter, men sedan gick luften ur marknaden. På några veckor satte pandemin tvärstopp för i princip allt. Med rätta. Jag var ny-tillträdd vd och det såg väldigt mörkt ut.

Men vi hade direkt en klar strategi för hur vi skulle ta oss an utmaningarna. Vi skulle inte ställa in, vi skulle ställa om. Jag vill passa på att rikta ett stort tack till samtliga medarbetare. Vi har varit fenomenala på att ställa om. Allt ifrån hur vi har skapat nya innovativa sätt att visa lägenheter till säkra rutiner för att upprätthålla vår leverans och service inom fastighetsförvaltning. Vi har inte bara ställt om på ett snabbt och bra sätt, vi har samtidigt lyckats öka lönsamheten. Inom affärsområde Fastighetsförvaltning har marginalen nästan fördubblats under pågående pandemi, framför allt genom att göra verksamheten mer effektiv. Det är fantastiskt bra gjort!

Efter några månader då försäljningen av bostadsrätter var avvaktande hände det som få trodde: marknaden tog fart igen. Jämfört med hur juli brukar se ut blev månaden historiskt stark. Vi ökade försäljningen av bostadsrätter med 37 procent jämfört med samma period året innan. Sedan följde hösten med fortsatt

starka försäljningssiffror och när det var dags att summera året hade vi sålt totalt 943 bostäder, en bostad mer än under 2019. Med tanke på pandemin måste man säga att det är enastående.

Det samlade resultatet blev också fantastiskt. Vi hade under 2020 ett operativt rörelseresultat på 426 miljoner kronor, en ökning med 29 procent jämfört med året innan. Omsättningen var nära 8,9 miljarder kronor, en ökning med 16 procent jämfört med 2019. Det är med andra ord ett ekonomiskt starkt Riksbyggen som kan ta sig an framtidens utmaningar. Under 2020 har vi också tittat framåt och pekat ut en kurs som leder till så stor samhällsnytta som möjligt – och tydligt bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Vi har tagit fram en ny färdriktning som bland annat innebär att alla bostadsfastigheter överförs till ett eget bolag, Unobo. Genom att bjuda in externa investerare frigör vi kapital. För att kunna skapa mer nytta på bostadsmarknaden vill vi höja vår byggtakt, från nuvarande cirka 4 000 till 5 000 bostäder i pågående produktion. Att bygga bostäder är en lång process och vi räknar med att nå den höjda produktionsnivån 2024/25.

Jag vill också passa på att skryta lite. Många gillar det vi gör och det är fantastiskt roligt. Riksbyggen hade under 2020 de nöjdaste kunderna i branschen vid inflyttning, enligt den årliga mätningen nöjd-kund-index, NKI, som genomförs av det oberoende marknadsanalysföretaget Prognoscentret. Förstaplatsen delades med BoKlok. Även inom fastighetsförvaltning har vårt nöjd-kund-index ökat rejält under året.

Det formligen haglade in priser till oss under 2020. Till exempel belönades Brf Viva i Göteborg med Sveriges mest betydelsefulla arkitekturpris, Kasper Salin-priset. I kategorin Bygg och Fastighet utsågs Riksbyggen till det mest hållbara varumärket, enligt Ungdomsbarometerns rapport "Framtidens hållbaraste varumärken". Nyligen utsågs Riksbyggen också till Sveriges grönaste varumärke inom kategorin "Nyproduktion av bostäder", enligt konsultföretaget Differ.

Med ett framgångsrikt 2020 i ryggen fortsätter vi nu vår resa – utan att tappa tempo – mot de nya mål som vi satt upp. Det gäller inte minst vårt hållbarhetsarbete som är avgörande både för Riksbyggen och samhället i stort. Klimatet tar inte hänsyn till rådande coronapandemi.

Johanna Frelin,  
vd Riksbyggen

*”Det är med andra ord ett ekonomiskt starkt Riksbyggen som kan ta sig an framtidens utmaningar.”*



# Riksbyggen i korthet

**Riksbyggen är en samhällsutvecklare** som planerar, bygger, förvaltar och utvecklar. Vi skapar attraktiva och hållbara boenden för alla. Från norr till söder och för unga och äldre. Bostäder som fler har råd att efterfråga.

Vårt mål är att finnas med under hela processen, från att ett område planeras för byggande av fastigheter till den löpande förvaltningen.

Vi förvaltar hem åt cirka 520 000 boende, i både hyresrättslägenheter och bostadsrätter. Vi erbjuder tjänster som teknisk- och ekonomisk förvaltning, fastighetsdrift, verksamhetsservice,

lokalvård och utemiljö. Våra kunder är bostadsrättsföreningar, företag och offentliga fastighetsägare.

Vi har verksamhet på mer än 430 orter över hela landet. Vi vill bidra till hållbara och väl fungerande boende- och samhällsmiljöer där människor kan förverkliga sina drömmar om ett bra boende och ett gott liv.

Vi arbetar ständigt med att inspirera och tipsa om hur man kan bidra i omställningen till ett mer hållbart samhälle.



## Verksamheten

Riksbyggen ekonomisk förening är en kooperativ förening med säte i Stockholm. Vi har planerade och pågående nyproduktionsprojekt i över 60 kommuner över hela landet, från Trelleborg till Karesuando. Medelantalet anställda uppgick under 2020 till 2 943 (3 070) i koncernen och 2 846 (2 969) i moderföreningen.

Under 2020 hade vi totalt 4 092 bostäder i produktion. Det egna fastighetsägandet och en verksamhet för fastighetsutveckling av hyresrätter har vi bedrivit inom affärsområde Fastigheter. Vid årsskiftet 2020/21 har fastighetsbeståndet överförs till det nya dotterbolaget Unobo AB. Riksbyggens målsättning är att öka nyproduktionen till en nivå om cirka 5 000 bostäder i pågående produktion.

### Nettoomsättning

**8 897**<sub>mkr</sub>  
(7 664)

### Operativt rörelseresultat\*

**426**<sub>mkr</sub>  
(330)

### Eget kapital

**5 850**<sub>mkr</sub>  
(5 509)

### Soliditet

**39**%  
(36)

### Medelantalet anställda

**2 943**<sub>st</sub>  
(3 070)

### Andelsutdelning

**48**<sub>kr/andel\*\*</sub>  
(ingen utdelning på grund av pandemin)

### Avkastning per andel

**9,6**%  
(ingen avkastning på grund av pandemin)

### Återbäring köpta förvaltningstjänster

**8,7**<sub>mkr</sub>  
(ingen återbäring på grund av pandemin)

\* Operativt Rörelseresultat, avser Rörelseresultatet inklusive räntekostnader i bostadsprojekt.

\*\* Total andelsutdelning 85,4 mkr.

Siffror och text inom parentes avser 2019.

## Företagsidén

Företagsidén förmedlar vårt huvuduppdrag, den beskriver varför vi finns till. **Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.**

### Skapar

Vi är en samhällsutvecklare som planerar, bygger, förvaltar och utvecklar.

### Attraktiva

Vi ökar vårt kundfokus i hela vårt agerande.

### Hållbara boenden

Vi utvecklar boenden som tillgodoser människors behov samtidigt som planetens gränser respekteras.

### För alla

Vi skapar boenden som passar breda inkomstgrupper och alla åldrar i hela landet.

## Våra kärnvärden

Principer som vi baserar våra dagliga beslut på.

### Långsiktighet

Vi utvecklar hållbara boenden och tar alltid hänsyn till hur de påverkar helheten på lång sikt.

### Trygghet

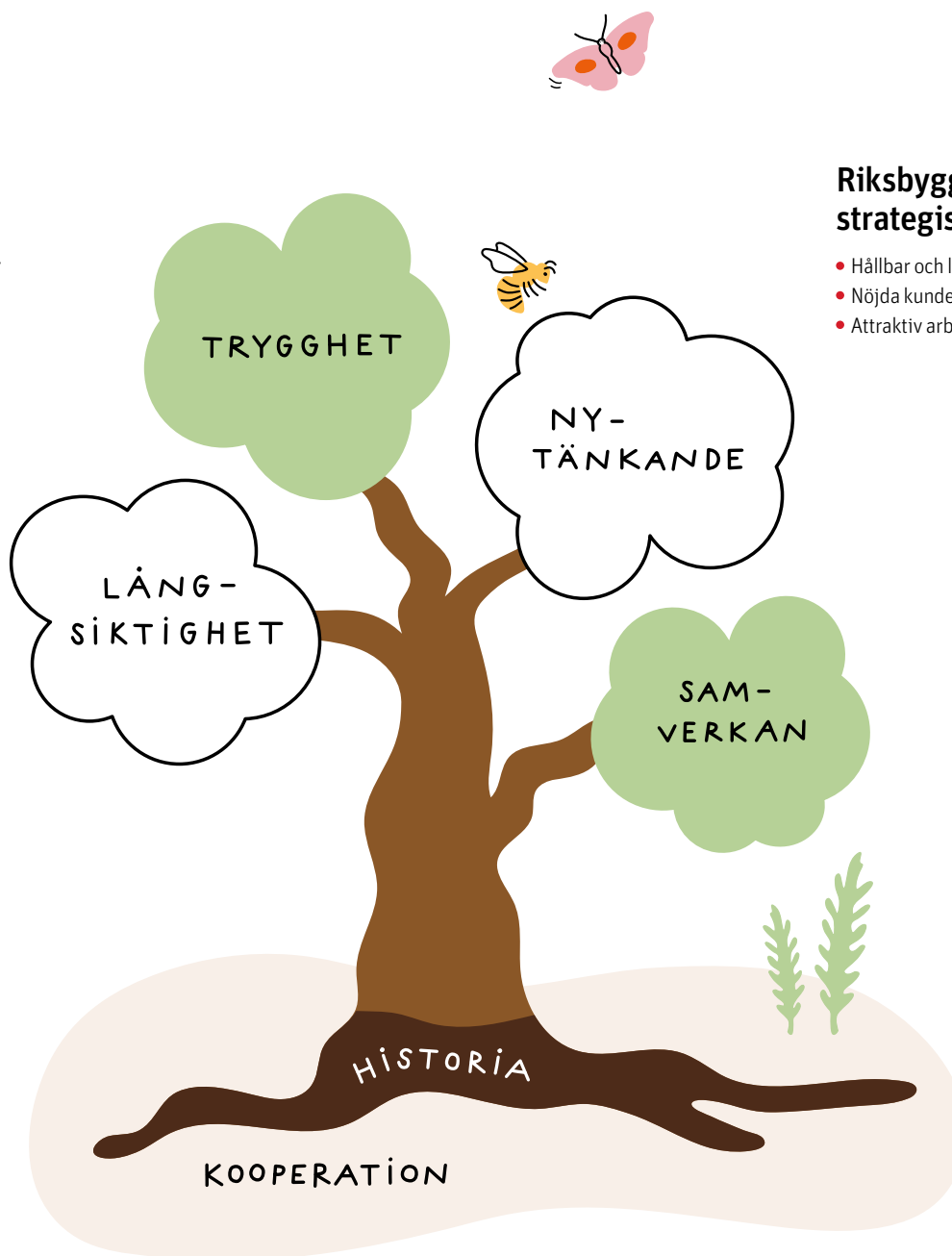
Vi är pålitliga och finns alltid nära våra kunder och ägare.

### Samverkan

Vi samverkar aktivt med omgivande samhälle, och våra kunder och ägare påverkar verksamheten.

### Nytänkande

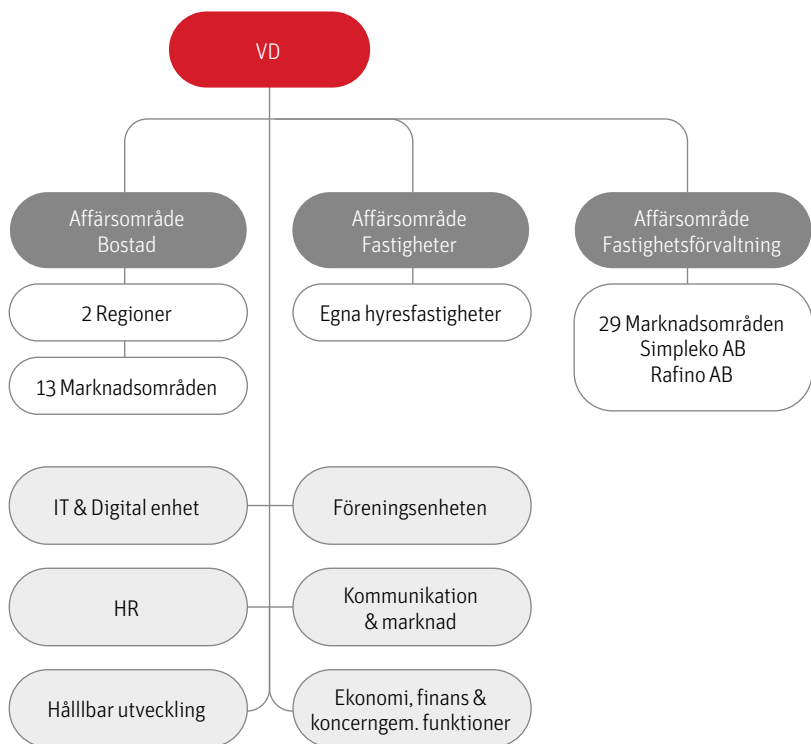
Vi uppmuntrar och initierar nya idéer och lösningar för utveckling av vår affär.



## Riksbyggens övergripande strategiska mål

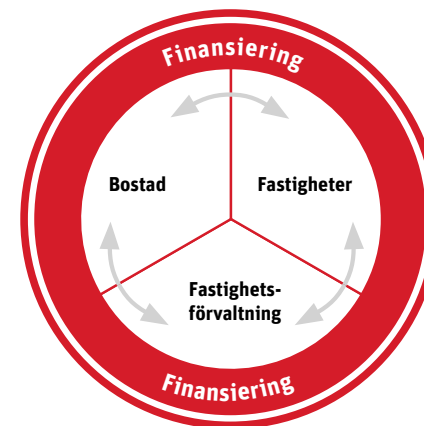
- Hållbar och lönsam affär
- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare

## Riksbyggens affärsorganisation 2020



## Vår affärsmodell

- Riksbyggen har tre affärsområden: Bostad, Fastighetsförvaltning och Fastigheter\*
- Vi tar ansvar för hela affärsprocessen och styrkan är att: utveckla, finansiera, äga, förvalta och sälja fastigheter
- Affärsmodellen samt stabila finanser ger långsiktigt hållbar tillväxt för våra kunder och ägare



## Våra kunder

Kunder är grunden för vår existens. Utan kunder, inget Riksbyggen.

Våra kunder är:

- Bostadsköpare
- Boende
- Bostadsrättsföreningar
- Andra fastighetsägare
- Ägare



\* Vid årsskiftet 2020/21 har affärsområde Fastigheter avvecklats och fastighetsbeståndet har uppgått i det nya dotterbolaget Unobo. Ny affärsmodell gäller från och med 2021.



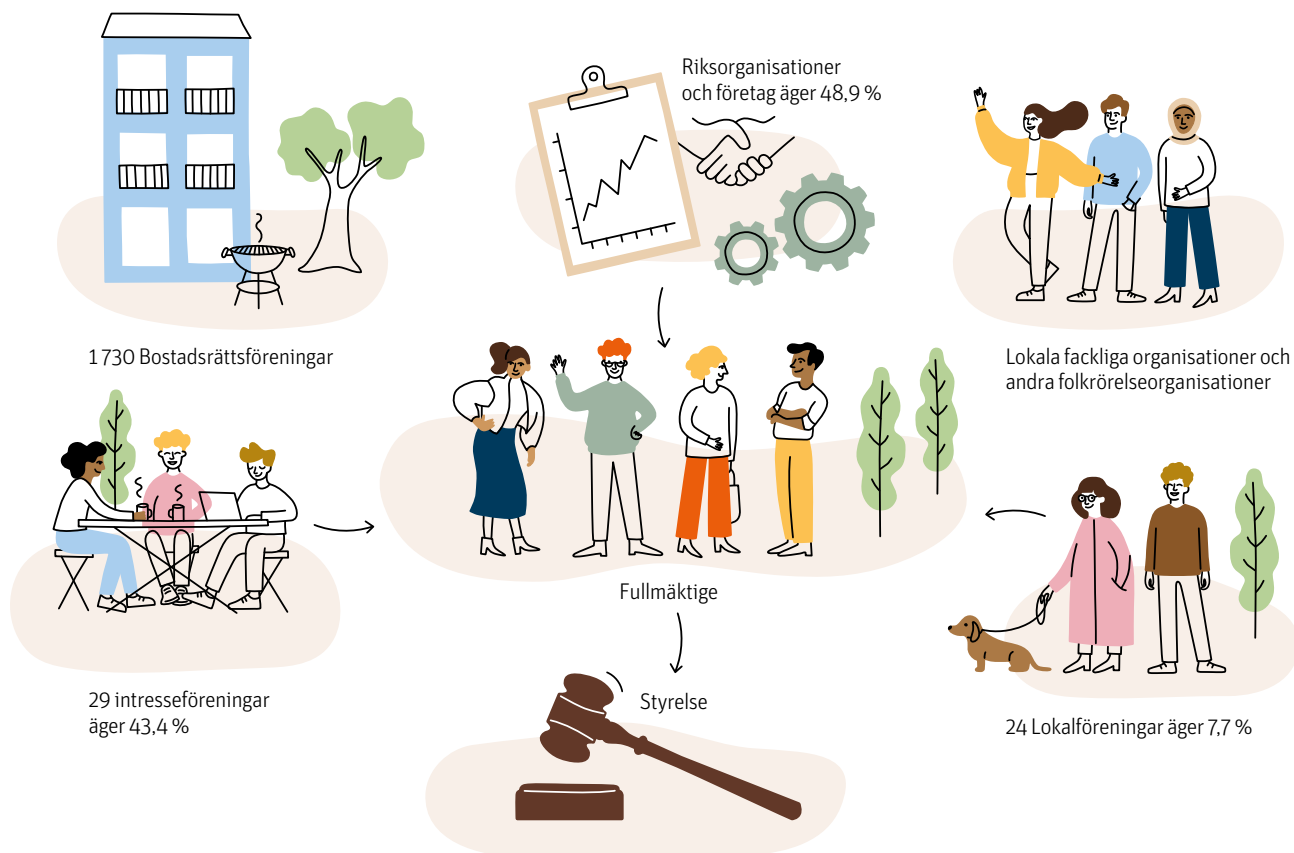
## Våra ägare

Riksbyggens andelsägare består av tre kategorier:

- Riksorganisationer/folk rörelse företag 48,9 %
- Intresseföreningar 43,4 %
- Lokalföreningar 7,7 %

Intresseföreningarna tar tillvara bostadsrättsföreningarnas intressen och kanaliserar deras ägande i Riksbyggen. Lokalföreningarna har ansvaret för bildandet av bostadsrättsföreningar och den lokala opinionsbildningen kring bostadsbyggande. Lokalföreningarna har lokala fackliga organisationer och folkrörelser som medlemmar. Riksorganisationerna består av fackliga organisationer inom LO samt kooperativa företag och organisationer. Detaljerade uppgifter om ägarandelar finns på sida 89 (Not 34 Andelsägare) i årsredovisningen.

Fullmäktige är Riksbyggens högsta beslutande organ med 100 ledamöter. De utses av lokalföreningar, riksorganisationer, folk rörelse företag och intresseföreningar i förhållande till hur många andelar de har.



### Kundservice & kundwebb i siffror

#### Kundservice

**640 000**

Kundkontakter via telefon, webb och e-post

#### Riksbyggen.se

**2 703 922**

Användare

**4 652 516**

Sessioner

#### Bonum.se

**302 668**

Användare

**401 026**

Sessioner

# Nöjda kunder ständigt i fokus

Ett av Riksbyggens övergripande mål är nöjda kunder. Hur vi lyckas mäts i NKI, nöjd kund-index. Så här går det för våra olika delar av verksamheten:

## NKI Inflyttning 79 – affärsområde Bostad

För 2020 nås högsta resultatet någonsin i denna mätning, vilket även ger en delad förstaplats i branschmätningen, tillsammans med BoKlok. Ett konsekvent och målmedvetet arbete för att få nöjdare kunder i projekten har pågått i flera år, vilket nu ger tydligt resultat. Toppnoteringar kan redovisas i såväl pålitlighet (79), som bostaden (80) och personal (84). Framgångarna utgår främst ifrån ökad kundmedvetenhet och samarbete, tillsammans med tydliga och stöttande instruktioner. Hela fyra Riksbyggenprojekt placerar sig dessutom på branschens tio i topplista 2020.

## NKI Garanti 63 – affärsområde Bostad

En förbättring jämfört med 2019 då resultatet var 61. Pålitlighetsfaktorn, som är viktigast för nöjdhet, ligger på 54. Snitt för branschen är 61. Här finns stor utvecklingspotential. Under 2020 tillsattes en Eftermarknadsorganisation inom affärsområde Bostad som nu systematiskt och engagerat har fokus på kundnöjdhet under garantitiden. De närmaste åren kommer resultatet av det arbetet att synas. Ett antal projekt som redan implementerat de nya arbetssätten presenterar i årets mätning glädjande toppnoteringar på 75–80.

## NKI 87 – Kundservice, RSC Kalmar

På helåret för NKI 2020 når Kundservice målbilden på 87. I kvartal ett, två och fyra levererades höga stabila resultat med en något lägre nivå i kvartal 3. Ett systematiskt arbete med processer, grupper och medarbetare leder till att målbilden för 2020 uppnås.

## NKI – affärsområde Fastigheter

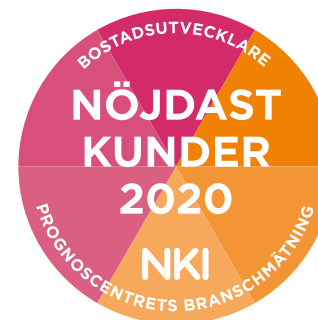
Med anledning av att huvuddelen av Riksbyggens fastighetsbestånd i slutet av 2020 överförs till ett eget fastighetsbolag, Unobo AB, finns inget NKI-resultat för affärsområde Fastigheter. För 2019 noterade affärsområdet ett resultat på 83.

## NKI 70 – affärsområde Fastighetsförvaltning

För 2019 – innan pandemin kom att prägla så mycket av vår vardag – noterade affärsområde Fastighetsförvaltning ett rekordresultat med 71. År 2020 – som domineras av pandemin – medför stora utmaningar för förvaltningen. Trots det blir NKI-resultatet nästan identiskt med 2019 och landar på 70. Totalt sett är det små ändringar av resultatet mellan åren.

Våra tre bästa marknadsområden i senaste kundundersökningen är marknadsområde Halland (80), Skellefteå (77) och Gävleborg (75).

Nämnas bör även marknadsområdena Uppland och Jämtland som förbättrar sig från 66 2019 till 74 2020.



Riksbyggen har Sveriges nöjdaste kunder med 79 i NKI. Av de elva enskilda projekt med nöjdast kunder har Riksbyggen med fyra – flest av alla bostadsutvecklare.

Läs hela pressmeddelandet:

[www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/press-och-opinion/pressrum/2021/3072228/](http://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/press-och-opinion/pressrum/2021/3072228/)





---

# Hållbarhetsredovisning

# Tillsammans mot ett mer hållbart samhälle

Riksbyggen har många olika intressenter och det sker en ständig pågående dialog med dem. Det gångna året har präglats av pandemin och istället för fysiska möten, konferenser och seminarier har vi haft fokus på att ställa om till digitala träffar. Allt har inte gått att genomföra men en hel del har fungerat riktigt bra och vi ser att de digitala mötena har öppnat upp för en flexibilitet som ger nya möjligheter till dialog med våra intressenter i framtiden.

Våra intressenter är viktiga för oss. Genom sina synpunkter och krav hjälper de oss att identifiera våra mest angelägna frågor. Tillsammans tar vi kliv mot ett mer hållbart samhälle.

Under året skickade vi ut en digital enkät till totalt 656 intressenter. Inom områdena miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet lät vi intressentgrupperna välja tre aktiviteter de tyckte att vi skulle prioritera. Enkätsvaren tillsammans med andra undersökningar som exempelvis vår interna miljöutredning (genomförd 2019) och nöjdhetsundersökningar ligger till grund för vår väsentlighetsanalys.

## Våra intressenter



### Ägare

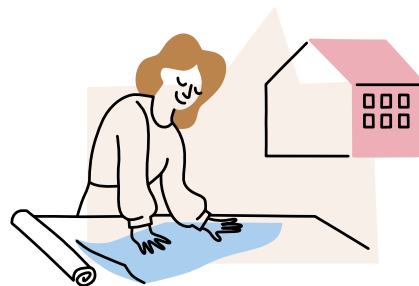
Riksbyggen är ett kooperativt företag vilket bland annat innebär att vi ägs av de som berörs av verksamheten och att vi styrs på ett demokratiskt sätt.

### Brf-styrelsen

Det finns många saker en bostadsrättsförening kan göra för att bidra till ett mer hållbart samhälle och en av Riksbyggens viktigaste uppgifter är att stötta och inspirera styrelser i detta arbete.

### Leverantörer

Riksbyggen strävar efter att ha långsiktiga relationer med leverantörer. Genom rätt kravställning och ett ansvarsfullt agerande från båda parter arbetar vi för en ökad hållbarhet.



### Boende

Ungefär 520 000 människor bor i ett hem som Riksbyggen förvaltar. Tillsammans har vi stora möjligheter att bidra till ett mer hållbart samhälle.

### Medarbetare

Våra medarbetare vill känna att de är med och bidrar i omställningen till ett mer hållbart samhälle. Det handlar både om arbetsmiljö och påverkan från vår verksamhet.



### Sakkunniga

Vi samarbetar med en rad forskare och experter för att hela tiden utveckla och förbättra oss.

### Kommuner

I vår verksamhet har vi ständigt kontakt med kommuner i hela landet. Att vi får med oss hållbarhetsfrågorna redan i ett tidigt skede är viktigt i omställningen till ett mer hållbart samhälle.





## Resultat från intressentdialog

Intressenter	Exempel på dialog och aktiviteter	Viktigaste frågorna för intressenterna	Relevant SDG*
Boende	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kundundersökningar och kundaktiviteter.</li> <li>- Digitala nyhetsbrev med hållbarhetstips.</li> <li>- Satsningar på olika boendekoncept för bland annat målgrupperna unga och äldre.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hjälpa kunder att leva miljömässigt hållbart.</li> <li>2. Ökad trygghet och ett inkluderande samhälle.</li> <li>3. Prisvärda bostäder för alla.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mål 11, 12 &amp; 13</li> <li>2. Mål 11 &amp; 16</li> <li>3. Mål 11</li> </ol>
Brf-styrelsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kundundersökningar och kundmöten.</li> <li>- RB-ledamöter sitter med i brf-styrelser.</li> <li>- Riksbyggens kundtjänst är öppen dygnet runt.</li> <li>- Riksbyggen erbjuder ett brett utbud av tjänster som exempelvis energiförvaltning.</li> <li>- Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Energieffektivisera fastigheterna.</li> <li>2. Erbjud bostäder i olika upplåtelseformer.</li> <li>3. Kostnadseffektiva med långsiktig lönsamhet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mål 7 &amp; 13</li> <li>2. Mål 11</li> <li>3. Mål 8 &amp; 12</li> </ol>
Kommuner	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riksbyggen medverkar på konferenser, svarar på remisser och driver opinionsbildning.</li> <li>- Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ökad cirkularitet.</li> <li>2. Minska klimatpåverkan i hela byggprocessen.</li> <li>3. Hjälpa kunder att leva miljömässigt hållbart.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mål 12</li> <li>2. Mål 13</li> <li>3. Mål 11, 12 &amp; 13</li> </ol>
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leverantörsgodkännande och leverantörsuppföljningar.</li> <li>- Riksbyggens uppförandekod för leverantörer.</li> <li>- Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Energieffektivisera fastigheterna.</li> <li>2. Prisvärda bostäder för alla.</li> <li>3. Motverka korruption och agera ansvarsfullt i affärsrelationer.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mål 7 &amp; 13</li> <li>2. Mål 11</li> <li>3. Mål 8</li> </ol>
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar.</li> <li>- Kompetensutvecklingsinsatser.</li> <li>- Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande.</li> <li>- Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Arbeta för medarbetares utveckling, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet.</li> <li>2. Prisvärda bostäder för alla.</li> <li>3. Hjälpa kunder att leva miljömässigt hållbart.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mål 5 &amp; 8</li> <li>2. Mål 11</li> <li>3. Mål 11, 12 &amp; 13</li> </ol>
Sakkunniga	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riksbyggen medverkar på konferenser, svarar på remisser och driver opinionsbildning.</li> <li>- Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande.</li> <li>- Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hjälpa kunder att leva miljömässigt hållbart.</li> <li>2. Minska klimatpåverkan i hela byggprocessen.</li> <li>3. Prisvärda bostäder för alla.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mål 11, 12 &amp; 13</li> <li>2. Mål 13</li> <li>3. Mål 11</li> </ol>
Ägare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Satsningar på olika boendekoncept för bland annat målgrupperna unga och äldre.</li> <li>- RB-ledamöter sitter med i styrelser för bostadsrättsföreningar.</li> <li>- Opinionsbildning genom bland annat Prisdialogen och Nils Holgersson-gruppen.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prisvärda bostäder för alla.</li> <li>2. Ökad trygghet och ett inkluderande samhälle.</li> <li>3. Verka för bostadsrättsföreningar med långsiktigt god ekonomi.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mål 11</li> <li>2. Mål 11 &amp; 16</li> <li>3. Mål 11</li> </ol>

\* Förkortningen SDG står för FN:s globala hållbarhetsmål (Sustainable Development Goals)



## Hållbarhetsstyrning

Riksbyggens hållbarhetsarbete tar avstamp i den strategiska planen och drivs av företagsledningen via linje- och processorganisation. Riksbyggens chef för enheten Hållbar utveckling, Lina Öien, sitter i företagsledningen. På enheten arbetar en energistrateg, en miljöchef, en hållbarhetschef och fyra hållbarhetsspecialister.

På enheten finns även chefen för Riksbyggens ledningssystem, processspecialister samt projektledare för utvecklingsprojekt. Enhetens uppdrag är bland annat att arbeta med övergripande strategier, inspirera och stödja verksamheten i frågor kopplade till hållbar utveckling, samt stödja processorganisationen i arbetet med att förvalta, förbättra och utveckla Riksbyggens arbetssätt och verktyg.

Riksbyggen tillämpar den så kallade försiktighetsprincipen och genom Riksbyggens ledningssystem – Så här arbetar vi – styr vi verksamheten mot nöjda kunder och en hållbar verksamhet. Ledningssystemet stödjer medarbetarna i det dagliga arbetet och innehåller beskrivningar av våra gemensamma arbetssätt. Riksbyggen är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 1998 och miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2008. Riksbyggens miljöcertifiering omfattar även övergripande energikartläggning enligt Statens energimyndighets föreskrifter, STEMFS 2014:2.

Vi arbetar systematiskt med att följa upp och förbättra våra arbetssätt i såväl löpande uppföljningar som i revisioner och verktyg för förbättringsförslag.

*”För att nå våra övergripande hållbarhetsmål bryter vi ner dem i mindre mål som vi årligen inkluderar i verksamhets- och affärsplaner”*

### Hållbarhet är stort. Och litet.



Under 2020 arbetade vi fram en ny hållbarhetsstrategi. Syftet med strategin är att beskriva nuläget, de ramar vi har att förhålla oss till samt tydliggöra riktningen framåt genom bland annat ett antal övergripande hållbarhetsmål.

Övergripande hållbarhetsmål finns inom följande områden:

- Klimatneutralitet
- Cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald och klimatanpassning
- Trygga och inkluderande samhällen
- Tjänster för ökad hållbarhet
- Ansvarsfulla leverantörskedjor
- Mångfald och god arbetsmiljö

För att nå våra övergripande hållbarhetsmål bryter vi ner dem i mindre mål som vi årligen inkluderar i verksamhets- och affärsplaner.

Några av hållbarhetsmålen för 2021 är:

- Riksbyggens hållbarhetsidéer: 2 500 poäng
- Andel fossilfria servicefordon: 61 %
- Andel miljöcertifierade nyproduktionsprojekt, flerbostadshus över två våningar: 100 %
- Andel nyproduktionsprojekt med solceller: 100 %

Ovanstående mål följs upp av Riksbyggens styrelse två gånger per år.





## Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

5 JÄMSTÄLLDHET



### Jämställdhet och mångfald

Att arbeta med mångfaldsfrågor, jämställdhet och en god arbetsmiljö är viktigt för en positiv samhällsutveckling. Det finns många utmaningar och behov som behöver hanteras i vårt gemensamma samhälle. Tar vi tillvara på

den mångfald som finns och är inkluderande, ökar vi möjligheterna att lösa frågor på ett bättre sätt. Olikheter stimulerar kreativitet och bidrar till utveckling. Vi har flera mål inom området, ett av dem handlar om att andelen chefer som är kvinnor ska uppgå till 50 procent på längre sikt.

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



### Hållbar energi för alla

Enligt de senaste siffrorna från Boverkets miljöindikatorer stod Bygg- och fastighetssektorn 2018 för en inhemsk energianvändning på cirka 105 TWh, vilket motsvarar cirka 33 procent av Sveriges totala energianvändning.

På Riksbyggen har vi under året arbetat för att sänka energianvändningen i våra egna fastigheter och vi försöker även inspirera våra kunder att göra det samma. Vi har exempelvis utvecklat tjänsten Energiförvaltning som ska hjälpa våra kunder att sänka sin energianvändning.

Där det är tekniskt möjligt sätter vi även solceller på vår nyproduktion och hjälper ett stort antal kunder att sätta solceller på befintliga fastigheter.

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



### Anständiga arbetsvillkor

Riksbyggen är en stor arbetsgivare och ett av våra övergripande mål är att vara en attraktiv arbetsgivare. Våra medarbetare ska må bra och ha rätt förutsättningar. I vår strategi för attraktiv arbetsgivare står bland annat:

- Vi har ett bra chef- och ledarskap.
- Vi har engagerade och ansvarstagande medarbetare.
- Vi skapar möjligheter till utveckling och lärande.
- Vi ökar mångfalden och är en inkluderande arbetsplats.

Genom att ställa sociala och miljömässiga krav på våra leverantörer arbetar vi även för anständiga arbetsvillkor hos fler än endast oss själva.

*”Vi ska halvera vårt klimatavtryck i hela byggprocessen till 2030 och vi ska vara klimatneutrala till 2045.”*



11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



### Hållbara städer och samhällen

Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. Vi bygger bostäder från Trelleborg i söder till Karesuando i norr. Våra olika koncept riktar sig till olika målgrupper som bland annat unga och äldre. Att bygga bostäder som fler har råd att efterfråga är en av våra stora utmaningar. Samtidigt förvaltar vi hem åt drygt en halv miljon människor och har kunder som har kommersiella lokaler. Här arbetar vi ständigt med att inspirera och tipsa om hur de kan bidra i omställningen till ett mer hållbart samhälle. Vi gör det bland annat genom Riksbyggens hållbarhetsidéer och tävlingen Årets hållbarhetsförening.

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



### Bekämpa klimatförändringarna

Klimatförändringarna är vår tids ödesfråga och en av de största utmaningarna för Riksbyggen när det gäller vår negativa miljöpåverkan. Enligt Boverkets miljöindikatorer stod Bygg- och fastighetssektorns inhemska utsläpp

(exklusive import) för cirka 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser år 2018.

Vi ska halvera vårt klimatavtryck i hela byggprocessen till 2030 och vi ska vara klimatneutrala till 2045 (jmf 2015).

Vi medverkar även i ett antal olika forsknings- och utvecklingsprojekt som har bäring på hur vår bransch kan minska sin klimatpåverkan:

- Positive Footprint Housing, är ett initiativ från Riksbyggen, där vi samlar tvärvetenskaplig forskning för helhetstänkande kring innovativ hållbar stads- och bostadsutveckling.
- Lokal färdplan Malmö med mål att till 2030 ha en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö med netto noll CO<sub>2</sub>-utsläpp.
- Vi har också antagit ett antal färdplaner inom initiativet Fossilfritt Sverige.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



### Hållbar konsumtion och produktion

Omställning till en hållbar konsumtion och produktion av varor är en nödvändighet för att minska vår negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa. De bostäder vi bygger

ska hålla en god kvalitet och ha en lång livslängd. Vi tänker oss att de ska stå i minst 100 år. För att se till att detta blir verklighet gör vi en rad olika saker, vi är exempelvis den aktör som har flest byggnader certifierade i Miljöbyggnad vad gäller bostadshus. En av våra stora affärer handlar om att hjälpa våra kunder att renovera och bygga om sina hus för en ökad livslängd. Rätt åtgärder bidrar dessutom till att husens energianvändning minskar och tryggheten ökar.

Vår bransch behöver också bli bättre på att arbeta med cirkularitet. Under året har Riksbyggen varit med och tagit fram ett verktyg (CIX-verktyget) som vänder sig till aktörer som vill skapa ökad cirkularitet i sina projekt och bidra till en hållbar samhällsutveckling.

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD



### Ekosystem och biologisk mångfald

Den biologiska mångfalden minskar i allt snabbare takt över hela världen och forskare pratar om den sjätte massutrotningen av arter. Tre fjärdedelar av alla arter på jorden riskerar att försvinna de närmsta århundradena.

Varje gång vi tar mark i anspråk behöver vi ha detta i åtanke, och därför arbetar vi sedan flera år med att genomföra ekosystemtjänsteanalyser inför varje markförvärv. Genom våra hållbarhetsidéer uppmuntrar vi även våra kunder till att exempelvis plantera blommor som blommar under hela säsongen. Under året hamnade just den hållbarhetsidén på vår topp-tio-lista över hållbarhetsidéer som våra bostadsrättsföreningar genomfört.

16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN



### Fredliga och inkluderande samhällen

Riksbyggen är ett kooperativt företag. Värderingarna om delaktighet, inflytande och gemenskap är våra grundfundament som har följt oss hela vägen sedan starten 1940.

Riksbyggen sponsrar bland annat stiftelserna Låxhjälp och Teskedsordern. Riksbyggen har också i över 40 år varit medlem i biståndsorganisationen We Effect och därigenom bidragit till många positiva insatser i olika utvecklingsländer.





# Vi ökar vår produktion av bostäder för alla

**Riksbyggen är och har varit** en del av den svenska bostadsmarknaden i drygt 80 år. Under 2020 har vi arbetat fram en ny strategisk plan för Riksbyggen med sex olika förflyttningar. Den första förflyttningen handlar om att hela Sverige ska kunna bo och att vi ska öka vår produktion av bostäder för alla. Med alla avses: för alla plånböcker, alla faser i livet och alla delar av landet. Det är en tuff utmaning men vi jobbar hårt för att nå dit. Utmaningen består av flera delar, exempelvis höga produktionskostnader som leder till att nyproducerade bostäder kostar mycket både att köpa och att hyra. En annan del handlar om boendesegregation som finns i samhället,

och vad vi kan göra åt den. Vilka lägen bygger vi i, vilka upplåtelseformer bidrar vi med, hur påverkar det stadens struktur? Hur kan vi göra för att närma oss vår företagsidé om bostäder för alla? Det är något vi ständigt arbetar med.

Som ett led i att möjliggöra en ökad bostadsproduktion kommer vi under 2021 avyttra delar av fastighetsbeståndet. Vi satsar också på koncept för att underlätta första köpet av bostaden och koncept för äldre för att stimulera flyttkedjor. I december 2020 hade vi totalt 4 092 lägenheter i produktion. Av dem riktade sig 913 till äldre genom våra koncept Bonum och Kooperativ hyresrätt.

Pågående produktion av lägenheter per den 31/12 2020

	2020
Riksbyggen, bostadsrättsförening	1 852
Bonum, bostadsrättsförening	463
Kooperativ Hyresrättsförening (KHF)	450
Egna Hem, äganderätt	64
Hyresrätt	1 263
<b>Totalt antal lgh i pågående produktion</b>	<b>4 092</b>



## Ungdomsbostadsbristen är ett allvarligt problem

Många unga vuxna har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Enligt Hyresgästföreningens senaste undersökning (2019) bor 27 procent av Sveriges unga i åldrarna 20–27 hos sina föräldrar. Det är den högsta uppmätta andelen sedan den första undersökningen gjordes 1997, då motsvarande andel var 15 procent. Drygt 85 procent, totalt 238 000, av de unga som bor hos sina föräldrar vill flytta hemifrån. Unga vuxna saknar dock ofta sparkapital och har inte tillräckliga inkomster för att beviljas lån för att köpa en bostad. Samtidigt har de inte tillräckligt lång köttid för ett hyreskontrakt. Istället tvingas unga söka sig till den dyrare och mer osäkra andrahandsmarknaden eller fortsatt vara beroende av sina föräldrar.

Statistik som Skandia presenterade i maj 2020 visade att var fjärde ung person har en förälder som medlåntagare till sitt bolån. Andelen unga som har bolån med en medlåntagare hade ökat med åtta procentenheter sedan oktober 2016. Införda kreditrestriktioner har höjt trösklarna.

Kombinationen av bostadsbrist med stor konkurrens om små och billiga bostäder, stigande bostadspriser och hittills införda kreditregleringar gör det svårt för många unga vuxna att köpa en bostad.

## Allvarlig ungdomsbostadsbrist i 67 av Sveriges kommuner

Ungdomsbostadsbristen är utbredd i större delen av landet. Den undersökning Riksbyggen låtit göra

och som presenterades hösten 2020 visar att det råder allvarlig ungdomsbostadsbrist i 67 av Sveriges kommuner, mer än var femte kommun. Riksbyggen har definierat allvarlig ungdomsbostadsbrist som att hälften eller fler av ensamboende 20–30-åringar inte har möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen.

Störst är problemet för ungdomar i Lund, Göteborg och Stockholm där ungefär 90 procent av ensamboende unga vuxna utestängs från möjligheten att köpa en bostad. Men problemet är geografiskt utspritt och berör kommuner av olika storlekar. Bland de kommuner som bedöms ha allvarlig ungdomsbostadsbrist finns exempelvis Mölndal, Karlstad och Östersund.

Faktum är att 29 av de 67 kommuner som har allvarlig ungdomsbostadsbrist ligger utanför Stockholms och Västra Götalands län. Samtliga län utom Västernorrland är representerade.

## Riksbyggens Hyrköp av bostadsrätt

Riksbyggen erbjuder i vissa bostadsprojekt Hyrköp av bostadsrätt för personer som är under 35 år. Hyrköp innebär att den person som inte har något förstahandskontrakt eller äger en bostad får hyra en lägenhet med möjlighet att köpa den inom fem år. Riksbyggen har hittills Hyrköp i Brf Brandstationen i Järfälla och på gång i Brf Branddammen i Bandhagen, Brf Körsbärslundan i Helsingborg och Brf Korseberg Fjärd i Vänersborg.

Så här fungerar Hyrköp:

- Du får hyra lägenheten med option att köpa den inom fem år.
- Hyran ska motsvara nyproduktionshyra på aktuell ort.
- Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.
- Hyrköp kommer i första hand att erbjudas medlemmar i Riksbyggen Förtur, därefter andra intressenter.
- Max tio procent av lägenheterna i en bostadsrättsförening kommer att erbjudas med Hyrköp.
- Under hyrestiden äger Riksbyggen lägenheten.
- Om hyrköparen inte köper sin bostadsrätt får personen bo kvar som hyresgäst.
- Hyrköplägenheterna omfattas inte av bytesrätt.





### Det behövs ett statligt Ungbolån

I dag finns inga särskilda lån för unga i Sverige för att köpa bostad. Riksbyggen föreslog 2019 sju grundprinciper för hur staten kan utforma ett Ungbolån motsvarande det statliga CSN-lånet för att studera:

- Lånet riktar sig till unga vuxna i åldern 18–35 år.
- Lånet omfattar max tio procent av marknadsvärdet på bostadsrätten med ett maximalt belopp på 300 000 kronor per person. Två personer som bor tillsammans kan därmed få totalt 600 000 kronor i lån.
- Den enskilde bidrar med eget kapital om minst fem procent.
- Banker och bolåneinstitut kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet.
- Räntan på lånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgiften för administration (i likhet med studiestödet). Räntan är inte avdragsgill.
- Lånet är amorteringsfritt i maximalt fem år.
- Utökad amorteringskrav tillämpas inte.

### Regeringen har tillsatt utredning om startlån för unga vuxna

Regeringen tillsatte i december 2020 en utredning med uppdrag att lämna förslag på hur unga vuxnas inträde på bostadsmarknaden ska underlättas. En viktig del i uppdraget är att föreslå hur ett statligt startlån för förstagångsköpare bör utformas, en fråga som Riksbyggen under lång tid drivit genom förslaget om ett statligt Ungbolån. Riksbyggen välkomnar därför utredningen. Uppdraget ska redovisas till regeringen senast den 1 november 2021.

*”Hyrköp innebär att den person som inte har något förstahandskontrakt eller äger en bostad får hyra en lägenhet med möjlighet att köpa den inom fem år.”*



# Vi ökar takten i omställningen till ett hållbart samhälle

Jordens klimat blir allt varmare och den huvudsakliga orsaken är de ökade utsläppen av växthusgaser. FN:s klimatpanel IPCC har konstaterat att människans påverkan ligger bakom merparten av den temperaturökning som skett sedan 1900-talets mitt. Enligt WMO, FN-organet World Meteorological Organization, steg utsläppen till rekordnivåer under 2019 och fortsatte stiga under 2020, trots den rådande pandemin.

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges miljö- och klimatpåverkan. Detta bidrar även till negativ påverkan i andra länder genom exempelvis import av byggprodukter. Sektorn står för cirka 21 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige och 33 procent av all energianvändning, enligt Boverkets miljöindikatorer.

Klimatpåverkan från bygg- och rivningsavfall är också stor. Bygg- och fastighetssektorn utgör cirka 35 procent av allt genererat avfall i Sverige och 22 procent av det farliga avfallet, enligt Boverket.

Resultatet från den miljöutredning vi gjorde 2019 visade att våra mest betydande miljöaspekter handlar om:

- Val av byggnadsutformning och material.
- Byggavfall.
- Utsläpp från servicebilar och andra resor i tjänsten.
- Vår egen energianvändning.
- Våra möjligheter att informera och inspirera våra kunder till minskad energianvändning.

## Bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan i Sverige

21%

Sektorns andel av de totala utsläppen av växthusgaser

33%

Sektorns andel av energianvändning

35%

Sektorns andel av allt genererat avfall

22%

Sektorns andel av det farliga avfallet



## Under 2020 har Riksbyggen anslutit sig till Science Based Targets Initiative (SBTi)

Det är ett initiativ som lanserades 2015 i samband med Parisavtalet och ett samarbete mellan ett antal internationella aktörer som CDP (Carbon Disclosure Project), WRI (World Resources Institute), WWF (Världsnaturfonden) och FN:s Global Compact. Att ansluta sig till (SBTi) innebär att man sätter vetenskapligt godkända klimatmål – så kallade science based targets – som ligger väl under den globala målsättningen om 1,5 graders uppvärmning. Målen sätts i enlighet med vad som enligt forskningen krävs av respektive bransch och verksamhet för att världen tillsammans ska nå målet om max 1,5 graders uppvärmning.



## Hållbarhetsstyrning i nyproduktion

### Miljöcertifiering av bostäder

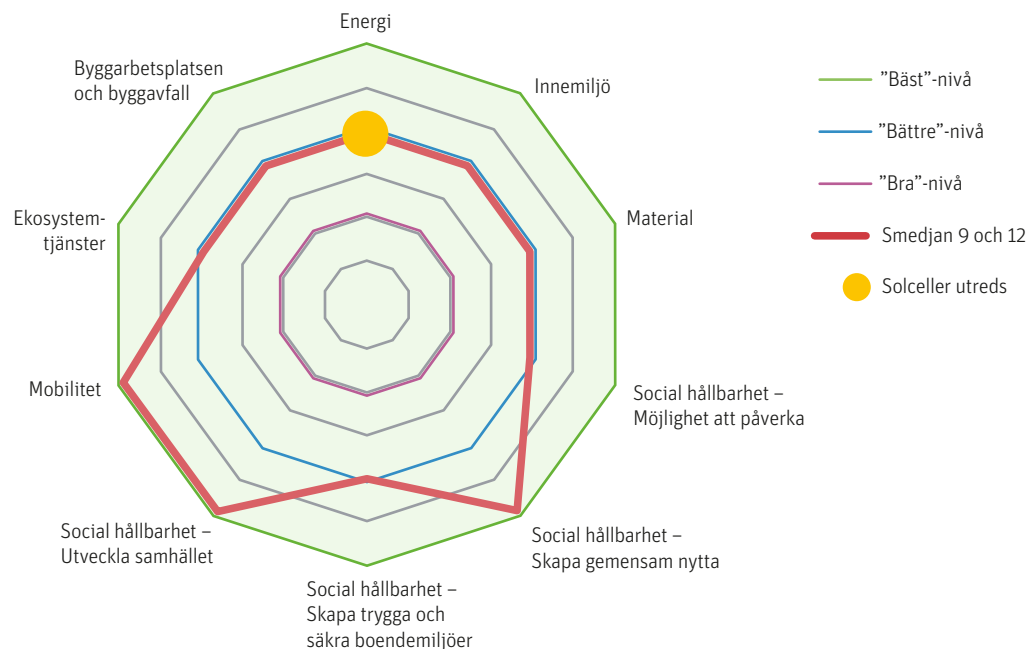
Alla våra nyproducerade flerbostadshus med minst tre våningar certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver. För flerbostadshusprojekt som bygger på en standardiserad husprodukt ställer vi krav om att dessa ska certifieras enligt Svanen. Riksbyggen har i dag avtal med två leverantörer, NCC och Derome, för standardiserade husprodukter.

Riksbyggen har arbetat med Miljöbyggnad sedan 2012 och har totalt certifierat 216 byggnader sedan starten. Under 2020 har vi certifierat 51 byggnader, varav två är certifierade enligt Breeam och resterande Miljöbyggnad. Vi har en avvikelse som omfattar tre byggnader. Det innebär att vi har certifierat 94 (98) procent av våra nyproducerade flerbostadshus. Certifieringssystemet Miljöbyggnad som drivs av Sweden Green Building Council (SGBC) utgår från svenska förhållanden och är baserat på svenska lagar och myndighetskrav. Systemet bygger på 15 olika indikatorer för energi, inommiljö och material. Genom noggranna kontroller av oberoende part säkerställs att kraven uppfylls i respektive projekt innan SGBC certifierar projektet. Slutcertifiering sker efter två år då värden verifieras i en uppföljande kontroll.

*”Riksbyggen har arbetat med Miljöbyggnad sedan 2012 och har totalt certifierat 216 byggnader sedan starten. Under 2020 har vi certifierat 51 byggnader, varav två är certifierade enligt Breeam och resterande Miljöbyggnad.”*

### Projektets hållbarhetsprofil Förvärv

Exempel på hållbarhetsprofil för nyproduktionsprojekt Smedjan 9 & 12.



### Hållbarhetsanalyser genomförs i alla nyproduktionsprojekt

I samtliga nyproduktionsprojekt genomför vi en hållbarhetsanalys. Syftet är att redan i tidigt skede få till en bra hållbarhetsstyrning. Hållbarhetsanalysen genomförs med projektledare och en hållbarhetsspecialist som tillsammans tar fram det specifika projektets hållbarhetsprofil. I analysen går man igenom områden som exempelvis energi, inommiljö, material och aspekter för ekosystemtjänster, social hållbarhet, mobilitetslösningar, solceller, klimatanpassning samt byggavfall och byggarbetsplatsens miljö-påverkan. Projektet kan hamna på tre olika nivåer: Bra, Bättre och Bäst.

Vi strävar efter att alla våra projekt ska ligga på minst Bättre-nivå som motsvarar Riksbyggens baskrav.

Under året har vi anpassat hållbarhetsverktyget så att det även passar våra projekt som certifieras enligt Svanen. Vi har även vidareutvecklat aspekter för byggavfall och byggarbetsplatsens miljöpåverkan för att vässa dessa krav mot våra entreprenörer.

Hållbarhetsanalysen är även viktig i samband med erfarenhetsåterföring mellan våra projekt inom Riksbyggen och fungerar som en åtgärdsdatabas.

## Biologisk mångfald

Sedan 2013 har vi genomfört ekosystemtjänstanalyser vid alla markförvärv för att säkra att vår aktivitet på marken inte bidrar till en minskning av ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Ekosystemtjänster beskriver den nytta människor får gratis från naturen. Vissa ekosystemtjänster är mer synliga än andra. Vi vet till exempel att vi kan äta frukt från träden och elda med trä från skogen. Vi tänker inte lika mycket på att växter rensar luften eller att grönytor bidrar till vattenreglering. När vi förvärfvar mark och bygger nytt exploaterar vi markområden och påverkar de ekosystemtjänster som platsen bidrar med i ett större perspektiv.

Under året har vi genomfört 60 (42) analyser och totalt sedan starten har 356 analyser genomförts. För att få bättre uppföljning på hur vi påverkar den biologiska mångfalden har vi under året börjat (september 2020) registrera vilken typ av mark vi bygger på. Under året har vi registrerat 18 markanalyser. 17 analyser hamnar på ett positivt ekosystemtjänstvärde och en på ett negativt, vilket innebär att vi måste tillföra ytterligare ekosystemtjänster om vi ska klara vårt mål att inte bidra till en minskning av ekosystemtjänster. Detta indikerar att vi för 16 av projekten påverkar ekosystemtjänster på platsen på ett positivt sätt. Ofta tillför vi ekosystemtjänster som inte fanns på plats tidigare, speciellt där vi bygger på hårdgjord, exempelvis redan asfalterad yta. Då tillför vi

exempelvis vattenreglering, pollinering, bindning av koldioxid, rekreation och estetiska värden.

Vi har i två projekt registrerat att vi planerar att exploatera naturmark samt parkyta med gamla ekar och skyddsvärda träd.

Under våren 2020 genomfördes en workshop med representanter från affärsområde Bostad och affärsområde Fastighetsförvaltning. Syftet med workshopen var att få input på vilka ekosystemtjänståtgärder som är mångfunktionella och fungerar bra ur förvaltnings-synpunkt samt är kostnadseffektiva. En övning genomfördes i grupper för att titta på våra vanligaste ekosystemtjänståtgärder och deltagarna fick skatta hur mycket skötsel som krävdes i förvaltning samt uppskattad kostnad och ekosystemtjänstnytta.

Utfallet från workshopen blev en önskan om att ta fram en typ av checklista som visar hur vi bäst utformar gårdar som har mångfunktionella ekosystemtjänster, fungerar bra ur förvaltningssynpunkt och är kostnadseffektiva. Under slutet av året fick forskare på SLU (Sveriges lantbruksuniversitet) uppdraget att komma med input på hur en sådan checklista skulle kunna se ut. Detta planeras att under 2021 arbetas in i våra analyser och processer för att förenkla och systematisera vårt arbete med ekosystemtjänster inom Bostad och Fastighetsförvaltning.



## Ekosystemtjänstanalyser

**60**<sup>st</sup>  
Genomförda  
under 2020

**356**<sup>st</sup>  
Genomförda  
sedan 2013

*”Sedan 2013 har vi genomfört ekosystemtjänstanalyser vid alla markförvärv för att säkra att vår aktivitet på marken inte bidrar till en minskning av ekosystemtjänster och biologisk mångfald.”*

## Riksbyggens engagemang i Fossilfritt Sverige

Inför klimatmötet i Paris 2015 startade regeringen initiativet Fossilfritt Sverige med målet att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer. Fossilfritt Sverige är en plattform för dialog och samverkan mellan företag, kommuner och andra typer av aktörer som alla verkar för fossilfrihet. Initiativet, som i dag består av cirka 400 aktörer som förbundet sig till deklARATIONEN, samlar kunskapen och viljan i alla samhällssektorer och verkar för att synliggöra klimatarbetet som sker runt om i landet. Riksbyggen har ställt sig bakom flera av Fossilfritt Sveriges färdplaner och utmaningar.

### Färdplan för bygg- och anläggningssektorn

Bygg- och anläggningssektorn inklusive fastighetssektorn står i dag för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan. Till år 2030 ska sektorns klimatpåverkan halveras och till år 2045 ska byggskedet och användningsskedet vara klimatneutrala.

### Färdplan för betongbranschen

Målsättningen är att all betong i Sverige ska vara klimatneutral år 2045 och att det ska finnas klimatneutral betong på marknaden år 2030. Betongbranschen har målsättningen att nå en halverad klimatpåverkan för betong till husbyggnation inom fem år.

### Färdplan för uppvärmningsbranschen

Uppvärmningsbranschen ska bli både fossilfri och klimatpositiv. År 2045 ska branschen vara en kolsänka som hjälper till att minska de totala växthusgasutsläppen.

### Solutmaningen

Utmaningen innebär att Riksbyggen senast år 2020 skulle ha installerat solceller och producerat egen el. Under 2020 installerade vi solceller på hyresrättsfastigheten Släggan 1 i Höganäs. Genom att visa hur många som satsar och tror på energiformen inspirerar vi fler att följa efter. Vi arbetar även aktivt för att inspirera och hjälpa våra kunder att skaffa solceller.

### Transportutmaningen

Koldioxidutsläppen från transportsektorn i Sverige ska minska med 70 procent till år 2030 jämfört med 2010. För att visa vägen sätter de företag och organisationer som antar utmaningen målet att senast år 2030 endast utföra och köpa fossilfria inrikestransporter. Riksbyggen har antagit denna utmaning med målsättningen att vara i mål år 2025.

Den största delen av Riksbyggens bränsleförbrukning är kopplad till vår dagliga verksamhet i fastighetsförvaltning. Ett av våra mål är en fossilfri fastighetsförvaltning. Senast 2025 ska vi enbart teckna fossilfria leasingavtal för servicebilar. I samband med detta byter vi succesivt ut våra handhållna arbetsmaskiner, till exempel lövblås, gräsklippare och häcksax, mot fossilfria alternativ. Även här är målet att vi till år 2025 ska ha fasat ut alla inköp av fossildrivna handhållna arbetsmaskiner. Redan i dag är cirka 30 procent av våra handhållna arbetsmaskiner fossilfria.

### Tjänstebilsutmaningen

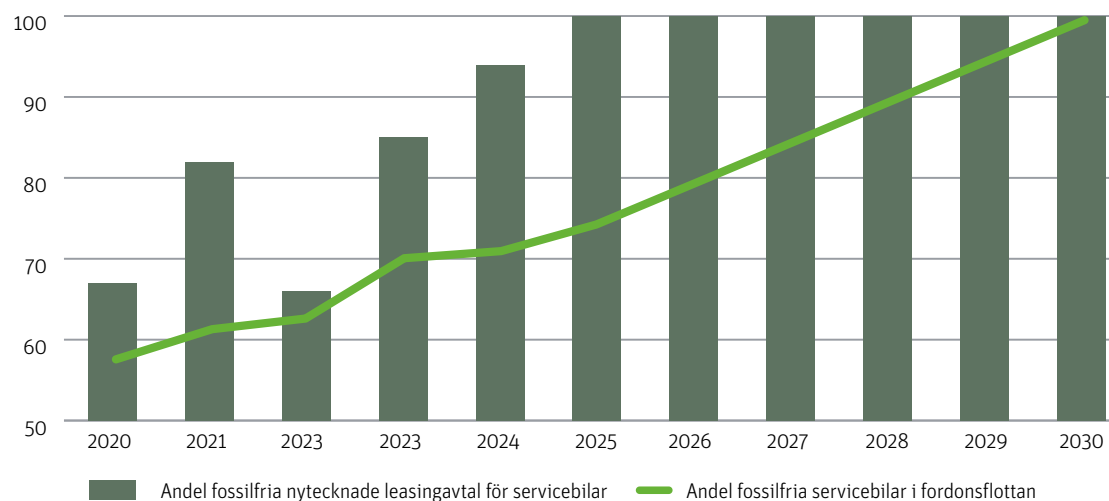
Utmaningen går ut på att företag och organisationer enbart köper eller leasar tjänstebilar som är miljöbilar så som elbilar, laddhybrider eller biogasbilar. Riksbyggen har antagit utmaningen, vilket innebär att vi inom ett år – till 2022 – bara ska köpa in eller leasa miljöbilar som tjänste- och förmånsbilar.

### Klimatväxlingsutmaningen

För att kunna anta utmaningen krävs att man har eller planerar ett klimatväxlingsprogram för organisationens resor. Ett klimatväxlingsprogram innebär att man lägger en intern avgift på resor med stora utsläpp av växthusgaser för att påverka den egna organisationen att välja andra alternativ. Pengarna som tas in på detta sätt kan sedan användas till att stimulera ett fossilfritt resande eller andra klimatrelaterade projekt.

Riksbyggen klimatkompenserar alla sina flygresor genom Vi-skogens projekt som syftar till att binda koldioxid med hjälp av trädplantering och klimatsmarta odlingsmetoder i östra Afrika.

### Andel fossilfria servicebilar



## Effektiviserad energianvändning

### Energikartläggning

Riksbyggen omfattas av lagen om energikartläggning i stora företag vilket innebär att vi vart fjärde år ska rapportera till Energimyndigheten och föreslå åtgärder för att minska energianvändningen i vår verksamhet. Den första fyraårsperioden har arbetet delats upp och delrapportering har skett varje år. I början av 2020 rapporterades en sammanställning in för den första fyraårsperioden till Energimyndigheten. I sammanställningen beskrevs hur energianvändningen fördelades på olika verksamheter och orter samt vilka åtgärdsförslag som tagits fram med tillhörande energibesparingspotential. En del av åtgärderna har även genomförts under 2020 och rutiner kring hur energiåtgärder i Riksbyggens hyresbestånd löpande ska tas fram och prioriteras har omarbetats för framtida arbete med dessa frågor.

### Våra egna fastigheter

Riksbyggen arbetar kontinuerligt med att minska vår egen energianvändning i våra fastigheter samtidigt som vi också vill hjälpa våra kunder att minska deras.

Ett exempel på hur vi arbetar med att minska energianvändningen kommer från vårt eget fastighetsbestånd i Umeå. Här har vi under året minskat energianvändningen med 3,1 procent genom justering av inomhustemperaturer samt genom att analysera månadsuppföljningen för energianvändningen för att hitta avvikelser. Vi har även varit på plats och gjort justeringar i värme- och ventilationsanläggningar samt jobbat med att byta ut äldre styrutrustning för att kunna styra förbrukningen bättre.

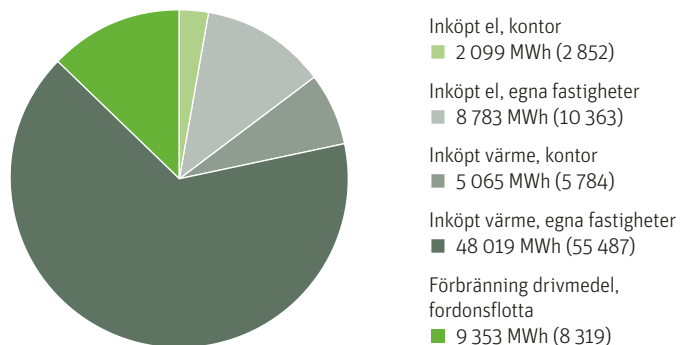
Målet under 2020 var att energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel för våra egna fastigheter skulle minska med två procent på totalen. Utfallet visar att våra

åtgärder har lett till en minskning med cirka 3,8 procent vilket motsvarar en energibesparing på 2 234 MWh jämfört med 2019. Exempel på åtgärder vi har genomfört är konvertering till fjärrvärme, vindsisolering, byte av undercentral, värmekulvert, byte av fönster, dörrar samt energieffektivisering.

För utfall av energianvändning inom organisationen har andelen energianvändning som härrör till förbränning av drivmedel i fordonsflottan ökat något. Se cirkeldiagram här nedan. Detta beror på en ökad användning av biogas som har ett högre energiinnehåll per liter än fossila drivmedel. Användningen av diesel har även minskat. Vi har dessutom uppdaterat siffror gällande energiinnehåll per bränsle, vilka skiljer sig åt från föregående år.

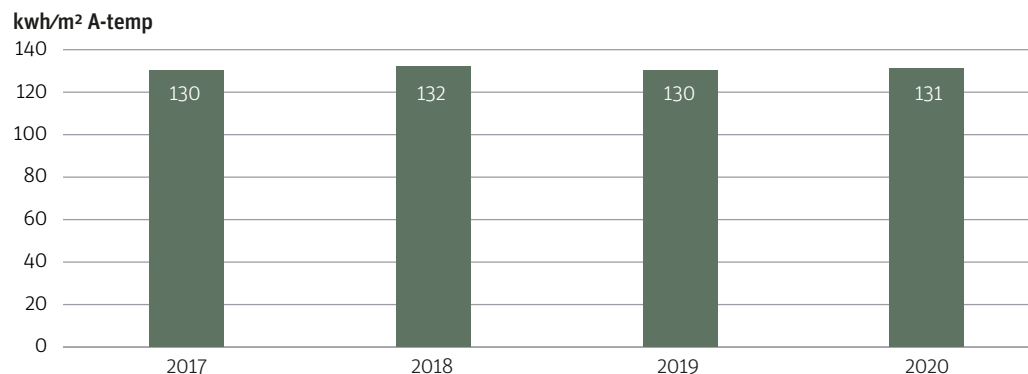
## Utfall energianvändning inom organisationen

### Fördelning av energianvändning inom organisationen



Siffrorna avser direkt och indirekt användning, föregående års siffror inom parentes. Siffrorna för inköpt el egna fastigheter 2019 har korrigerats sedan hållbarhetsredovisningen 2019, då vi upptäckte fel i avläsningarna till energianalysystemet.

### Energiprestanda per år



Diagrammet ovan redovisar total energianvändning för Riksbyggens egna fastigheter (normalårskorrigerade siffror) dividerat med total A-temp. Då fastighetsportföljen förändras över tiden är det svårt att jämföra olika år mot varandra, till exempel kan det tillkomma en energislukande fastighet, säljas en energisnål och tvärtom, vilket påverkar nyckeltalet. När en fastighet säljs korrigeras det bakåt i tiden vilket ger utslag på tidigare års energiresultat kopplat till hur mycket energi den förbrukat. All statistik hämtas från energianalysystemet Momentum RC.



### Energianvändning utanför organisationen

Vi hjälper även våra kunder att minska sin energianvändning. Det är svårt att få fram statistik för samtliga våra kunder eftersom vi inte har alla uppkopplade mot vårt energi-analysystem (till exempel de som enbart köper tjänsten ekonomisk förvaltning) men en grov uppskattning ger att 1 185 kunder har använt cirka 1 305 MWh under 2020. Energianvändningen i våra egna fastigheter (värme, varmvatten och el) motsvarar ca fyra procent av detta varför det är extra viktigt att vi kan stötta våra kunder och arbeta med proaktiva åtgärder för att minska deras energianvändning. Siffrorna har räknats ut genom att bearbeta energistatistiken

för de kunder som köper en tjänst som innehåller energiuppföljning av Riksbyggen. Dessutom har en rensning där de med extremt höga eller låga värden för energiprestandan (energianvändning/Atemp) tagits bort, de kunder med >250 kWh/m<sup>2</sup> och de med mindre än 50 kWh/m<sup>2</sup> och år. I genomsnitt landade våra kunder på 136 kWh/m<sup>2</sup> och år för 2020. Bland kunderna finns bostadsrättsföreningar, privata hyresfastigheter samt kommersiella fastigheter.

Under 2020 lanserade vi en ny tjänst, energiförvaltning, som hjälper bostadsrättsföreningar att minska både sina kostnader och sin klimatpåverkan. Med energiförvaltning

gör vi först en energitredning där vi tittar på fastighetens totala energianvändning och föreslår energiinvesteringar. Sedan analyserar och optimerar Riksbyggen kontinuerligt värmepumpar, fjärrvärmecentral och ventilation.



*”Med energiförvaltning gör vi först en energitredning där vi tittar på fastighetens totala energianvändning och föreslår energiinvesteringar. Sedan analyserar och optimerar Riksbyggen kontinuerligt värmepumpar, fjärrvärmecentral och ventilation.”*

## Klimatpåverkan

Diagrammet visar Riksbyggens utsläpp av växthusgaser i CO<sub>2</sub>-ekvivalenter i Scope 1,2,3 för åren 2016-2020.

**Scope 1:** Här ingår direkta utsläpp från Riksbyggens fordonswalla och egna bilar som används i tjänsten.

**Scope 2:** Här ingår indirekta utsläpp från köpt el och värme till våra kontor och egna fastigheter.

**Scope 3:** Här ingår indirekta utsläpp från tjänsteresor och andra indirekta utsläpp från drivmedel, el och värme (exempelvis utvinning av olja samt byggande av vindkraftverk) samt materialanvändningen för nyproduktion av flerbostadshus.

För Scope 1,2 och 3 exklusive utsläpp från köpta material har vi minskat våra utsläpp av växthusgaser

med cirka 15 procent, från 6 902 ton 2019 till 5 899 ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter 2020.

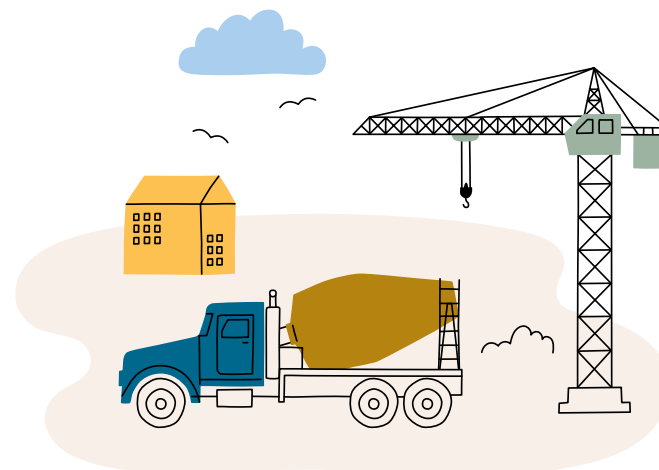
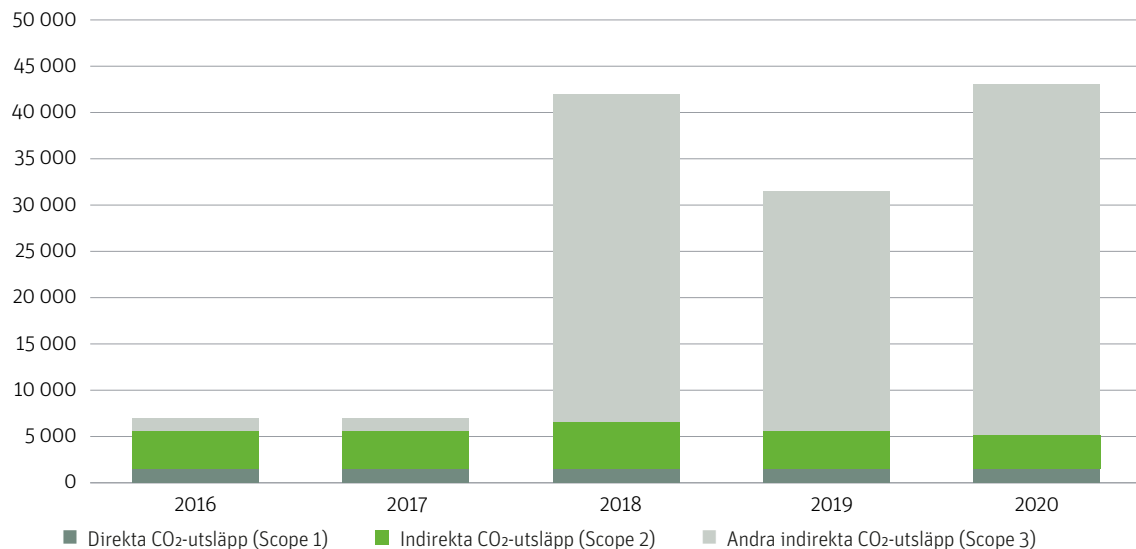
Utsläpp som härrör från vår fordonswalla (Scope 1) har ökat något på totalen. Detta beror på ökade utsläpp från servicebilar som går på diesel, trots att användningen av diesel har minskat. Anledningen till ökningen av utsläpp från servicebilar är uppdaterade emissionsfaktorer som är högre än tidigare rapporterat. Antal körda mil i egen bil har minskat, men denna minskning ger inte utslag på totalen, då servicebilarnas ökning är större.

Minskningen i Scope 2 kan förklaras av att vi har sålt av fastigheter samt genomfört energieffektiviseringar och bättre bränslemixer hos fjärrvärmeleverantörerna samt att fler har gått över till elvärm med förnybar energi.

Scope 3 har ökat, detta beror på att vi under 2020 har färdigställt fler projekt än under 2019 och därmed har ytan för våra färdigställda projekt varit större.

Under året har våra tjänsteresor minskat med cirka 72 procent vilket till stor del beror på pandemin. Vi har en respolicy för våra tjänsteresor som i första hand går ut på att värdera om det finns alternativ till att resa i tjänsten. När resor ändå är nödvändiga ska tåg väljas framför flyg. De flygresor som genomförs och bokas genom affärsresorbyrå klimatkompenseras genom Vi-skogen.

### Direkta och indirekta utsläpp av CO<sub>2</sub>-ekv. angivet i ton



Direkta CO<sub>2</sub>-ekv. (Scope 1), 1534 (1409)

Indirekta CO<sub>2</sub>-ekv. (Scope 2), 3597 (4189).

Andra indirekta CO<sub>2</sub>-ekv. (Scope 3), 37 853 (25 924)

(Siffror inom parentes visar föregående års utsläpp.)

För åren 2018-2020 har vi lagt till materialens klimatpåverkan för nyproduktion av flerbostadshus.

## Material

Flera studier visar att byggprocessen står för stor klimatpåverkan kopplat till produktionen av material som används, där betong utgör största andelen. Information om typ av stomme och yta har under året samlats in för våra färdigställda projekt för att sedan kunna göra en uppskattning av dess klimatpåverkan. Totalt har materialanvändningen för våra färdigställda bostäder i år genererat cirka 37 100 (24 600) ton koldioxidequivaler. Ökningen jämfört med året innan beror på att ytan för våra färdigställda projekt är större än för 2019. Totalt under året har 21 (18) projekt färdigställts.

Beräkningarna är baserade på en studie från KTH (Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus: LCA av fem byggsystem). I beräkningarna ingår modul A1-A3 enligt standarden EN 15978, det vill säga råvaruförsörjning, transport och tillverkning av byggnadsmaterial. Mängden material baseras på produktionskalkyler och innehåller alla material som krävs för att bygga husen.

Eftersom produktion av byggnadsmaterial står för den största delen av klimatpåverkan under byggprocessen finns

en stor potential att minska denna genom att ställa krav på materialleverantörer/producenter. Riksbyggen arbetar blanda annat med klimatförbättrad betong, som vi har använt i bostadsprojektet Brf Viva i Göteborg, för att minska vår klimatpåverkan gällande byggmaterial. Resultatet av projektet är att Riksbyggen var först med att använda betongstommar med betydligt lägre koldioxidutsläpp än i likartade byggnader.

Lärdomar från användningen av klimatförbättrad betong har spridits inom organisationen och vi har pågående projekt där vi använder denna typ av betong. Vi undersöker kontinuerligt möjligheterna att använda denna i flertalet kommande projekt. I den nya manualen Miljöbyggnad 3.0 som lanserades 2017 finns en ny indikator som innebär att vi genomför en LCA-baserad klimatberäkning från byggnadsmaterial. Detta, samt det kommande lagkravet på klimatdeklarationer av byggnader innebär större fokus på klimatpåverkan i samtliga våra projekt.

*”Eftersom produktion av byggnadsmaterial står för den största delen av klimatpåverkan under byggprocessen finns en stor potential att minska denna genom att ställa krav på materialleverantörer/producenter.”*

## Betcrete

I syfte att fortsätta driva frågan om utveckling av betong med lägre klimatpåverkan har Riksbyggen under 2020 gått med i forskningsprojektet Betcrete. Projektet Betcrete leds av RISE och med finansiering från Vinnova samlar det hela värdekedjan för cement och betong i en bred aktörssamverkan för en gemensam strategi och gemensamma aktiviteter i syfte att implementera cement- och betongbranschernas färdplaner enligt Fossilfritt Sverige.



## Avfall

Varje år uppstår betydande material och avfallsflöden i Bygg- och fastighetssektorn. Stora mängder material används vid nyproduktion och ombyggnation av bostäder vilket i sin tur genererar stora avfallsmängder. Genom att förebygga att avfall uppstår går det också minska den miljöpåverkan som uppstår vid tillverkning av nytt material som till exempel tar naturresurser i anspråk samt ger upphov till koldioxidutsläpp vid produktion och distribution av dessa material.

Den största miljöpåverkan och de största avfallsflödena inom Riksbyggens verksamhet uppstår i samband med nyproduktion av bostäder. Vi vill bidra till att effektivisera materialanvändningen och därmed minska avfallsmängderna samt nå mer cirkulära flöden. Detta gör vi bland annat genom att vi ställt oss bakom Byggföretagens Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning. De är branschriktlinjer som syftar till att förbättra resurseffektiviteten och avfallshanteringen inom bygg-

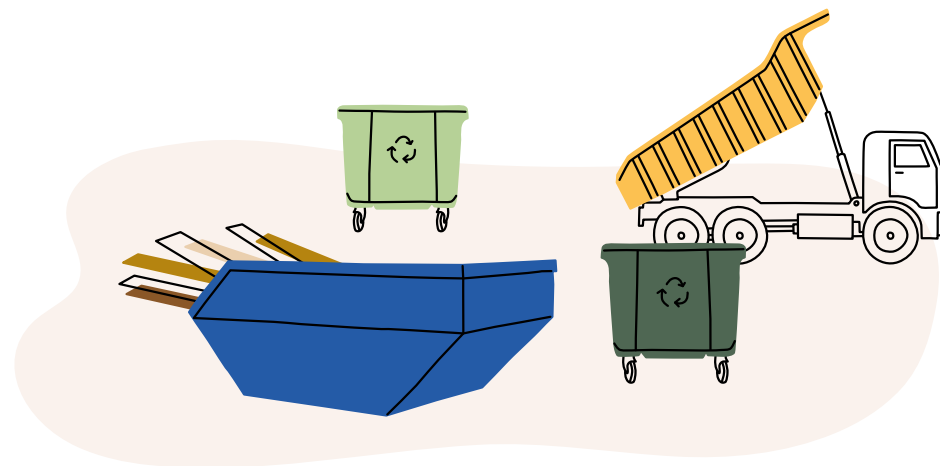
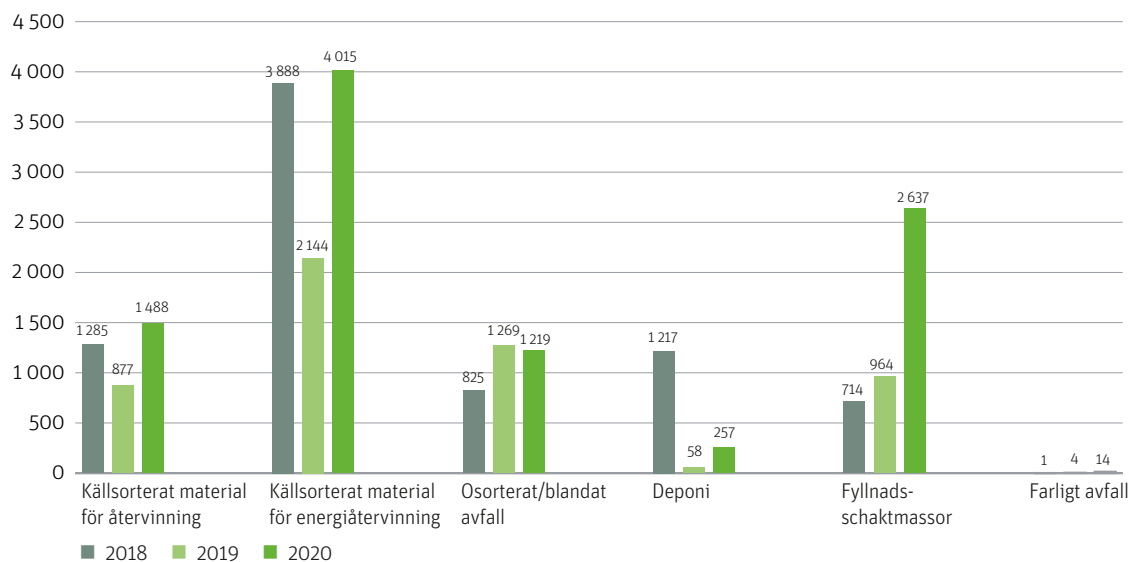
och rivningsbranschen samt till att uppfylla kraven i miljöbalkens allmänna hänsynsregler, avfallshierarkin samt bidra till att nå Sveriges miljömål. Vi har implementerat resurs- och avfallsriktlinjerna i våra processer vilket innebär att krav i upphandling av entreprenör blir tydligare och bättre gällande exempelvis vilka fraktioner som ska sorteras på byggarbetsplatsen och vilken statistik som ska rapporteras. Det pågår även arbete med att tydliggöra och effektivisera uppföljningen av uppkommet byggavfall genom att tydligare integrera detta kopplat till vår byggverksamhet.

Avfallsstatistik för de 21 (18) projekt som har färdigställts under året ger en total avfallsvikt på cirka 9 630 (5 315) ton byggavfall, vilket ger ett värde på cirka 62 (51) kg/kvm. Underlaget till uppföljningen är data som har efterfrågats av våra anlitade entreprenörer, då allt byggavfall uppkommer inom ramen för deras arbete. Ökningen på totalen beror på att vi färdigställt fler antal projekt jämfört med 2019.

Det är svårt att dra några ytterligare slutsatser av detta då det här är tredje året som vi följer byggavfall. Vi ser också att det finns vissa svårigheter med sammanställningen av statistiken för byggavfall då olika avfallsentreprenörer använder olika benämningar för fraktioner som uppstår, vilket ger svårigheter att klassa dessa avfallstyper och därmed även dess behandlingsmetoder. Detta visar att vi behöver bli tydligare i våra kravställan kring hur leverans av avfallsstatistikens innehåll ska se ut. Vi fortsätter internt att implementera den framtagna processen i verksamheten så att alla våra projekt har avfallsstatistik efter godkänd slutbesiktning.

Avfallsstatistik har samlats in för tio projekt. Även information om yta för samtliga projekt har samlats in för att kunna skala upp statistiken till att omfatta samtliga nyproduktionsprojekt för bostadsrätter och hyresrätter som färdigställts under året.

### Total vikt per avfallstyp (ton)





## Tjänster som bidrar till mer hållbara kunder

### Hållbarhetsidéerna

Riksbyggen förvaltar hem åt cirka 5 20 000 människor. Det ger oss möjlighet att inspirera och informera våra boende och föreningar om hur de kan bli mer hållbara. Ett verktyg som vänder sig till bostadsrättsföreningar är Riksbyggens hållbarhetsidéer, ett stort antal idéer som finns på vår kundplattform Mitt Riksbyggen. Vi tillför kontinuerligt nya idéer och i år har de handlat om energiförvaltning, hur föreningar kan göra en egen miljöutredning och klimatanpassning av fastigheter. Under året har vi gjort tydligare kopplingar mellan våra förvaltningstjänster och hållbarhetsidéer. Det finns även en koppling mellan varje hållbarhetsidé och FN:s globala hållbarhetsmål.

För varje hållbarhetsidé som en bostadsrättsförening genomför och registrerar samlar Riksbyggen poäng internt. Målet för år 2020 var att samla in 2020 poäng i genomförda åtgärder. Utfallet visar att vi samlade in hela 2901 poäng.

### Hållbara hacks

Under året har vi på Instagram delat med oss av smarta hållbarhetstips för den enskilde individen samtidigt som

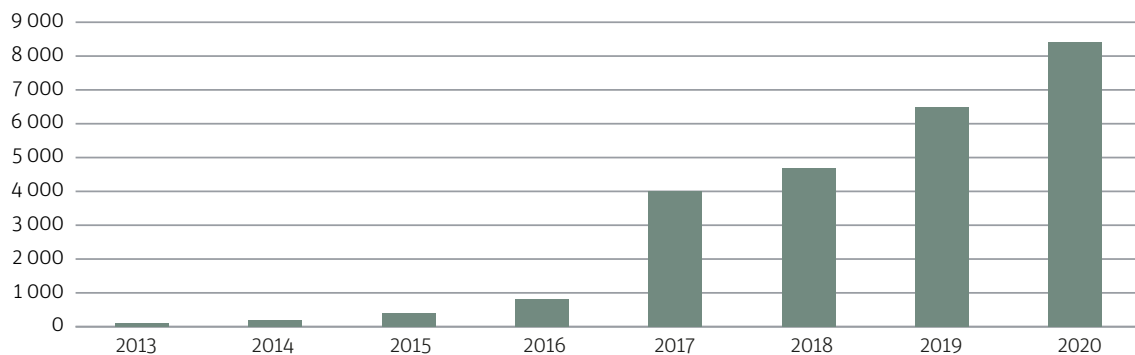
vi berättar hur vi på Riksbyggen arbetar med hållbarhet. Totalt postades 20 hacks som speglar vår hållbarhetsstrategi om att ”Hållbarhet är stort. Och litet.”

### Installera solceller

En av våra hållbarhetsidéer handlar om att installera solceller. Under 2020 installerades solceller med en toppeffekt om minst 1853 (1872) kilowatt. Sedan 2013 har våra kunder i form av bostadsrättsföreningar installerat solceller med en sammanlagd toppeffekt om 8443 (6591) kilowatt, vilka producerar ca 8443 (6591) MWh el per år. Omräknat till koldioxid sparar detta cirka 2858 (1654) ton koldioxid, räknat på nordisk residualmix.

Statistik för installerade solceller bygger på att föreningar själva rapporterar in på Mitt Riksbyggen att de har installerat solceller under året och dessutom att kollegor runt om i landet kan bidra med storleken på dessa anläggningar. Det finns därför ett mörkertal bland de anläggningar som vi inte lyckas hitta statistik för.

### Installerade solceller i kW







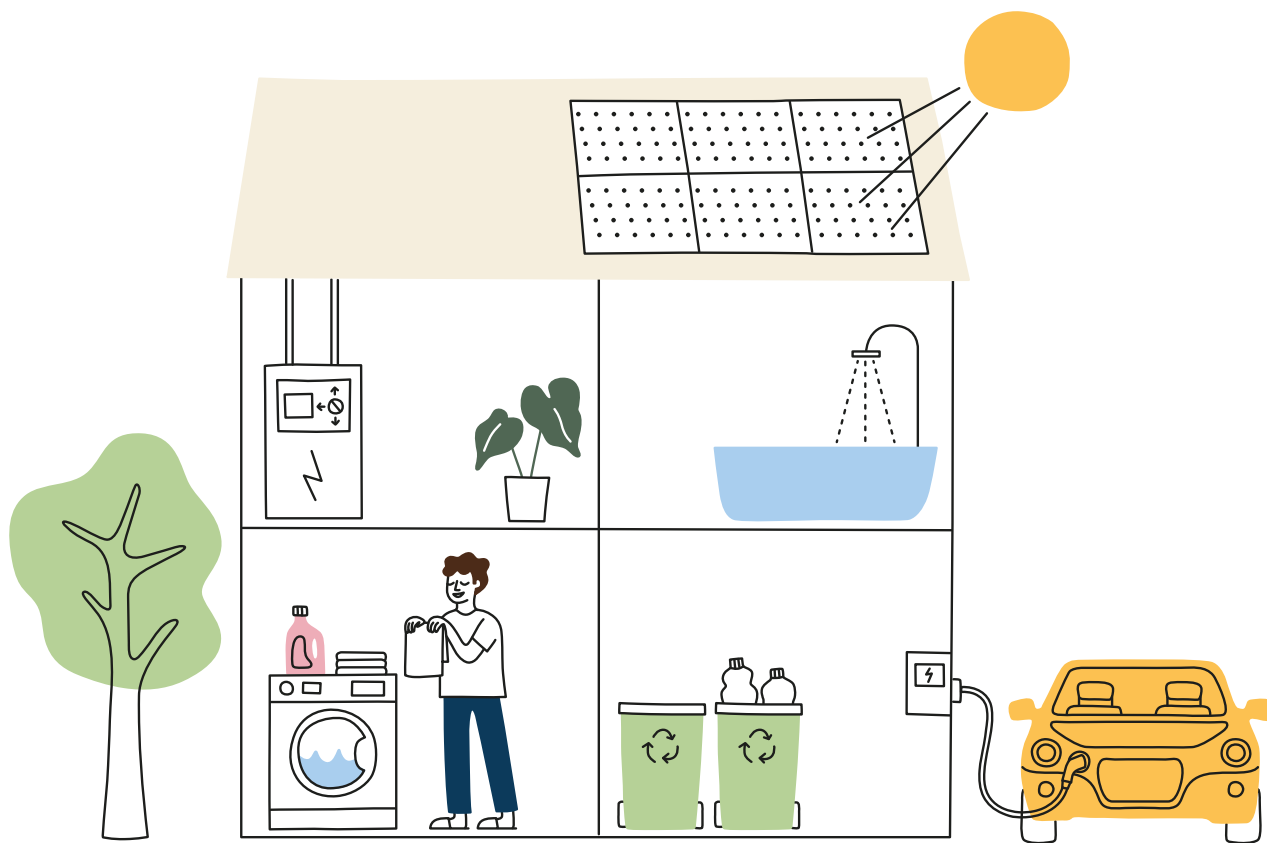
## Årets Hållbarhetsförening 2020

Intresset för Riksbyggens tävling Årets Hållbarhetsförening som pågick under oktober 2020 var rekord stort. Nytt för i år var att inte bara styrelser och medarbetare kunde nominera sin förening utan även boende. Vi öppnade upp för detta då vi tror att det finns många engagerade medlemmar som bor i bostadsrättsföreningarna men som inte sitter i styrelsen. Totalt 123 nomineringar kom in till tävlingen och av dessa kom 96 från kategorin boende.

Första priset gick till bostadsrättsföreningen Vågmästaren i Ängelholm med motiveringen att de lyckats skapa ett omfattande och gediget hållbarhetsarbete genom att systematiskt använda sig av Riksbyggens hållbarhetsidéer och att föreningen tydligt visar att hållbarhet är både stort och litet. Bostadsrättsföreningen Vågmästaren har bland mycket annat arbetat med solcellsprojekt, grönsaksodling och bouletturneringar.

Vinnare av andraplatsen blev bostadsrättsföreningen Umeåhus 1 och tredjeplatsen gick till bostadsrättsföreningen Tomtebo i Uppsala.

*”Bostadsrättsföreningen Vågmästaren i Ängelholm har lyckats skapa ett omfattande och gediget hållbarhetsarbete genom att systematiskt använda sig av Riksbyggens hållbarhetsidéer.”*



### Tjänstepaketering inom Fastighetsförvaltning

Under 2020 arbetade vi fram en tydligare hållbarhetsprofilering för våra förvaltningstjänster. Målsättningen är att hjälpa bostadsrättsföreningar, kommersiella fastighetsägare och andra uppdragsgivare att bli mer hållbara och därmed också bidra till Sveriges mål att inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser år 2045.

Genom att införa en grön hållbarhetssymbol i nytecknade förvaltningsavtal blir det tydligare vilka tjänster och åtgärder som skapar värde inom miljömässig och social hållbarhet. Riksbyggens förvaltningstjänster skapar stora hållbarhetsnyttor som kanske inte alltid är så synliga i det befintliga beståndet. Det kan handla om minskad klimatpåverkan kopplad till energitjänster eller att utveckling av utemiljöer har stor potential att bidra till ökad biologisk mångfald och klimatanpassning.

Intresset bland våra kunder är stort. Kundundersökningar visar att det är viktigt för kunderna att leverantören av fastighetsförvaltning också är bra på hållbarhetsarbete.

*”Intresset bland våra kunder är stort. Kundundersökningar visar att det är viktigt för kunderna att leverantören av fastighetsförvaltning också är bra på hållbarhetsarbete.”*



# Pandemin påskyndade digitaliseringen

**Coronapandemin präglade världen** och Riksbyggen under större delen av året. Riksbyggens krisgrupp och företagsledning samverkade kring krishantering. Riksbyggens förhållningssätt och rutiner kring corona grundades på Folkhälsomyndighetens rekommendationer; hålla avstånd, tvätta händerna, stanna hemma vid sjukdom och jobba hemifrån om det fungerar för verksamheten och medarbetarnas uppdrag. På intranätet publicerades löpande aktuell information och mer detaljerade instruktioner kring olika arbetsmoment. Coronasidan blev en av de mest besökta på intranätet under 2020. Chefer fick regelbundet extra instruktioner och stöd via e-post.

Coronapandemin gjorde att omställningen till digitala möten tog fart. Bostadsrättsföreningar fick först skjuta på sina årsmöten och därefter stöd att genomföra dem helt digitalt eller som hybridmöten med en blandning av digitala och fysiska inslag. De flesta av våra interna möten blev också digitala via verktygen Lifesize och Microsoft Teams.

Projektet Digital arbetsplats startade under våren med att ta fram ett nytt intranät och lansera Teams och andra applikationer. Projektet ska bidra till att styra det interna

digitala arbetet mot hög kundnytta, en attraktiv digital arbetsmiljö och effektiva arbetsätt. Ett mer omfattande innehåll är framtaget på det nya intranätet som ger fler möjligheter att målgrupps- och individanpassa innehållet.

Under 2020 implementerades också ett nytt digitaliserat arbetsätt för att hantera anställningsavtal, vilket har möjliggjort en snabbare och säkrare hantering av anställningsavtal för rekryterande chef och kandidat. Ett omfattande arbete med uppgradering av lönesystemet har också pågått. Uppgraderingen kommer att ge Riksbyggen ett mer användarvänligt och modernare system. Genom att minska manuella moment, automatisera och digitalisera så frigör vi tid.



I Riksbyggens strategiska plan finns attraktiv arbetsgivare som ett övergripande mål. Vi har under 2020 fortsatt arbeta med vårt arbetsgivarvarumärke, bland annat genom två arbetsgivarkampanjer. Kampanjerna har fokuserat på vad Riksbyggen erbjuder som arbetsgivare och hur det är att arbeta hos oss. Båda kampanjerna fick en bred spridning över hela landet och gav fina resultat med många besök på vår karriärsida. Sedan tidigare finns Riksbyggen med som en attraktiv arbetsgivare bland högskole- och universitetsstudenter i employer branding-företaget Universums årliga rankning. Under 2020 blev Riksbyggen återigen branschbäst inom fastighetsförvaltning bland studenter och unga yrkesverksamma ingenjörer, enligt Universums studentundersökning Företagsbarometern.

Vårt mål är att alla medarbetare ska ha stimulerande och spännande arbetsuppgifter och möjlighet att utvecklas – som människor och medarbetare. Vill man göra karriär i företaget ska det vara möjligt, vill man utvecklas i det jobb man har går det lika bra. Att våra medarbetare ska må bra och ha de rätta förutsättningarna är en viktig fråga för oss.

Riksbyggen ska alltid sträva efter att vara ansvarsfulla i de sammanhang där vi är verksamma, vilket bland annat betyder att visa respekt för mänskliga rättigheter, stå för goda arbetsvillkor och ha ett starkt miljöarbete. Alla anställda omfattas av kollektivavtal. Den sista december 2020 var 2 708 (2 840) personer anställda hos oss. Medelantalet anställda uppgår under 2020 till 2 943 (3 070) i koncernen och 2 846 (2 969) i moderföreningen.

*”Vårt mål är att alla medarbetare ska ha stimulerande och spännande arbetsuppgifter och möjlighet att utvecklas – som människor och medarbetare”*





## Kompetensutveckling


I en tid med nya situationer och utmaningar är det än mer viktigt att utveckla vår kompetens på såväl organisatorisk som individuell nivå. Att tänka nytt, ta till sig nya kunskaper och öka vår förmåga att hantera nya situationer är av vikt för att möjliggöra nya lösningar.

Till följd av pandemin påskyndades den digitala utveckling som redan påbörjats. Tack vare att det redan fanns tillgång till digital teknik och kanaler underlättades omställningen till digitala former för utbildning, samarbete och erfarenhetsutbyte, men det krävde ändå ett förändrat arbetssätt, nya vanor, mer kunskap och nya lösningar.

Initialt ställdes flera lärarledda utbildningar in, men vi växlade snabbt om till att genomföra allt fler träffar och utbildningstillfällen digitalt. Fler har under den här perioden lärt sig att använda våra digitala redskap och dess olika funktioner. Det har även skapat en större flexibilitet och tillgänglighet till utbildningstillfällen. Vad som tidigare sågs som nödlösningar betraktas nu som förbättringar.

Teams infördes som stöd för smartare samarbeten, möten och kommunikation. Först för en pilotgrupp och i slutet av året för övriga organisationen. Utbildning och stödåtgärder pågår för att det ska bli ett effektivt verktyg som utvecklar såväl individ som organisation.

Under 2020 togs 39 nya webbutbildningar fram och 84 lärarledda utbildningstillfällen genomfördes, varav 73 digitalt. Från och med mitten av mars 2020 genomfördes alla centrala utbildningar i digital form. Antingen som webbseminarier eller som virtuella klasser i olika plattformar beroende på syfte, behov och målgrupp.



*”Teams infördes som stöd för smartare samarbeten, möten och kommunikation.”*

## Hälsa och säkerhet i arbetet

Som arbetsgivare har vi utifrån lagkrav och förväntningar från medarbetare ett stort ansvar att arbeta med olika förebyggande insatser för att våra medarbetare ska må bra och inte drabbas av ohälsa i sitt arbete. Om Riksbyggen har friska och engagerade medarbetare skapar det bättre lönsamhet och minskade kostnader för sjukskrivningar och rehabiliteringar.

Riksbyggen har ett tydligt mål när det gäller sjukfrånvaro och arbetar aktivt för att förebygga och minska frånvaron. Det innebär exempelvis täta uppföljningar och snabba insatser vid signaler om ohälsa, som att anlita företagshälsovården för professionellt stöd. Hälso profiler erbjuds medarbetare regelbundet och det finns möjlighet att teckna frivillig sjukvårdsförsäkring. Riksbyggen höjde under 2020 friskvårdsbidraget som erbjuds till alla medarbetare. Riksbyggens totala sjukfrånvaro uppgick 2020 till 4,6 procent. För tillsvidareanställda uppgick siffran till 4,7 procent (4,4). Jämfört med helår 2019 har den långa sjukfrånvaron i Riksbyggen minskat något och den korta ökat. Att den korta ökar är en trolig effekt av covid-19. Vi har satt ett mål att sjukfrånvaron ska vara lägre än 3,5 procent.

Tabell sjukfrånvaro tillsvidareanställda, %

	2018	2019	2020
Kvinnor	5,3	5,3	4,9
Män	3,8	3,8	4,6
<b>Totalt</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>4,7</b>

Våra chefer arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och det sker ett kontinuerligt utvecklingsarbete inom området. Rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet finns beskrivna i Riksbyggens ledningssystem SHAV. Fördelning av arbetsmiljöuppgifter till varje chef sker och följs upp. Riksbyggen har en central samverkansgrupp, tillika arbetsmiljökommitté kallad Cesam, för företagsövergripande

frågor med representanter från företagsledning och arbetstagarrepresentanter. Lokala arbetsmiljökommittéer finns inom våra marknadsområden med representanter från den lokala ledningen och arbetstagarorganisationer. I ledningssystemet finns även rutiner för hantering av arbetsskador och tillbud. Medarbetare rapporterar idag eventuell fara till sin chef som i sin tur rapporterar via blankett för tillbud i ledningssystemet. Gällande chef eller skyddsombuds rättigheter att stoppa arbete vid allvarlig fara hänvisar vi till arbetsmiljölagen. Ett nytt IT-system kommer att implementeras med avsikt att utveckla och förbättra hanteringen av tillbuds- och olycksfallsrapportering.

En del av Riksbyggens arbetsuppgifter innehåller fysiska moment som kan utgöra risk för arbetsskador, främst inom fastighetsservice, där säkerhetsrutiner och tydliga instruktioner är en förutsättning för en säker arbetsmiljö. Detta tas upp kontinuerligt i samband med introduktion av nya medarbetare och följs upp på arbetsplatsträffar och skyddskommittémöten lokalt.

Riksbyggen genomför också regelbundet utbildningsinsatser för att förebygga skador och ohälsa. Det finns sedan tidigare en e-learningutbildning med fokus på organisatorisk och social hälsa, och under 2020 har vi även tagit fram en för grundläggande arbetsmiljö. Ytterligare exempel är utbildningar eller utfärdande av licenser för våra yrkesarbetare i exempelvis städteknik, elbehörighet, hantering av røj- och motorsåg och taksäkerhet. Vi har också utvecklat arbetet med sociala forum i Kompetenshuset. Processansvariga arbetar kontinuerligt med att utveckla det utbildningsstöd som finns samt att ta fram nya utbildningar, webbaserade manualer eller kommunicera information genom nyheter, nyhetsbloggar eller webbseminarier.

I skyddskommittéer sker årlig uppföljning av hur man följer företagets rutiner och processer när det gäller att undersöka, planera, åtgärda och bevaka det lokala arbetsmiljöarbetet, samt av att relevant kompetens finns inom området.

*”Riksbyggen genomför också regelbundet utbildningsinsatser för att förebygga skador och ohälsa.”*

Detta sammanställs sedan i en central rapport där eventuella behov av åtgärder analyseras.

Vår årliga medarbetarundersökning är ett annat exempel på hur vi kartlägger medarbetarnas upplevelser av sitt arbete och sin arbetssituation. Genom denna identifierar vi om det finns några särskilda risker som vi behöver åtgärda, både på lokal nivå och ur ett företagsövergripande perspektiv.

Tabell arbetsskador, antal

	2019	2020
Antal anmälda arbetsskador	23	10
Anmälda skador per 100 anställda	0,8	0,4
Olycksfallsfrekvens	2,7	2
Arbetade timmar	4 795 517	4 595 853

Under 2020 rapporterades tio arbetsskador. Skadorna som skett har främst varit inom fastighetsservice och handlar exempelvis om fall, skadad av föremål (egen hantering) och färdolycksfall. I ett fall kunde medarbetaren återgå till arbetet direkt och i ett fall ledde det till en frånvaro på längre än 14 dagar. Olycksfallsfrekvensen har vi räknat ut genom att ta  $R \cdot 1\ 000\ 000/h$  där  $R$  = antal arbetsskador som inneburit sjukfrånvaro (9 st) och  $h$  = antal faktiskt arbetade timmar i Riksbyggen.

## Mångfald och jämställdhet

Tabell antal anställda i personalkategori

Personalkategori	Totalt	Tillsvidare	Totalt		Kön (antal)			Ålder (antal)			Kön %		Ålder %		
			Tidsbegränsad anställd	Män	Kvinnor	Under 30	30-50	Över 50	Män	Kvinnor	Under 30	30-50	Över 50		
Chefer	292	289	3	170	122	7	171	114	58	42	2	59	39		
Specialister	155	153	2	63	92	2	92	61	41	59	1	59	39		
Administration och service	183	172	11	31	152	46	84	53	17	83	25	46	29		
Ekonomer	270	255	15	69	201	43	147	80	26	74	16	54	30		
Ny- och ombyggnadsprojekt	179	176	3	100	79	23	114	42	56	44	13	64	23		
Försäljning	130	125	5	51	79	6	90	34	39	61	5	69	26		
Teknisk förvaltning	380	376	4	318	62	44	212	124	84	16	12	56	33		
Fastighetservice	1119	941	178	832	287	160	471	488	74	26	14	42	44		
<b>Totalt</b>	<b>2708</b>	<b>2487</b>	<b>221</b>	<b>1634</b>	<b>1074</b>	<b>331</b>	<b>1381</b>	<b>996</b>	<b>60</b>	<b>40</b>	<b>12</b>	<b>51</b>	<b>37</b>		
Företagsledning (ingår även i siffrorna ovan)	9	9	0	5	4	0	2	7	56	44	0	22	78		
Styrelse	16	-	-	12	4	0	5	11	75	25	0	31	69		





## Våra medarbetare ska spegla den mångfald som finns i samhället.

Olikheter främjar kreativitet och bidrar till att vi lättare kan lösa våra kunders utmaningar och behov. Arbetet med mångfald, jämställdhet och inkludering är också en av nycklarna för att trygga vår framtida kompetensförsörjning och för att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Enligt SCB har cirka 26 procent av Sveriges befolkning utländsk bakgrund. Ett mål vi har satt upp är att andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska vara 15 procent. 2020 hade Riksbyggen en andel om 14 procent med utländsk bakgrund för tillsvidareanställda och 15 procent för samtliga anställda.

För att säkerställa att alla nya medarbetare känner till Riksbyggens syn på mångfald genomgår alla nya medarbetare

en mångfaldsutbildning som en del av sin introduktion. Mångfald finns även med i våra ledarutvecklingsprogram.

Ett annat mål handlar om andelen chefer som är kvinnor. Under 2019 sattes ett långsiktigt mål om att 50 procent av våra chefer ska vara kvinnor. Utfallet 2020 var 42 procent.

I Riksbyggen är cirka 40 procent kvinnor och 60 procent män. Förutom detta har vi även satt målet att andelen sommarjobbare ska vara jämnt fördelade mellan kvinnor och män. Vår uppföljning i höstas visade att 40 procent av våra sommarjobbare var kvinnor.

*”Alla nya medarbetare genomgår en mångfaldsutbildning som en del av sin introduktion.”*







## Affärsetik är centralt för Riksbyggen

**För Riksbyggen är det viktigt** att alltid agera ansvarsfullt i våra affärsrelationer. Det handlar i grunden om förtroendet för oss som företag. Vi vill stå för etik, moral och schyssta villkor. Det förutsätter ett aktivt engagemang i relationerna med leverantörer och samarbetspartners samt branschgemensamt och internt.

### **Branschgemensamma initiativ**

Byggbranschen har länge brottats med olika former av kriminalitet och osund konkurrens. Det kan exempelvis röra sig om organiserad ekonomisk brottslighet som har koppling till penningtvätt, fusk med löner, dumpning av sociala villkor och medvetet skatteundandragande. För att komma till rätta med de strukturella bristerna krävs samverkan och gemensamma insatser. Under 2020 medverkade Riksbyggen som en av flera parter till att skapa Byggmarknadscommissionen. Det är byggbranschens initiativ för att kartlägga och analysera kriminalitet inom byggsektorn samt föreslå åtgärder för att komma till rätta med dessa företeelser. Riksbyggen är också via branschorganisationen Byggherrarna med i Samhällsbyggnadssektorns etiska råd.

### **Leverantörsrelationer**

I en reviderad uppförandekod som beslutades i september 2019 tydliggörs kraven på Riksbyggens leverantörer inom flera hållbarhetsområden, där affärsetik är centralt. Riksbyggen har en väl fungerande upphandlingsprocess som bland annat ställer krav på att leverantörer ska kunna visa på ett etablerat kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete.

Under 2018–2019 genomförde Riksbyggen ett större utvecklingsprojekt, Ordning & reda, med syftet att se över och tydliggöra Riksbyggens rutiner för upphandlingar av byggentreprenörer, kontroller av byggarbetsplatser och eventuella regleringar i avtal. En uppföljning av de nya rutinerna kommer att ske under hösten 2021.

## Affärsetik inom Riksbyggen

Internt har vi en policy för affärsetik som alla nya medarbetare ska ta del av. Vi följer upp att nyanställda har tagit del av denna policy genom introduktionsutbildning i vårt e-learningssystem. Under 2020 utvecklades och testades en särskild utbildning i affärsetik inom affärsområde Bostad där information om Riksbyggens förhållningssätt kombineras med diskussioner utifrån så kallade dilemmaövningar. Under våren 2021 blir utbildningen obligatorisk för samtliga medarbetare inom affärsområde Bostad, med ambitionen att därefter utveckla en motsvarande utbildning för övrig verksamhet.

Våra interna rutiner och arbetsätt är utformade så att riskerna för oegentligheter ska minimeras. Alla utbetalningar går genom vårt servicecenter, och betalningsrutiner granskas av revisorerna inom deras årliga förvaltningsgranskning. En särskild intern granskning har genomförts av utläggsredovisningen. Ett utvecklingsarbete har under året skett inom IT- och informationssäkerhet, med bland annat införande av multifaktorautentisering för medarbetare och tillsättandet av en särskild tjänst för datakvalitet och informationssäkerhet.

I februari 2020 införde Riksbyggen en särskild visselblåsarkanal för såväl egna medarbetare som externa intressenter. Visselblåsarkanalerna är en säker kanal för att rapportera misstänkta oegentligheter inom Riksbyggen och kompletterar ordinarie rutiner för kommunikation av misstänkta oegentligheter. Detta är en del i arbetet med att uppmuntra ett öppet företagsklimat och en god affärsetik. Under 2020 inkom totalt 16 ärenden genom visselblåsarkanalerna, men bara två var av visselblåsarkaraktär och ledde till vidare utredning. Ingen av dessa ledde till polisanmälan. Därutöver inkom ett ärende om misstänkt korruption, innan visselblåsarkanalerna implementerades, vilket föranledde polisanmälan samt uppsägning. Inga avtal med

leverantörer har sagts upp under året på grund av korruption och Riksbyggen har inte varit föremål för några anmälningar om korruption under 2020.

Riksbyggen är sedan februari 2019 registrerade hos Bolagsverket för anmälningspliktig verksamhet vad gäller åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Anmälningsplikten gäller den verksamhet med tjänster för bokföring och redovisning som sker inom ekonomisk fastighetsförvaltning. Under 2020 slutfördes ett större utvecklingsprojekt för att digitalisera och kvalitets-säkra Riksbyggens åtgärder inom området, med särskilt fokus på åtgärder för att uppnå kundkänedom. Under året har samtliga kunders företrädare mottagit kundkännedomförfrågningar enligt nya rutiner och en förnyad riskkategorisering har skett. Rutinerna har utvecklats för åtgärder kopplade till olika riskkategorier.



*”I februari 2020 införde Riksbyggen en särskild visselblåsarkanal för såväl egna medarbetare som externa intressenter. Visselblåsarkanalerna är en säker kanal för att rapportera misstänkta oegentligheter inom Riksbyggen och kompletterar ordinarie rutiner för kommunikation av misstänkta oegentligheter.”*



## Våra leverantörer är en förlängning av oss

**Våra leverantörer** uppfattas som en förlängning av Riksbyggen, och vi ansvarar för att våra kunder har en positiv bild av våra leverantörer och de tjänster och produkter som de levererar.

I många fall, särskilt i samband med byggentreprenader, använder våra leverantörer och entreprenadföretag underentreprenörer. Det är viktigt att vi säkerställer att kedjan av underentreprenörer begränsas och att vi har kontroll på vilka underentreprenörer som används i våra byggprojekt. Det är också här vi bedömer att vår största risk för brott mot mänskliga rättigheter finns då våra leverantörsled stundtals är långa. Vi genomför därför fortlöpande granskning och godkännande av våra leverantörer. Leverantörerna klassificeras i fyra riskområden. Vårt fokus ligger på de leverantörer där störst risk föreligger. Här kräver vi även in och bedömer deras ledningssystem.

Genom att arbeta med leverantörer som är godkända, och som därmed har accepterat våra leverantörskrav och att följa vår uppförandekod, verkar vi för att de ska respektera och följa FN:s deklaration om mänskliga rättigheter samt Internationella arbetsorganisationen ILO:s portalparagrafer. Inom fastighetsbranschen är det särskilt



viktigt att våra leverantörer och deras underleverantörer prioriterar de anställdas säkerhet och hälsa, exempelvis genom att tillhandahålla skyddsutrustning och att fastställda säkerhetsrutiner följs.

Riksbyggen accepterar exempelvis inte diskriminering, begränsning i föreningsfrihet eller barn- och tvångsarbete.

Under året har det tillkommit 2662 nya leverantörer. 555 leverantörsförfrågningar inkom och bedömdes utifrån Riksbyggens generella leverantörskrav. 459 godkändes vilket innebär att 21 procent av de nya leverantörerna bedömdes.

Av Riksbyggens större och viktigaste leverantörer görs en utökad granskning, främst inom byggbranschen. Där inkom under året 56 leverantörsförfrågningar varav 54 fick sina ledningssystem bedömda. En avlogs. Två av de 56 förfrågningarna inkom aldrig med uppgifter och blev därför inte bedömda. Här sker en återkontroll vartannat år av företagets utveckling.

I samband med godkännandeprocessen kontrolleras även om leverantören hanterar personuppgifter för vår räkning. I sådana fall upprättas ett personbiträdesavtal mellan leverantören och Riksbyggen. Särskilt viktigt är att sådana avtal upprättas när leverantören hanterar våra kunders personuppgifter, där Riksbyggen är personuppgiftsansvariga.

För att bli en godkänd leverantör till Riksbyggen ska man ha accepterat Riksbyggens generella leverantörskrav.

Leverantören ska:

- Acceptera att följa Riksbyggens uppförandekod.
- Ha kollektivavtal, alternativt ha beviljats undantag från kollektivavtal av företagsledningen.
- Ha F-skatt.
- Vara registrerad som arbetsgivare (undantag enmansföretag).
- Vara registrerad för mervärdesskatt.
- Ha god kreditvärdighet.
- Inte vara försatt i konkurs eller ha pågående konkursansökan.
- Ha kontrollerats mot Svensk Handels register för bluffföretag.

Under året har Riksbyggen mottagit fakturor från 3 724 godkända leverantörer, vilka samtliga uppfyller Riksbyggens leverantörskrav. Detta utgör 49 procent av antalet leverantörer som fakturerat Riksbyggen under året. De leverantörer som anlitas är främst entreprenadföretag samt leverantörer av fastighetsunderhåll och fastighetsdrift, inredning och tekniska konsulter.

Några nyckeltal:

- Inköpsvolym från godkända leverantörer uppgick till 91 procent.
- Antal unika fakturautställare under 2020 var 7 564.
- Leverantörsomsättningen var 35 procent.

Under året har stor vikt lagts på ett nytt e-handelssystem som beräknas vara driftsatt första halvåret 2021. Genom att öka andelen e-handel och samordna beställningar räknar vi med effektivitetsvinster och att bidra till färre resor till butik och transporter till Riksbyggen. Sannolikheten är vidare att vi med förbättrad användarvänlighet ökar andelen köp från godkända leverantörer då allt fler produkter och tjänster kommer att kunna göras tillgängliga för e-handel.

Vi har också arbetat vidare inom ramen för Fossilfritt Sveriges transportutmaning och räknar med att nu komma igång med tydliga krav på våra leverantörers transporter i linje med fastighetsbranschen i stort. Vi har även tagit steg mot fossilfri fordonsflotta inom Riksbyggen. I dag är drygt 60 procent av våra servicebilar fossilfria. Utmaningen här är att branschen för transportbilar ligger efter i utvecklingen och att infrastruktur fortsatt inte finns på plats överallt.

### Våra leverantörer – Några nyckeltal

Inköpsvolymen från godkända leverantörer uppgick till

**91%**

Antal unika fakturautställare under 2020 var

**7 564**

Leverantörsomsättningen var

**35%**

*”Det är viktigt att vi säkerställer att kedjan av underentreprenörer begränsas och att vi har kontroll på vilka underentreprenörer som används i våra byggprojekt. Det är också här vi bedömer att vår största risk för brott mot mänskliga rättigheter finns då våra leverantörsled stundtals är långa.”*



## Tydligare riskstyrning och utvecklad riskanalys

**Riksbyggens största generella affärsrisker** har hittills analyserats och avrapporterats i styrelserapporten två gånger per år, i samband med delårsbokslut samt helårsbokslut. Ekonomi- och finanschef ansvarar för riskanalys som fastställs av företagsledning innan den presenteras i styrelserapporten. I en bilaga till styrelserapporten redovisas kalkylerade kostnader till följd av affärsrisker (riskreservering) för respektive affärsområde.

Ett nytt ramverk för riskhantering beslutades av styrelsen i december 2020. Ramverket inkluderar en tydligare riskstyrning från styrelsen, en mer utvecklad riskanalys samt former för uppföljning och åtgärder vad avser riskhanteringen. Den centrala riskanalysen utgör därefter utgångspunkten för verksamhetsspecifika analyser och åtgärder i affärsplanen för respektive affärsområde. Ramverket inbegriper flera riskkategorier med särskilt fokus på hållbarhetsfrågor, bland annat klimat och miljö, medarbetare samt affäretik. Se mer i årsredovisningen på sidan 58.

Inom klimat- och miljöområdet har Riksbyggen en stark position, med flera utmärkelser och en ägargrupp med höga ambitioner när det gäller affäretiska frågor. Vi ser att kraven från våra intressenter ökar och att omställningen till ett hållbart samhälle är akut, vilket kommer att avspeglas både i lagstiftning och kostnader. Det kan även innebära

ökade direkta kostnader kopplade till hållbarhetsarbetet. Exempelvis kan det handla om krav på klimatdeklarationer vid nyproduktion och byte av bil- och maskinpark. Särskilda risker som lyfts i riskanalysen är bristande kontroll av byggentreprenörer samt klimatrelaterade risker i utvecklingen av markportföljen. En översiktlig redovisning av risker och riskhantering enligt det nya ramverket återfinns i Riksbyggens förvaltningsberättelse.

De identifierade riskerna värderas och ligger bland annat till grund för planering av specifika granskningar inom ramen för de interna revisioner som genomförs årligen i verksamheten. En särskild analys av Riksbyggens regelefterlevnad genomförs årligen av ansvarig för regelefterlevnad och intern kontroll. Den tar sin utgångspunkt i en riskanalys och utgör i sin tur utgångspunkten för särskilda granskningar av regelefterlevnaden inom utvalda områden.

Riksbyggen har även riktlinjer för hur risker ska hanteras inom den löpande affärsverksamheten. Inför vissa typer av enskilda beslut är det obligatoriskt med en dokumenterad risk- eller konsekvensanalys som biläggs beslutsunderlaget.



## Om hållbarhetsredovisningen

**Här finner ni det som utgör** Riksbyggens elfte hållbarhetsredovisning och som omfattar verksamhetsåret 2020. Riksbyggens hållbarhetsredovisning är upprättad enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer. Redovisningen sker enligt GRI Standard Core version 2016.

Hållbarhetsredovisningen utgör också Riksbyggens hållbarhetsrapport och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap, som ställer krav på att företag ska rapportera kring antikorruption, miljö, sociala förhållanden, personal och respekt för mänskliga rättigheter.

När det gäller data och nyckeltal har avgränsningen varit vår interna verksamhet, där inget annat anges.

Riksbyggens styrelse är engagerad i och följer kontinuerligt upp hållbarhetsarbetet. Styrelsen är också ytterst ansvarig för års- och hållbarhetsredovisningen.

Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Riksbyggens revisorer och deras uttalande finns att läsa på sidan 49–50.



# GRI-index

Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: Allmänna upplysningar 2016			
Organisationsprofil			
GRI 102-1	Organisationens namn		Riksbyggen ekonomisk förening
GRI 102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	7–8	
GRI 102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Stockholm, Sverige
GRI 102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i		Verksamheten är avgränsad till Sverige
GRI 102-5	Ägarstruktur och företagsform	51	
GRI 102-6	Marknader som organisationen är verksam på	6–9	
GRI 102-7	Den redovisade organisationens storlek och omfattning	33, 36 och 52–55	
GRI 102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	36	Totalt antal tillsvidareanställda uppgår till 2 487, varav 1 497 män och 990 kvinnor. Totalt antal anställda med tidsbegränsad anställning uppgår till 221, varav 137 män och 84 kvinnor. Totalt antal tillsvidareanställda med heltidsanställning uppgår till 2 384, varav 1 455 män och 929 kvinnor. Tillsvidareanställda med deltidsanställning uppgår till 103, varav 42 män och 61 kvinnor. När vi bygger nya fastigheter anlitar vi byggtreprenörer, dessa omfattas inte av redovisningen. Personldata kommer från lönesystemet.
GRI 102-9	Organisationens leverantörskedja	40–41	
GRI 102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja		Riksbyggen fick en ny vd 1 jan 2020, Johanna Frelin
GRI 102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	14	
GRI 102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer		Nils Holgersson-rapporten, Prisdialogen, Fossilfritt Sverige, Klimatdialogen, Byggmärknadscommissionen, Lokal Färdplan Malmö, Samverkan mot brott (Grannsamverkan)
GRI 102-13	Medlemskap i organisationer		We Effect, Svenska FN-förbundet, Fonus, Stiftelsen Låxhjälpen, Stiftelsen Teskedorden, ABF, Cooperative Europe, Housing Europe, International Cooperative Alliance (ICA), NBO, SGBC, SUST, JSP

Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
<b>Strategi och analys</b>			
GRI 102-14	Uttalande från vd	4	
<b>Etik och integritet</b>			
GRI 102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	7 och 38–39	
<b>Bolagsstyrning</b>			
GRI 102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	97–105 och 12–13	Styrelsens rapport enligt Riksbyggens Föreningskod
<b>Intressentdialog</b>			
GRI 102-40	Intressentgrupper	12–13	
GRI 102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal
GRI 102-42	Identifiering och urval av intressenter	12–13	
GRI 102-43	Metoder för samarbete med intressenter	12–13	
GRI 102-44	Viktiga frågor/områden som framkommit i dialog med intressenter	12–13	
<b>Redovisningspraxis</b>			
GRI 102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		Se not 24 i årsredovisningen, samtliga bolag ingår i den finansiella redovisningen. I hållbarhetsredovisningen ingår alla förutom Simpleko AB och Förvaltning i Östersund AB.
GRI 102-46	Process för väsentlighetsanalys	12–16	
GRI 102-47	Identifierade väsentliga aspekter	15–16	
GRI 102-48	Förändringar av tidigare lämnad information		Siffrorna för inköpt el egna fastigheter har korrigerats sedan hållbarhetsredovisningen 2019 då fel i avläsningen upptäcktes. Uppgifter för installerade solceller har ändrats sedan 2019 pga att en anläggning uppfördes 2019 men rapporterades in först 2020. Uppgifter rapporterade arbetsskador har räknats om för 2019 då 4 anmälningar kom in först under 2020. Ett ärende har omkategoriserats från 2019 till 2018.
GRI 102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning		Inga förändring med avseende på avgränsning och omfattning
GRI 102-50	Redovisningsperiod		2020
GRI 102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		Maj 2020
GRI 102-52	Redovisningscykel		En gång per år
GRI 102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Lina Öien, chef för hållbar utveckling, Lina.Oien@riksbyggen.se
GRI 102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	43	
GRI 102-55	GRI-index	44–47	
GRI 102-56	Policy för externt bestyrkande	49–50	

Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
<b>GRI-200 Ekonomi</b>			
	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning	12–19 och 38–39	
<b>GRI 203 Indirekt ekonomisk påverkan</b>			
	GRI 203-2, Indirekt ekonomiskt värdeskapande	17–19	
<b>GRI 205 Antikorrupktion</b>			
	GRI 205-3, Bekräftade fall av korrupktion och vidtagna åtgärder	39	
<b>GRI-300 Miljöpåverkan</b>			
	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning	12–16, 20–32 och 40–41	
<b>GRI 301 Material</b>			
	GRI 301-1, Materialanvändning	27	Redovisar klimatpåverkan från material-användning för nyproduktion. Information saknas för att kunna redovisa vikt samt typ av material.
<b>GRI 302 Energi</b>			
	GRI 302-1, Energianvändning inom organisationen	24	Specifika data från leverantör används för att omvandla mängd bränsle till energianvändning. All el som vi köpt in under året är från förnybara källor (vind- och vattenkraft). Vad gäller fjärrvärmens som köpts in så kommer 97,1 procent från förnybara källor. Vad gäller fordonsbränsle var 62 procent fossilt och 38 procent förnybart bränsle.
	GRI 302-2, Energiförbrukning utanför organisationen	25	
<b>GRI 304 Biologisk mångfald</b>			
	GRI 304-2, Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	22	
<b>GRI 305 Utsläpp till luft och vatten</b>			
	GRI 305-1, Direkta utsläpp av växthusgas, Scope 1	26	Specifika emissionsfaktorer används i så stor utsträckning som möjligt. Där det ej finns tillgänglig används data från Naturvårds-verket eller IVL. Vi redovisar enligt GHG-protokollet.
	GRI 305-2, Indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 2	26	Majoritet av inköpt el är marknadsbaserad
	GRI 305-3, Övriga indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 3	26	
	GRI 305-5, Minskning av utsläpp av växthusgaser	26	
<b>GRI 306 Avfall</b>			
	306-1, Generering av avfall samt betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	28	Redovisas enligt GRI Standard 2020
	306-2, Hantering av betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	28	
	306-3, Genererade avfallsmängder	28	
<b>GRI 308 Utvärdering av leverantörer avseende miljö</b>			
	GRI 308-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	41	
<b>G4 Bygg- och fastighetssupplement</b>			
	CRE8, Märkning av produkter och tjänster	21	



Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI-400 Social påverkan			
	GRI 103 - 1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning	12–16, 32–37 och 40–41	
<b>GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet</b>			
	403-1, Arbetsmiljöledningssystem	35	Redovisas enligt GRI Standard 2018
	403-2, Arbetsrelaterade faror	35	Ledningssystemet omfattar anställda och konsulter som likställs med anställda (dvs de som arbetar på längre uppdrag och därmed blir som en del av Riksbyggen).
	403-3, Företagshälsovård	35	
	403-4, Anställdas deltagande, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	35	
	403-5, Anställdas utbildning i hälsa och säkerhet	35	
	403-6, Främjande av anställdas hälsa	35	
	403-7, Motverkande och förebyggande insats av arbetshälsa- och säkerhetsrelaterade effekter direkt kopplade till affärsrelationer	35	
	403-9, Arbetsskador	35	
<b>GRI 405 Mångfald och jämställdhet</b>			
	GRI 405-1, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	36	
<b>GRI 414 Utvärdering av leverantörer avseende sociala frågor</b>			
	GRI 414-1, Andel nya leverantörer som granskats med avseende på sociala faktorer	41	

---

# Styrelse och ledning

## Styrelse efter fullmäktige 2020

Johan Lindholm (*ordförande*), Svenska Byggnadsarbetareförbundet  
Anders Ax, *lokalföreningen Gävle-Dala*  
Filippa Drakander, *Bostadsrättsföreningarnas intresseförening i Stockholm*  
Per Holmström, *Svenska Kommunalarbetareförbundet*  
Mikael Johansson, *Svenska Målareförbundet*  
Tommy Ohlström, *Kooperativa Förbundet*  
Niklas Petersson, *Intresseföreningen i södra och mellersta Skåne.*  
Yvonne Pettersson, *Intresseföreningen Jämtland*  
Elisabeth Sasse, *Folksam*

## Suppleanter

Lise-Lott Fjell, *Intresseföreningen Bohuslän - Älvsborg*  
Lars Hildingsson, *Svenska Byggnadsarbetareförbundet*  
Michael Benthin, *Svenska Elektrikerförbundet*

## Arbetsagarrepresentanter

Niklas Frisell, *Unionen, ordinarie*  
Johan Ekström, *Unionen, suppleant*  
Jimmy Winge, *Fastighetsanställdas Förbund, ordinarie*  
Nils-Erik Ekengren, *Fastighetsanställdas Förbund, suppleant*

Johanna Frelin deltar i styrelsens arbete som extern vd.

## Ledning 2020

Johanna Frelin, *vd (CEO)*  
Mårten Lilja, *vice vd och chef affärsområde Bostad*  
Amir Chizari, *IT- och digitaliseringschef*  
Carl-Johan Hansson, *chef affärsområde Fastigheter*  
Karin Goddard, *HR-chef*  
Britta von Schoultz, *kommunikationschef*  
Eric Stuart, *chef affärsområde Fastighetsförvaltning*  
Robert Söderhjelm, *ekonomi- och finanschef (CFO)*  
Lina Öien, *chef Hållbar utveckling*



# Revisorns bestyrkande\*

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Riksbyggen ekonomisk förenings hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

*\*Detta är en kopia av originalrapporten som skickats till Bolagsverket. Riksbyggen har i denna pdf-version av Års- och hållbarhetsredovisning 2020 definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning på sida 54. Tillämpliga kriterier för upprättandet framgår på sida 44.*

Till Riksbyggen ekonomisk förening, org.nr 702001-7781

## Inledning

*Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen") att översiktligt granska Riksbyggens hållbarhetsredovisning för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 47. Företagets lagstadgade hållbarhetsrapport för år 2020 definieras på sidan 47.*

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår av sidan 35, och utgörs av de delar av ramverket för

hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information utgiven. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.





Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

### Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
*Auktoriserad revisor*

Isabelle Hammarström  
*Specialistmedlem i FAR*

---

# Årsredovisning och koncernredovisning

För Riksbyggen Ekonomisk Förening, 702001-7781  
Räkenskapsåret 2020

## Innehåll

Förvaltningsberättelse 2020 .....	52
Koncernens resultaträkning .....	60
Koncernens balansräkning .....	61
Koncernens förändringar i eget kapital .....	62
Koncernens kassaflödesanalys .....	63
Moderföreningens resultaträkning .....	64
Moderföreningens balansräkning .....	65
Moderföreningens förändringar i eget kapital .....	66
Moderföreningens kassaflödesanalys .....	67
Noter .....	68
Revisionsberättelse .....	93
Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden ..	97

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





# Förvaltningsberättelse 2020



Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020.

## Verksamhet

Riksbyggen ekonomisk förening (Riksbyggen) är en kooperativ förening som utvecklar attraktiva boendemiljöer. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar, företag och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens säte är i Stockholm.

Ända sedan Riksbyggens grundande 1940 har samhällsperspektivet funnits med. Det innebär att Riksbyggen har en bred verksamhet som inte enbart innefattar att producera bostäder och erbjuda förvaltningstjänster. Riksbyggen verkar även för att bidra till hållbara och väl fungerande boende- och samhällsmiljöer där människor kan förverkliga sina drömmar om ett bra boende och ett gott liv. Riksbyggens mål är att finnas med under hela processen, från det att området planeras för byggande av fastigheter till den löpande förvaltningen och på så sätt skapa attraktiva och trygga boendemiljöer.

Riksbyggen bygger bostäder med bostadsrätt och hyresrätt som upplåtelseform. En mindre del av produktionen avser gruppbyggda småhus med äganderätt. Verksamheten bedrivs inom affärsområde Bostad. Det egna fastighetsägandet och verksamheten för fastighetsutveckling av hyresrätter bedrivs inom affärsområde Fastigheter.

Förvaltningstjänster erbjuds inom ekonomisk förvaltning, fastighetsservice samt teknisk förvaltning och bedrivs inom affärsområde Fastighetsförvaltning.

Den 31 december 2020 uppgick antalet medlemmar i Riksbyggen till 180. Inga väsentliga förändringar har skett under 2020. Medlemmar med en andel som överstiger 10 % är Svenska Byggnadsarbetareförbundet 21 % (21) och Svenska Kommunalarbetareförbundet 12,5 % (12,5).



## Väsentliga händelser under året

- Under 2020 påbörjades en paketering av huvuddelen av Riksbyggens fastighetsbestånd till ett eget fastighetsbolag, Unobo AB, vars mål är att under 2021 bjuda in externa investerare som delägare i bolaget. Under räkenskapsåret har Riksbyggen ekonomisk förening överlåtit samtliga sina fastigheter i Linköping och Jönköping till 16 nybildade dotterbolag som via holdingbolag förvärvats av det nybildade helägda dotterbolaget Unobo AB.
- Under 2020 sålde Riksbyggen, genom dotterbolag, fem hyresrättsprojekt med sammanlagt 730 lägenheter till bostadsbolaget Willhem AB. I affären ingick tre fall av forward-sales, vilket innebär att hyresfastigheterna ska byggas och kommer att tillträdas vid färdigställande 2022. Tillträde skedde i februari 2020 av Ribby Ängar Dotter 1 AB och Ribby Ängar Dotter 3 AB.
- Riksbyggen antog Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag, den kooperativa koden, vid fullmäktige i maj 2020, då den ersatte Riksbyggens tidigare föreningskod. Styrelsen redovisar i sin styrningsrapport i år för första gången enligt den kooperativa koden.
- I januari 2020 tillträdde Johanna Frelin som vd för Riksbyggen och ersatte i och med det Leif Linde, som varit vd sedan december 2012.
- Under april gick Riksbyggen över till att enbart erbjuda digitala eller privata visningar i nyproduktionsprojekt, för att kunna upprätta affären under pågående pandemi.
- Under året har fastighetsförsäljningar skett avseende Brunflo-Viken 5:2 i Östersund, Herta 7 i Västerås, Råven 13 och del av Runstaven 1 i Jönköping samt Dromedaren 10 och Risfältet 3 i Linköping.
- Under året har en fusion inletts mellan dotterbolagen Simpleko AB och Förvaltning i Östersund AB, där det sistnämnda bolaget fusioneras in i Simpleko AB. I samband med detta byttes även systemstödet för dotterbolagens ekonomiska leverans från U4 till Nabo, med vilken ett samarbets- och utvecklingsavtal har ingåtts.
- Under 2020 har det inom affärsområde Fastighetsförvaltning bildats ett dotterbolag, Rafino AB, som kommer att erbjuda överlåtelser och boendenära tjänster digitalt.

- Riksbyggens Brf Viva i Göteborg har under året vunnit Sveriges mest betydelsefulla arkitektpris, Kasper Salin-priset. Brf Viva består av 132 bostäder och har ritats av Malmström Edström Arkitekter Ingenjörer. Hållbarhet ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv genomsyrar hela projektet. Brf Viva vann i kategorin "Årets bostadsutvecklare" i Hemnets nyinstiftade pris Guldhemmet som belönar extraordinära insatser och prestationer inom bostadsbranschen. Bostadsrättsföreningen har också nominerats till en rad andra priser under året.

## Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning för 2020 är 8 897 mkr (7 664). Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgår till 88 mkr (102). Dotterföretagens nettoomsättning från moderföreningen uppgår till 25 mkr (25).

I enlighet med branschpraxis ingår utlägg för bostadsrättsföreningars räkning i nettoomsättningen.

Koncernen redovisar ett högre rörelseresultat jämfört med föregående år. Rörelseresultatet uppgår till 534 mkr (446) med en rörelsemarginal på 6,0 % (5,8). Resultatförändringen mellan åren är till stor del hänförlig till att bostadsmarknaden utvecklats positivt och att en god försäljning av lägenheter har kunnat upprätthållas. Resultatutvecklingen inom förvaltningsaffären har också bidragit starkt till resultatet. Resultat efter finansiella kostnader uppgår till 386 mkr (308).

Motsvarande siffror för moderföreningen är en ökad nettoomsättning till 9 601 mkr (8 386), men ett lägre rörelseresultat om 119 mkr (253). Rörelsemarginalen uppgick till 1,2 % (3,0).

## Finansiell ställning

### Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 5 850 mkr (5 509) och till 5 576 mkr (5 444) för moderföreningen.

Soliditeten, det egna kapitalets andel av balansomslutningen exklusive redovisningsmedel, uppgick till 39 % (36) för koncernen och 37 % (40) för moderföreningen.

## Investeringar

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 24 mkr (35) i koncernen och med 24 mkr (34) i moderföreningen.

Investeringar i balanserade utgifter för utvecklingsarbeten saknas för räkenskapsåret i koncernen. Tidigare gjorda investeringar har avsett ett nytt affärssystem.

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 26 mkr (124) i koncernen och 1 mkr (6) i moderföreningen.

I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret skett med 208 mkr (197) och i moderföreningen med 53 mkr (154).

## Disponibel likviditet

Koncernen disponerade per den 31 december 2020 avtalsfästa kreditlimiter på sammanlagt 2 953 mkr (2 300), varav 2 012 mkr (1 672) utnyttjades. Disponibel likviditet uppgick därmed till 941 mkr (628).

## Krediter

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2020 till 6 108 mkr (6 856), varav 4 094 mkr (4 649) i byggnadskrediter respektive 2 012 mkr (2 207) i upplåning mot säkerhet i egna fastighetsinnehav. Alla kreditramar är avtalade på koncernnivå.

## Flerårsöversikt (mkr)

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 897	7 664	7 737	8 442	7 155
Rörelseresultat	534	446	285	283	332
Eget kapital	5 850	5 509	5 354	5 109	5 475
Balansomslutning*	15 047	15 280	15 039	14 274	13 103
Soliditet (%)*	39	36	36	36	42
Likvida medel* inkl. kortfristiga placeringar	1	2	49	-	3 688

\* Exklusive redovisningsmedel

## Affärsområden

### Bostad

Riksbyggen påbörjade under 2020 totalt 1 459 (1 533) bostäder i nyproduktion, varav 689 (856) i bostadsrätt, 44 (14) i småhus med äganderätt, 317 (107) i kooperativ hyresrätt samt 409 (556) i hyresrätt. Vid årsskiftet 2020/2021 hade Riksbyggen 172 (174) osålda lägenheter i färdigställda projekt.

Affärsområde Bostads innehav av byggrätter har ökat något till 20 100 bostäder (19 970) främst genom ett par större markförvärv. 5 941 byggrätter (4 837) redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 7 881 byggrätter (7 127) disponeras genom hel- eller delägda bolag.

Affärsområdets omsättning uppgår till 4 064 mkr (4 294), den minskade nettoomsättningen är direkt hänförlig till omstruktureringen av Unobo AB. För AO Bostad innebär omstruktureringen ett helhetsansvar för hyresrättsaffären från att tidigare har varit delat med andra enheter inom Riksbyggen. Redovisningsmässigt innebär det att från räkenskapsåret 2020 uppstår omsättning och resultat till sin helhet hos AO Bostad vid en given tidpunkt från att tidigare bara redovisat produktionsresultatet, vilket skedde successivt. Ingen förändring har skett på Riksbyggennivå. Bortsett från den förändrade interna synen har affärsområdets nettoomsättning ökat jämfört med 2019.

### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen förvaltar 4 384 (4 384) bostadsrätter, vilket motsvarar en marknadsandel om 15 % (15) av landets totala bestånd av bostadsrättsföreningar. I marknadsandelen ingår även kunder för dotterbolagen Simpleko AB och Förvaltning i Östersund AB. Därutöver har Riksbyggen 1157 (1 228) uppdrag åt andra typer av fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökar under 2020 till 3 544 mkr (3 397).

### Fastigheter

#### Egna fastigheter

Riksbyggen har ett bestånd av förvaltningsfastigheter på följande orter: Linköping, Jönköping, Östersund, Helsingborg, Genarp, Skellefteå, Umeå, Stockholm, Trelleborg och Höganäs.

Det konsoliderade fastighetsbeståndet omfattar ca 363 000 kvm (382 000), varav ca 341 000 kvm (355 700) utgörs av bostäder och omfattar cirka 5 019 lägenheter (5 350).

Marknadsvärdet för affärsområdets förvaltningsfastigheter uppgår för året till 7 250 mkr (7 359), vilket överstiger det bokförda värdet med 4 190 mkr (4 518). För förvaltningsfastigheterna i moderföreningen uppgår det bokförda värdet till 26 mkr (954) och marknadsvärdet till 50 mkr (2 891). Förändringen i moderföreningen beror på att näst intill samtliga förvaltningsfastigheter har paketerats i dotterbolag under 2020.

Direktavkastningen, beräknad på det bedömda marknadsvärdet år 2020 är 3,0 % (3,1) och vakansgraden är 3,2 % (2,9).

#### Fastighetsutveckling

Under året har investeringsbeslut tagits för igångsättning av 280 (720) lägenheter i Kalmar, Luleå och Västerås.

Projektet Sundsutsikten och Guldgubben i Helsingborg, Ugglan i Nyköping samt Hälltorps Gård i Trollhättan har färdigställts under året. Riksbyggen tar ett totalansvar i projekten, vilket innebär att även fastighetsförvaltning för sålda objekt erbjuds, förutom själva produktionen av hyresrätter.

#### Indirekta fastighetsengagemang

##### Stiftelsen Karlstadshus

Företaget instiftades av Karlstads kommun och Riksbyggen år 1954. Stiftelsen Karlstadshus har ett bestånd om ca 2 580 lägenheter i Karlstads tätort. Riksbyggen förvaltar beståndet.

#### Bostadsbyggen i Jönköping AB

Bostadsbyggen i Jönköping AB är ett bolag som delägs med Region Jönköpings län och som förvaltar ca 100 hyreslägenheter samt ett antal kontorsfastigheter.

### Dotterföretag

I koncernen finns 61 (64) dotterföretag samt 149 (70) indirekt ägda dotterbolag, varav merparten äger fastigheter och exploateringsmark.

### Hållbarhet

I enlighet med ÅRL 6 kap 10§ har Riksbyggen ekonomisk förening valt att upprätta den lagstadgade hållbarhets-rapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Den lagstadgade hållbarhets-rapporten återfinns på sidorna 6–9 (affärsmodell), sidorna 12–41 (väsentliga hållbarhetsfrågor, styrning och resultatindikatorer) samt

sida 42 och sida 58 i årsredovisningen (Risker och riskhantering). Hållbarhetsredovisningen som är upprättad enligt GRI Standards framgår av vårt GRI Index på sidorna 44–47.

### Marknad och kommunikation

Riksbyggens varumärke fortsatte att stärkas under 2020 och ligger nu på de högsta nivåerna sedan mätningarna startade 2016. Styrkeindex för helåret låg på 24 % (23) och imageindex på 32 % (30).

Året, som till stora delar påverkats av den globala pandemin, har präglats av många och snabba omprioriteringar i planering och upplägg av extern kommunikation och marknadsföring. Ett bärande tema har varit hållbarhet med nytt koncept under namnet ”Hållbarhet är stort. Och litet”. Detta har fått stort genomslag och bland annat resulterat i trafikrekord på webben och ökat antal intresseanmälningar till bostadsprojekt och offertförfrågningar till fastighetsförvaltningen. Som en konsekvens av pandemin har Riksbyggen under året ställt om till digitala visningar.

I kombination med en utökning av visningshelger har det också lett till ökad trafik till Riksbyggens hemsida. Riksbyggens press- och PR-arbete har fortsatt att ligga på en hög och jämn nivå där olika pressmeddelanden fått stor uppmärksamhet. Utöver det visar uppföljningar av Riksbyggens nyhetsbrev till olika kundmålgrupper ett stort genomslag, med som bäst en öppningsfrekvens på 70 %, vilket kan jämföras med ett generellt genomsnitt för nyhetsbrev om 20 %.

Kundnöjdheten med plattformen Mitt Riksbyggen ligger kvar på samma nivå som under året innan med ett index på 58 (målet är 70). I det mobila gränssnittet syns en tydligare förbättring där index under 2020 stigit till 58 (54).

### Medarbetare

Till följd av coronapandemin påskyndades den digitala utveckling som redan påbörjats med digitala hjälpmedel.

Tack vare tillgången till digital teknik och kanaler underlättades omställningen till digitala former för utbildning, samarbete och erfarenhetsutbyte, men det krävdes ändå ett förändrat arbetssätt, nya vanor, mer kunskap och nya lösningar.

Riksbyggen har under 2020 fortsatt arbeta med sitt arbetsgivarvarumärke, bland annat genom två arbetsgivar kampanjer. Kampanjerna har fokuserat på vad Riksbyggen erbjuder som arbetsgivare och hur det är att arbeta i företaget.

Båda kampanjerna fick en bred spridning över hela landet och gav goda resultat med många besök på Riksbyggens karriärsida. Sedan tidigare finns Riksbyggen med som en attraktiv arbetsgivare bland högskole- och universitetsstudenter i employer branding-företaget Universums årliga rankning. Riksbyggen blev under 2020 återigen branschbäst inom fastighetsförvaltning bland studenter och unga yrkesverksamma ingenjörer.

Under året arbetade Riksbyggen även vidare med utvecklingsinsatser inom arbetsmiljö. Några exempel är framtagning av en ny utbildning i grundläggande arbetsmiljö samt att en ny utbildning i hållbarhet arbetades fram där ”Mångfald och god arbetsmiljö” är ett avsnitt. Utbildningen kommer att lanseras under 2021 och vara tillgänglig för alla medarbetare. Den kommer också att vara en del av introduktionsutbildningen för nyanställda. Riksbyggen fortsatte också arbetet med att öka mångfald och jämställdhet. Andelen chefer som är kvinnor är 42 % (42).

Medelantalet anställda i koncernen för 2020 uppgick till 2943 (3070).

### Förändring bland ledande befattningshavare

I januari 2020 tillträdde Johanna Frelin som vd för Riksbyggen och ersatte i och med det Leif Linde, som varit vd sedan december 2012.

I maj 2020 tog Amir Chizari, IT- och Digitaliseringschef (CIO/CDO), plats i Riksbyggens företagsledning.

### Styrelsens arbete

För att främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag (”den kooperativa koden”). Riksbyggen antog den kooperativa koden vid fullmäktige i maj 2020, då den ersatte Riksbyggens tidigare föreningskod, och styrelsen redovisar i sin styrningsrapport i år för första gången enligt den kooperativa koden.

Styrelsen arbetar enligt en årligen fastställd arbetsordning med tillhörande instruktioner för verkställande direktör. Styrelsen, som består av nio ordinarie ledamöter, tre suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter, har under rapportperioden haft tio protokollförda möten.

Riksbyggens affärsorganisation utmärks av en uttalad decentralisering och delegering av ansvar och befogenheter till affärsområdena Fastighetsförvaltning, Bostad och Fastigheter samt verksamheten inom affärsstödjande funktioner.

### Risker och riskhantering

I december 2020 beslutade Riksbyggens styrelse om ett nytt ramverk för riskhantering. Redovisningen utgår från de riskkategorier som återfinns i ramverket.



Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2020
Omvärldsrisk			
Konjunktur	Efterfrågan på bostäder påverkas av ekonomisk tillväxt, arbetsmarknadens utveckling, konsumenternas köpkraft samt prisutveckling på bostäder. Efterfrågan på förvaltningstjänster påverkas inte i motsvarande omfattning.	Konjunkturkänsligheten balanseras av ett bredare utbud av bostäder med olika upplåtelseformer och målgrupper. Förvaltningstjänsterna effektiviseras genom tjänsteutveckling och digitalisering.	En kraftigt expansiv finanspolitik under covid-19 har tillfällig satt normala konjunkturreffekter ur spel och håller uppe bostadsefterfrågan. Påverkan på längre sikt är okänd, även om huvudscenariot är att ekonomisk fundamenta i Sverige är stabila och tillväxten återkommer när restriktionerna lättar.
Politiska risker	Politiska och myndighetsbeslut kan förändra förutsättningarna både för enskilda upplåtelseformer, tjänster och för lokala marknader. Subventioner, skatter och regeländringar som generellt försämrar förutsättningarna för ett brett bostadsbyggande.	Riksbyggen arbetar med opinionsbildning och för en dialog med beslutsfattare i syfte att utveckla och förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande med olika upplåtelseformer. Diversifierad produktportfölj minskar känsligheten för enskilda beslut.	De politiska riskerna i form av beslut med negativa ekonomiska effekter för Riksbyggen bedöms generellt som låga. Möjligheterna för politiska initiativ som väsentligt förändrar bostadsbyggande och efterfrågan bedöms som små i närtid.
Konkurrenssituation	Nya konkurrenter inom bygg- och bostadsmarknaden. Nischade bostadskoncept som inte uppfyller Riksbyggens kvalitetskrav. Nya och fler leverantörer som erbjuder digitaliserade förvaltningstjänster.	Konkurrenssituationen bevakas löpande. Aktivt arbete med kundfokus och marknadsföring. Offensivt inköpsarbete. Upphandling av entreprenörer med ramavtal. Digitaliserade tjänster som alternativ inom fastighetsförvaltning.	Trenden mot dämpad konkurrens om mark och byggentreprenörer förstärktes av pandemin. Byggherrar med hög beläning riskerar konkurs/ uppköp. Samtidigt går nya konstellationer av investerare in tyngre på bostadsrättsmarknaden i Sverige. Konkurrens och prispress inom fastighetsförvaltning har fortsatt öka, men i långsammare takt.
Operativ risk			
Byggrättsportföljen	Risken att byggrätterna inte matchar behoven (för få, för många, fel lokalisering).	Aktiv markstrategi och en balanserad markportfölj som motsvarar Riksbyggens strategi för framtida bostadsbyggande. Etablerade rutiner för Due Diligence vid markförvärv.	Marknaden för markförvärv har svalnat något. Riksbyggen är mer selektiv vad gäller förvärv.
Nyproduktion bostäder	Nyproduktion innehåller såväl produktionstekniska risker som entreprenad- och försäljningsrisker. Fler projekt behöver i dag sättas igång med låg försäljningsgrad, vilket har ökat risken för osålda bostadsrätter. Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet och oönskad kapitalbindning.	God kunskap om lokal bostadsmarknad. En verktygslåda av åtgärder för att förebygga osålda bostadsrätter; prisjusteringar, aktivt säljarbete, åtgärder som skapar trygghet för köpare av nyproducerade lägenheter. Väl fungerande projekteringsprocesser och utvecklad leverantörskontroll.	Försäljningen bromsades inledningsvis av pandemin, men har under andra halvåret utvecklats bättre än förväntat. Prisjusteringar i enstaka projekt och aktivt arbete för att sälja Riksbyggenägda lägenheter. Totalt antal egenägda bostadsrätter under året har minskat något.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2020
Operativ risk			
Fastighetsförvaltning	Risken att tappa en större mängd kunder eller att marknaden för enskilda tjänster förändras kraftigt.	Avtalsgenomgångar. Investeringar i affärsutveckling och digitalisering.	En successiv digitalisering sker av tekniska/ ekonomiska förvaltningstjänster inom branschen. Hård priskonkurrens från lokala aktörer inom fastighets-service. Riksbyggen har utvecklat ny tjänstepaketering och affärslogik.
Tvister	Kostnader för tvister med kunder eller leverantörer på grund av brister i genomförande. Största riskerna är brister i genomförandet vad gäller bygg- och installationsdelar och inom teknisk förvaltning och skötsel/lokalvård.	Försäkringar. Central tvistehantering. ISO 9001. Riskanalyser inför beslutsfattande. Utvecklade rutiner för byggprojektprocessen.	Mot bakgrund av aktuella pågående tvister och potentiella tvister finns det en risk att kostnaderna ökar snarare än minskar under de kommande åren. Långa tidsperspektiv på byggfel gör det svårt att värdera risker.
IT- och informationssäkerhet	Riskerna inkluderar såväl externa som interna, liksom avsiktliga och oavsiktliga. Extern hackning, kapning samt bedrägerier utgör de största enskilda riskerna.	Välutvecklade säkerhetskrav och brandväggar, sårbarhetsanalyser och kontinuitetsplaner, behörighetsstyrning, löpande utbildningsinsatser.	Generellt ökad hotbild riktad mot IT-miljön under senare år. Multifaktorautentisering införd. Utökade resurser för informationssäkerhetsarbetet.
Finansiella risker			
Tillgång till kapital	Tillgång till extern finansiering både för Riksbyggen och den enskilde bostadsköparen påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt.	God soliditet gör Riksbyggen attraktiv för långgivare.	Pandemin har förstärkt trenden att byggherren tvingas ta en större del av den initiala risken vid byggprojekt genom egen finansiering. FI har tillåtit banker att tillfälligt göra undantag från amorteringskraven vid bostadsköp, men detta förväntas upphöra under 2021. För att frigöra eget kapital för ökat byggande, har Riksbyggen fört över befintligt bestånd av hyresfastigheter i ett nybildat fastighets-bolag, Unobo, med avsikten att ta in externa delägare i bolaget under 2021.
Ränterisk	Ökade marknadsräntor påverkar både Riksbyggens upplåningskostnader och bostadsrättspriser negativt.	Terminssäkring av kreditiv och långsiktig finansiering.	Pandemin har stärkt förväntan om relativt stabila låga räntor på finans- och bostadsmarknaden på kort sikt (2–3 år). Effekter av pandemin på längre sikt är mer osäkra, med faktorer som talar både för och mot en ökad ränterisk.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2020
<b>Finansiella risker</b>			
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden. Risken att inte få betalt av kunder.	God kontroll över likvida medel. Betalningsberedskap via kreditlöften. Tydliga placeringsriktlinjer.	Åtkomsten till finansiering och därmed likviditet bedöms som god. Kreditrisken i kundfordringarna är begränsade då de avser ett stort antal kunder. En väsentlig andel är fordringar på ännu ej utbetalda, men beviljade, byggnadskreditiv.
<b>Hållbarhetsrisker</b>			
Klimat och miljö	Ökande krav på minskad klimat- och miljöpåverkan samt på tillhörande redovisning. Negativa effekter på verksamheten av klimatförändringar.	En utvecklad hållbarhetsstrategi med konkreta mål och åtgärder. Miljöcertifiering av byggnader. Hållbara material och tekniska lösningar väljs. Klimatkompensation av egna resor. Miljö- och klimatanalyser av mark och byggnation.	Ökade krav på klimatredovisning. Ny hållbarhetsstrategi antagen. Riksbyggen väl positionerad inom området med stark klimat- och miljöprofil.
Medarbetare	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	En företagskultur med starka värderingar. Aktivt employer brandingarbete och marknadsanpassad lönesättning. Kontinuerlig kompetensutveckling. Digitalisering och robotisering av vissa uppgifter.	En god generell nivå på personalomsättningen. Tidigare brist på vissa nyckelkompetenser har minskat något på grund av inbromsning av nyproduktion. Pandemin har förstärkt en redan pågående digital utveckling, vilket kan ge brist på digital kompetens inom vissa nyckelroller. Erfarenheter från pandemin kommer sannolikt att påverka framtida arbetssätt och organisation.
Affärsetik	Risk för otillbörligt agerande och oegentligheter internt samt affärsetiska brister i leverantörskedjor och hos samarbetspartners.	Tydliga styrdokument för affärsetik, inköp samt uppförandekod för leverantörer. Utbildning, tydlig beslutsordning och rutiner för intern kontroll, inköp och regelefterlevnad. Visselblåsarkanal.	Ökat fokus på affärsetik i byggbranschen, med branschgemensamma initiativ. Visselblåsarkanal etablerad under kvartal 1 2020. Ny pilotutbildning i affärsetik framtagen. Ökad kontroll av regelefterlevnad.



### Den framtida utvecklingen

Coronapandemin har försatt världen i den värsta krisen i modern tid där regeringar respektive riksbanker världen över gör allt för att den inte också ska utvecklas till en finansiell kris. Finanspolitiska åtgärder i form av ekonomiskt stöd till både företag och privatpersoner, kombinerat med riksbanker som stödköper alla former av obligationer, har hittills gjort att tillväxten inte sjunkit alltför mycket plus att räntan hållits på en låg nivå.

Den fortsatt låga räntan i kombination med ekonomiska stöd-åtgärder har skapat goda förutsättningar för bostadsköparna, vilket Riksbyggen fick erfara under det andra halvåret 2020. Försäljningen var betydligt bättre än 2019 och den på våren befarade nedgången uteblev helt. Det mesta talar för att de goda förutsättningarna för bostadsproduktion fortsätter 2021. Prognoser pekar mot ett fortsatt lågt ränteläge i ytterligare ett antal år. Detta i kombination med en stark efterfrågan gör att Riksbyggen ser positivt på försäljningsutvecklingen under 2021.

Orosmoln finns kring vad som sker när finanspolitiska åtgärder trappas ner, men förhoppningen är att tillväxten ska ta vid i takt med nedtrappningen, i kombination med genomförd vaccinering.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av januari 2021 fastställdes fusion mellan Simpleko AB och Förvaltning i Östersund AB, vilket innebär att Förvaltning i Östersund AB har uppgått i Simpleko AB.

Riksbyggens arbete med bolagiseringen av Unobo AB har fortflöpt enligt plan, vilket bland annat innebär en verksamhetsövergång av personal till Unobo AB. Vidare har samtliga, ej tidigare överlåtna, 16 dotterbolag med ett undantag, överlåtit till Unobo. Det återstående dotterbolaget, Unobo Hyresbostäder Valeberget AB, kommer att överlåtas till Unobo AB under april 2021.

Riksbyggen har, genom Unobo AB, förvärvat 50 % av aktierna i det tidigare intresseföretaget Hälltorps Gårds Hyresbostäder AB, som från den 1 mars 2021 är ett helägt dotterbolag till Unobo AB och Riksbyggen.

Riksbyggen har den 1 mars, genom RB Sorgsmeden Holding AB, förvärvat 100 % av aktierna i Fastighets AB Fragua AB.

Under kvartal 1 2021 fortsatte pandemin, covid-19, att påverka näringslivet och samhället genom flertalet rekommendationer och restriktioner. Det föreligger en osäkerhet kring hur länge nuvarande situation kommer att råda. Riksbyggen följer de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten ger samt marknadsutvecklingen för Riksbyggens olika affärsområden. Riksbyggen har som konsekvens av detta fått ändra arbetssätt i vissa avseenden för att dämpa smittspridningens påverkan på affären.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 2 874 972 115 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning, 48 kr per andel	85 447 536
Balanseras i ny räkning	2 789 524 579
<b>Summa</b>	<b>2 874 972 115</b>

Moderföreningens fria egna kapital, efter föreslagen utdelning, uppgår till 2 789 524 579 kr.

Resultatet av koncernens och moderföreningens verksamhet och den ekonomiska ställningen i övrigt för de två senaste räkenskapsåren framgår av följande resultat- och balansräkningar samt tillhörande noter.

# Koncernens resultaträkning



tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	8 896 468	7 670 942
Lämnade rabatter		637	-7 246
<b>Nettoomsättning</b>	3, 4	<b>8 897 105</b>	<b>7 663 696</b>
Kostnad för sålda varor och tjänster		-8 104 062	-6 882 689
<b>Bruttoresultat</b>		<b>793 043</b>	<b>781 007</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-651 347	-595 685
Övriga rörelseintäkter	3	397 234	269 239
Övriga rörelsekostnader		-4 708	-17 335
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		0	8 951
<b>Rörelseresultat</b>	6, 7, 8	<b>534 222</b>	<b>446 177</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	9 239	1 095
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-500	-815
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 721	1 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-159 173	-140 271
		<b>-148 713</b>	<b>-138 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>385 509</b>	<b>307 690</b>
Skatt på årets resultat	15, 16	-33 123	-71 843
<b>Årets resultat</b>		<b>352 386</b>	<b>235 848</b>
Moderföreningens andel av årets resultat		352 216	228 872
Minoritetens andel av årets resultat		170	6 976

# Koncernens balansräkning

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	185 656	216 855
Licensavtal	18	1 189	1 982
Goodwill	19	109 178	127 690
		<b>296 023</b>	<b>346 527</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	20, 21	3 477 206	3 777 751
Inventarier, verktyg och installationer	22	103 093	129 994
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	129 551	139 722
		<b>3 709 850</b>	<b>4 047 467</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	124 095	133 962
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	57 159	12 212
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	64 174	63 489
Uppskjuten skattefordran	16	35 063	54 198
Andra långfristiga fordringar	29	65 509	48 987
		<b>346 000</b>	<b>312 848</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 351 873</b>	<b>4 706 842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Fastigheter	30	5 897 266	4 773 200
Pågående bostadsprojekt	30	2 872 463	4 297 176
Färdigställda bostäder	30	428 017	396 978
		<b>9 197 746</b>	<b>9 467 354</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		749 484	582 566
Aktuella skattefordringar		73 032	90 209
Övriga fordringar		277 869	230 713
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	166 164	98 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	229 821	101 234
		<b>1 496 370</b>	<b>1 102 852</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	33	990	2 476
Redovisningsmedel		28 332	836 704
		<b>29 322</b>	<b>839 180</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 723 438</b>	<b>11 409 386</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 075 311</b>	<b>16 116 228</b>

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	34	890 079	887 885
Annat eget kapital inklusive årets resultat		4 943 539	4 591 250
<b>Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar</b>		<b>5 833 618</b>	<b>5 479 135</b>
Minoritetsintresse		16 578	29 700
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 850 196</b>	<b>5 508 835</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	202 566	225 272
Övriga avsättningar	2, 35	202 092	162 290
<b>Summa avsättningar</b>		<b>404 658</b>	<b>387 562</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	36	436 273	1 680 242
Övriga skulder	37	466 166	447 863
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>902 439</b>	<b>2 128 105</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	37	5 671 721	5 175 423
Leverantörsskulder		512 350	396 763
Övriga skulder		389 326	1 442 074
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	220 544	163 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	1 124 077	914 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 918 018</b>	<b>8 091 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 075 311</b>	<b>16 116 228</b>



# Koncernens förändringar i eget kapital

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat						Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Kapital- andelsfond	Reserver	Balanserad vinst mm	Summa		
<b>Eget kapital 2019-01-01</b>	<b>884 281</b>	<b>-</b>	<b>3 350</b>	<b>1 715 748</b>	<b>2 726 724</b>	<b>5 330 103</b>	<b>23 904</b>	<b>5 354 007</b>
Årets resultat					228 872	228 872	6 976	235 848
Förändring reserver				-2 647	2 647	0		0
Förändring av kapitalandelsfond			-1 021	1 021	0			0
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande					1 200	1 200	-1 180	20
Förändring av uppskrivningsfond		247				247		247
Utdelning					-84 891	-84 891		-84 891
Utträde	-5 115					-5 115		-5 115
Nyteckning	8 719					8 719		8 719
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>887 885</b>	<b>247</b>	<b>2 329</b>	<b>1 713 101</b>	<b>2 875 573</b>	<b>5 479 135</b>	<b>29 700</b>	<b>5 508 835</b>

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat						Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Kapital- andelsfond	Reserver	Balanserad vinst mm	Summa		
<b>Eget kapital 2020-01-01</b>	<b>887 885</b>	<b>247</b>	<b>2 329</b>	<b>1 713 101</b>	<b>2 875 573</b>	<b>5 479 135</b>	<b>29 700</b>	<b>5 508 835</b>
Årets resultat					352 216	352 216	170	352 386
Förändring reserver						0		0
Förändring av kapitalandelsfond			1 095		-1 095	0		0
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande						0	-13 292	-13 291
Förändring av uppskrivningsfond		8			65	73		73
Utdelning						0		0
Utträde	-2 841					-2 841		-2 841
Nyteckning	5 035					5 035		5 035
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>890 079</b>	<b>255</b>	<b>3 424</b>	<b>1 713 101</b>	<b>3 226 758</b>	<b>5 833 618</b>	<b>16 578</b>	<b>5 850 196</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		534 222	446 177
Avskrivningar		208 362	222 143
Övriga ej likviditetspåverkande poster	41	-116 863	-158 280
Erhållen ränta		1 728	2 011
Erhållna utdelningar		124	1 080
Erlagd ränta		-153 028	-140 662
Betald skatt		-14 755	-9 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>459 790</b>	<b>363 319</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		-431 751	-626 259
Förändring kundfordringar		-166 961	-26 120
Förändring av kortfristiga fordringar		563 656	69 647
Förändring leverantörsskulder		116 129	-72 736
Förändring av kortfristiga skulder		-736 739	62 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-195 876</b>	<b>-229 966</b>

tkr	Not	2020	2019
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-172 985	-355 054
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		307 106	52 829
Investeringar i dotterföretag		-	-804
Försäljning av dotterföretag		314 513	222 130
Investeringar och uttag intresseföretag		-	-19 761
Försäljning av intresseföretag		10 405	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-66 466	-18 009
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		3 895	22 818
<b>Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar</b>		<b>362 263</b>	<b>45 028</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>758 731</b>	<b>-50 823</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning av andelskapitalet		2 194	3 604
Upptagna lån		517 413	559 051
Amortering av skuld		-139 893	-19 552
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-930 764	-223 633
Transaktion med minoritet		-13 291	20
Utbetald utdelning		-	-84 891
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-564 341</b>	<b>234 599</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 486</b>	<b>-46 190</b>
Likvida medel vid årets början		2 476	48 666
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>990</b>	<b>2 476</b>

# Moderföreningens resultaträkning



tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	9 600 403	8 392 937
Lämnade rabatter		637	-7 246
<b>Nettoomsättning</b>	3, 4	<b>9 601 040</b>	<b>8 385 691</b>
Kostnad för sålda varor och tjänster		-8 803 606	-7 635 898
<b>Bruttoresultat</b>		<b>797 434</b>	<b>749 793</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-651 347	-595 685
Övriga rörelseintäkter	3	144 214	80 842
Övriga rörelsekostnader		-187 025	-12 629
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		15 250	31 070
<b>Rörelseresultat</b>	6, 7, 8	<b>118 526</b>	<b>253 391</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	111 698	166 219
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	9 119	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-500	-800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	54 130	49 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-148 435	-134 268
		<b>26 012</b>	<b>80 580</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>144 538</b>	<b>333 971</b>
Bokslutsdispositioner	14	9 287	32 053
Skatt på årets resultat	15, 16	-24 177	-68 359
<b>Årets resultat</b>		<b>129 648</b>	<b>297 665</b>



# Moderföreningens balansräkning

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	185 656	216 855
		<b>185 656</b>	<b>216 855</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	20, 21	25 974	1 025 117
Inventarier, verktyg och installationer	22	76 247	124 579
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	294	36 290
		<b>102 515</b>	<b>1 185 986</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	24	1 648 719	738 034
Fordringar hos koncernföretag	25	189 660	189 660
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	16 390	26 376
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	54 022	9 076
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	22 755	22 798
Uppskjuten skattefordran	16	5 232	37 595
Andra långfristiga fordringar	29	29 386	30 200
		<b>1 966 164</b>	<b>1 053 739</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 254 335</b>	<b>2 456 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Fastigheter	30	2 292 289	1 719 212
Pågående bostadsprojekt	30	2 830 640	4 036 763
Färdigställda bostäder	30	340 627	353 086
		<b>5 463 556</b>	<b>6 109 061</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		962 596	935 596
Fordringar hos koncernföretag		6 081 679	3 542 286
Aktuella skattefordringar		74 904	87 502
Övriga fordringar		153 829	113 188
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	98 236	286 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	103 908	92 264
		<b>7 475 152</b>	<b>5 057 095</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	33	140	37
Redovisningsmedel		952	1 889
		<b>1 092</b>	<b>1 926</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 939 800</b>	<b>11 168 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 194 135</b>	<b>13 624 662</b>

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Andelskapital	34	890 079	887 885
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		94 818	109 508
		<b>2 701 294</b>	<b>2 713 790</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 745 323	2 432 969
Årets resultat		129 648	297 665
		<b>2 874 972</b>	<b>2 730 634</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 576 265</b>	<b>5 444 424</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	7 358	38 961
Övriga avsättningar	2, 35	177 892	152 290
<b>Summa avsättningar</b>		<b>185 250</b>	<b>191 251</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder koncernföretag	36	145 961	949 505
Övriga skulder		255 516	231
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>401 477</b>	<b>949 736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	37	2 122 382	2 299 265
Leverantörsskulder		485 105	376 768
Skulder till koncernföretag		3 316 044	246 007
Övriga skulder		1 956 603	3 168 271
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	220 544	162 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	930 465	786 478
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 031 143</b>	<b>7 039 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 194 135</b>	<b>13 624 662</b>

# Moderföreningens förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter		
<b>Eget kapital 2019-01-01</b>	<b>884 281</b>	<b>1 716 397</b>	<b>124 720</b>	<b>2 502 648</b>	<b>5 228 046</b>
Årets resultat				297 665	297 665
Förändring av utvecklingsfond			-15 212	15 212	0
Utdelning				-84 891	-84 891
Utträde	-5 115				-5 115
Nyteckning	8 719				8 719
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>887 885</b>	<b>1 716 397</b>	<b>109 508</b>	<b>2 730 634</b>	<b>5 444 424</b>
Årets resultat				129 648	129 648
Förändring av utvecklingsfond			-14 690	14 690	0
Utdelning				0	0
Utträde	-2 841				-2 841
Nyteckning	5 035				5 035
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>890 079</b>	<b>1 716 397</b>	<b>94 818</b>	<b>2 874 972</b>	<b>5 576 265</b>



# Moderföreningens kassaflödesanalys

tkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		118 526	253 391
Avskrivningar		108 243	110 824
Övriga ej likviditetspåverkande poster	41	276 327	50 528
Erhållen ränta		54 031	49 422
Erhållna utdelningar		226 004	173 700
Erlagd ränta		-148 434	-134 269
Betald skatt		-10 818	-3 559
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>623 879</b>	<b>500 037</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		508 616	320 661
Förändring kundfordringar		-27 000	200 878
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 403 661	-103 810
Förändring leverantörsskulder		108 337	-59 454
Förändring av kortfristiga skulder		-1 009 600	-645 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 199 429</b>	<b>212 921</b>

tkr	Not	2020	2019
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-78 940	-194 223
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		980 789	54 929
Investeringar i dotterföretag		-1 071 266	-23 929
Försäljning/avveckling av dotterföretag		46 279	2 564
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-45 528	-29 950
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		14 176	7 703
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		6 934	-542
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-147 556</b>	<b>-183 448</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning av andelskapitalet		2 193	3 604
Upptagna lån		536 285	87
Amortering av skuld		-144 544	-50 495
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		1 953 154	102 216
Utbetald utdelning		-	-84 891
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 347 088</b>	<b>-29 479</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>103</b>	<b>-6</b>
Likvida medel vid årets början		37	43
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>140</b>	<b>37</b>

---

# Noter





## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Koncernredovisning

Riksbyggen upprättar koncernredovisning. Koncernredovisningen omfattar moderföreningen och de företag och verksamheter i vilka moderföreningen, direkt eller indirekt, har mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Uppgifter om koncernföretag finns i not 24. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

### Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Riksbyggens projektutveckling av bostäder (BRF) sker genom att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening som beställare. En slutkund köper sedan en andel i bostadsrättsföreningen som ger en nyttjanderätt till en särskild lägenhet. Då Riksbyggen har bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna under uppförandeperioden fram till och med då försäljning har skett till slutkund konsolideras bostadsrättsföreningarna.

### Förvärvsmetod

Rörelseförvärv hanteras enligt förvärvsmetoden, som kännetecknas av att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser upptas till verkligt värde efter beaktande av uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Eventuellt minoritetsintresse värderas till verkligt värde. Överstiger anskaffningsvärdet för dotterföretaget det verkliga värdet på företagets nettotillgångar med beaktande av eventalförpliktelser,

upptas skillnaden som koncernmässig goodwill. När skillnaden är negativ redovisas den i resultaträkningen.

För övervärden hänförliga till specifika tillgångar tillämpas samma avskrivningstid som i den förvärvade juridiska personen. Avskrivning på uppkommen goodwill och övriga förvärvade immateriella tillgångar skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod om denna kan fastställas med rimlig grad av säkerhet. Kan denna inte fastställas sker avskrivning på maximalt fem år. Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

### Dotterföretag

Företag där moderföreningen, direkt eller indirekt, har mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet. För dotterföretag inom Riksbyggen, se not 24, Andelar i koncernföretag.

### Intresseföretag

Med intresseföretag avses företag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna. Som intresseföretag räknas även samtliga företag där koncernen har ett betydande inflytande, även om innehavet är lägre än 20 procent. För andelar i intresseföretag i koncernen och moderföretaget, se not 26. Intresseföretag tas in i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

### Eliminering av transaktioner inom koncernen

Fordringar, skulder, intäkter och kostnader samt orealiserade vinster som uppstår när ett koncernföretag säljer en vara eller tjänst till ett annat koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

### Rapportering för rörelsegrenar

Rörelsegrenar innehåller produkter eller tjänster som är föremål för risker och avkastning som skiljer sig från andra rörelsegrenar. Företagets verksamhet äger rum på en geografisk marknad, Sverige.

### Intäkter

Försäljningsintäkter av varor och tjänster redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas netto efter avdrag för moms och rabatter.

### Bostadsrättsprojekt

Riksbyggens projektutveckling av bostäder (BRF) sker genom att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening som beställare, en slutkund köper sedan en andel i bostadsrättsföreningen som ger en nyttjanderätt till en särskild lägenhet. Riksbyggen tecknar således ett avtal med respektive ägare om uppförande av en bostad. Riksbyggen bedömer att väsentliga risker och förmåner avseende ägandet av bostaden övergår till kunden vid tillträdet av bostaden. Intäkten från försäljningen redovisas därmed vid tillträdet av bostaden och baseras på den faktiska intäkten för försålt bostadsprojekt.

Redovisad intäkt möts av bedömd kostnad vid projektets färdigställande. Redovisningen speglar Riksbyggens affärsmodell. Räntekostnader kopplade till projekt kostnadsförs i den period som de avser.

Riksbyggen åtar sig i avtal med förvärvaren av entreprenaden att förvärva lägenheter som inte är sålda vid projektets slut, fem månader efter slutbesiktning. Återköpta lägenheter intäktsredovisas vid försäljning till slutkund.

### Entreprenad

Projektintäkter vid ombyggnadsentreprenader, hyresrättsproduktion samt äganderätter redovisas enligt successiv vinstavräkning. Successiv vinstavräkning bygger på att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med projektens uppbyggnadsgrad.

Graden av uppbyggnad bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totalt beräknade projektkostnaderna.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigeringar av tidigare upparbetade resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat.

## NOTER

För projekt där intäkter och kostnader inte tillförlitligt kan bestämmas vid bokslutstillfället tillämpas nollavräkning. Det innebär att projektet redovisas med en intäkt som motsvarar upparbetad kostnad, det vill säga resultatet tas upp till noll kronor i avvaktan på att en resultatbestämning kan göras. Så snart det är möjligt sker övergång till successiv vinstavräkning. Bedömda förluster belastar i sin helhet periodens resultat.

Intäktsredovisning enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan från projektets byggstart om tillförlitlig bedömning av intäkter och kostnader kan göras och pågår enligt samma princip till dess att projektet slutredovisas. Räntekostnader kopplade till projekt kostnadsförs i den period som de avser.

### Övriga intäkter

Övriga intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

- Hyresintäkter – i den period uthyrningen avser.
- Ränteintäkter – i enlighet med effektiv avkastning.
- Erhållen utdelning – när utdelning erhålls.

### Offentliga bidrag

Offentliga bidrag som erhålls med krav på framtida prestation och betalas ut i förskott redovisas initialt som skuld. I takt med att villkoren på prestation uppfylls reduceras skulden och en Övrig intäkt redovisas.

I det fall bidraget inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas en Övrig intäkt när villkoren för att få bidraget är uppfyllda.

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas för det aktuella året, justeringar för tidigare års aktuella skatt och andel i intresseföretagets skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt i eget kapital redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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 netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

### Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

I koncernredovisningen tillämpas aktiveringsmodellen för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till 5–10 år, licensavtal 5 år och goodwill max 10 år. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Kostnad för sålda varor och tjänster.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar, upp- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras som förvaltningsfastigheter. Exploateringsmark och rörelsefastigheter klassificeras som omsättningstillgångar.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	
– Stomme	90 år
– Fasad	20–50 år
– Stammar/fönster	40–50 år
– Tak	25–40 år
– Övrigt	12–30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och verktyg	5–10 år
Installationer	20 år

### Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. Nedskrivningarna ingår i resultaträkningens post Kostnad för sålda varor och tjänster. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

### Fond för utvecklingsutgifter

När egna utvecklingsarbeten aktiveras, förs motsvarande belopp från fritt eget kapital till fond för utvecklingsutgifter, som utgör bundet eget kapital. När aktiverade belopp skrivs av, förs motsvarande belopp från fonden för utvecklingsutgifter till fritt eget kapital i enlighet med ÅRL 4:2.

### Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Riksbyggens koncern klassificeras i koncernredo visningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av de framtida minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde.

Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas enligt kapitel 12 i K3-regelverket, redovisning till verkligt värde (Finansiella instrument värderade enligt Årsredovisningslagen 4 kap. 14a-e§).

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen, inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning.

Nedanstående redovisningsprinciper tillämpas konsekvent av både koncernen och moderföreningen.

### Klassificering

Riksbyggen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier; lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av i vilket syfte den finansiella tillgången eller den finansiella skulden förvärvades. Riksbyggen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, och som har fastställda eller fastställbara betalningar. Finansiella tillgångar som klassificeras i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Lånefordringar och kundfordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än tolv månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av fordringar hos koncernföretag, andra långfristiga fordringar, kundfordringar, fordringar hos intresseföretag samt likvida medel.

### Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier enligt kapitel 12. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen eller i fond för verkligt värde. Riksbyggen redovisar värdeförändringen i Övriga ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter. De ingår i anläggningstillgångar om Riksbyggen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut. Bolagets finansiella tillgångar som kan säljas utgörs av andra långfristiga värdepappersinnehav.

### Övriga finansiella skulder

Samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder. Finansiella skulder i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden. Övriga finansiella skulder klassificeras som långfristiga om de förväntas regleras mer än tolv månader efter rapportperiodens slut, i annat fall klassificeras de som kortfristiga. Bolagets övriga finansiella skulder utgörs av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga lån.

### Redovisning och värdering

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen när Riksbyggen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Alla transaktioner med

värdepapper redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Finansiella tillgångar som kan säljas ska värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Lånefordringar, kundfordringar och finansiella tillgångar som hålls till förfall redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar som förfaller inom tolv månader efter rapportperiodens slut (boks slutsdagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonterings-effekten inte är väsentlig.

Övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Skulder som förfaller inom tolv månader efter rapportperiodens slut (boks slutsdagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonterings-effekten inte är väsentlig.

### Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrument har löpt ut eller överförs och Riksbyggen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Nedskrivning

Riksbyggen prövar per varje balansdag om det föreligger objektiva omständigheter som tyder på att tillgångar som klassificeras som lånefordringar och kundfordringar behöver skrivas ned. Vid varje rapportperiods slut bedömer Riksbyggen om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger är bland annat:

Indikationer på att en gäldenär har betydande finansiella svårigheter. Att betalningar av räntor eller kapitalbelopp har uteblivit eller är försenade.

## NOTER

Om det är sannolikt att gäldenären kommer att gå i konkurs, annan finansiell rekonstruktion eller att det finns observerbara uppgifter som tyder på att det finns en mätbar minskning av uppskattade framtida kassaflöden såsom förändringar i förfallna skulder eller andra ekonomiska förutsättningar som korrelerar med kreditförluster.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av Riksbyggens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i bolagets resultaträkning. Vid varje balansdag prövar Riksbyggen om en tidigare nedskrivning helt eller delvis inte längre är motiverad. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

### Förändring av verkligt värde

Vid förändringar av finansiella tillgångars verkliga värde uppstår vinst eller förlust. Riksbyggen har valt att redovisa förändringen i samband med att den uppstår i resultaträkningen under rubriken "Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter". Även utdelningsintäkter från värdepapper som tillhör kategorin finansiella tillgångar värderas till verkligt värde och tas upp i resultaträkningen, när det fastställts att Riksbyggen kommer att erhålla utdelningen, under samma rubrik som ovan. För att fastställa värdet på dessa finansiella tillgångar används effektivräntemetoden.

### Kvittning

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen i de fall 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.

### Fastställande av verkligt värde

För finansiella instrument som är noterade på en aktiv marknad bestäms verkligt värde med utgångspunkt från tillgångens noterade mittkurs på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande

marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Den aktiva marknaden ska bedriva handel med likartade produkter och det ska normalt sett finnas intresserade köpare och säljare. Information om priserna ska vara allmänt tillgänglig. För fastställande av verkligt värde av kortfristiga placeringar används aktuella marknadsräntor vid marknadens stängning.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Marknadsinformation används i värderingarna i den omfattning den finns tillgängligt och annars används företagsspecifik information.

### Finansiella risker i placeringsverksamheten

Riksbyggens placeringsriktlinjer anger riktlinjer, mål och limiter för den finansiella förvaltningen och hantering av de finansiella risker förvaltningen ger upphov till inom koncernen. Placeringsriktlinjer reglerar ansvarsfördelningen mellan Riksbyggens styrelse, företagsledning och finansfunktion.

Inom koncernen har finansfunktionen det operativa ansvaret för att säkerställa koncernens finansiering och att effektivt förvalta kassalikviditet, finansiella tillgångar och skulder. Finans- och ekonomienheten har ansvaret att följa upp att finansriktlinjerna efterlevs.

Ekonomi- och Finanschefen ansvarar för att rapportera risk-exponering samt vinster och förluster från finansiella aktiviteter till Riksbyggens styrelse.

### Finansiella risker

Den osäkerhet och instabilitet som tidvis präglar de finansiella marknaderna påverkar finansverksamheten på ett flertal sätt. De finansiella riskerna kan primärt delas upp i kreditrisk, ränterisk och likviditetsrisk.

Med kreditrisk avses risken att koncernen försakas förlust genom att motparten inte fullgör sina förpliktelser gentemot Riksbyggen. Kreditrisk innefattar även koncentrationsrisk, det vill säga stora exponeringar eller koncentrationer i placeringarna till vissa regioner eller branscher. Riksbyggens strategiska inriktning är att ha ett väl diversifierat innehav med låg risknivå och att uppnå balans mellan risk och avkastning. Kreditrisken identifieras, hanteras och rapporteras enligt ramarna definierade i enlighet med placeringsriktlinjerna.

Ränterisk definieras som risken att variationer i det allmänna ränteläget leder till kapitalförluster eller ett lägre räntenetto. Den absoluta ränterisken, definierad som en enprocentig momentan parallellförskjutning av avkastningskurvan, får aldrig överstiga 40 mkr.

Likviditetsrisk syftar på risken för att en placering inte omedelbart kan omsättas på marknaden utan att stora förluster i marknadsvärde uppstår. Riksbyggen bedriver en aktiv likviditetshandling genom att matcha in- och utlåningsflöden mot varandra. Dessutom identifieras, hanteras och rapporteras likviditetsrisken enligt ramarna definierade i enlighet med placeringsriktlinjerna.

### Ersättningar till anställda

#### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. 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

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas med kostnader i takt med att förmånerna intjänas.

I förmånsbestämda planer utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas. De förmånsbestämda pensionsplanerna är både fonderade och ofonderade. I de fall planerna är fonderade har tillgångar avskilts i Konsumentkooperativets pensionsstiftelse. Riksbyggen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I Sverige har koncernen bland annat förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsplaner i Sverige som tryggats genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning om stiftelsens förmögenhet, värderad till marknadsvärde, understiger förpliktelsen.



### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

### Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Detta innebär att förvärvade bostadsrätter i avslutade entreprenader värderas enligt lägsta värdets princip. Även fastigheter som avser främst mark för kommande entreprenader värderas enligt lägsta värdets princip. Vid indikationer på att nettoförsäljningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivningsprövning. Om nedskrivningsprövningen visar att redovisat värde överstiger nettoförsäljningsvärdet görs en nedskrivning till nettoförsäljningsvärdet.

### Avsättningar och eventualförpliktelser

Avsättningar redovisas när Riksbyggen har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är också att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden.

Beräkningen är grundad på kalkylerade kostnader för respektive projekt eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig avsättning för dessa kostnader.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade

kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar.

### Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggnings-tillgångar.

### Händelser efter balansdagen

Riksbyggen räknar med händelser som bekräftar ett förhållande som förelåg på balansdagen. Om det efter balansdagen inträffar händelser som inte är av en sådan karaktär att de ska räknas när resultat-räkningen och balansräkningen fastställs, men som är så väsentliga att bristande information om dem skulle påverka möjligheten för en läsare att göra korrekta bedömningar och fatta välgrundade beslut, så kommer Riksbyggen att lämna upplysningar för varje händelse i not.

### Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

### Intäktsredovisning

Riksbyggen bedömer att moderföreningen levererar en entreprenad-tjänst med bostadsrättsföreningen som beställare och slutkund. Redovisade intäkter baseras på faktisk intäkt för försålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt möts av bedömd kostnad vid projektets färdigställande. Intäktsredovisningen i moderföreningen skiljer sig därmed från koncernens princip för intäktsredovisning.

### Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en intäkt eller kostnad linjärt över leasingperioden.

### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver och koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### 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. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt eget kapital, i enlighet med årsredovisningslagens uppställningsform.

### Obeskattade reserver

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

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Riksbyggen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad Riksbyggen anser vara rimliga och välgrundade per balansdagen, men andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

### Intäktsredovisning

Riksbyggen tillämpar successiv vinstavräkning vid redovisning av ombyggnadsentreprenadavtal till fast pris. Successiv vinstavräkning innebär att koncernen måste göra uppskattningar av hur stor del de tjänster som redan utförts per balansdagen utgör av de totala tjänster som ska utföras. Uppskattningarna görs genom koncernens projektsystem som innehåller prognoser, kalkyler och rapporter över projektets intäkter och kostnader. Prognoser bygger i sin tur på den samlade kunskap och erfarenhet som finns inom koncernen. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs, och om så är fallet skulle årets redovisade intäkt ändras.

### Varulager

Varulagret, som består av posterna Fastigheter, Pågående bostadsprojekt samt Färdigställda bostäder, redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Vid arbetet med att ta fram nettoförsäljningsvärdet gör Riksbyggen en rad antaganden och bedömningar kring bland annat försäljningspriser, produktionskostnader, hyresnivåer, markpriser och avkastningskrav som föreligger per balansdagen. De antaganden och bedömningar som görs bygger dels på underliggande kalkyler i form av investerings- samt projektkalkyler men även på den samlade kunskapen och erfarenheten kring marknad och utveckling som finns i koncernen. Riksbyggen följer marknadsutvecklingen och utvärderar löpande de metoder som används och de antaganden som gjorts.

### Garantiåtaganden

Värderingen av garantiåtaganden är en väsentlig redovisningsfråga i koncernen och innebär svåra bedömningar av framtida åtgärdsbehov. Riksbyggen lämnar garanti avseende genomförda entreprenader med en garantitid som uppgår till fem år. Garantierna innebär bland annat skyldigheter att åtgärda fel och brister som uppstått. De uppskattningar och bedömningar som Riksbyggen gör för att hitta värdet på avsättningen för framtida garantiåtaganden grundas normalt på kalkyler för respektive projekt med utgångspunkt från de kalkylerade kostnaderna i de aktuella projekten men även på erfarenheter från tidigare liknande projekts kostnads- och garantiutfall. Reserveringens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fall informationen kring projekt och skador förändras. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar.

### Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna. Om det finns indikationer på att tillgångar har minskat i värde sker en beräkning av återvinningsvärdet som är det lägsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. I samband med dessa beräkningar måste vissa uppskattningar och bedömningar avseende bland annat kalkylräntor, direktavkastningskrav, driftskostnader och underhåll göras. Riksbyggen gör dessa uppskattningar och bedömningar utifrån den samlade kunskapen och erfarenheten som finns i koncernen om den aktuella tillgången och liknande tillgångar men även utifrån av branschen allmänt vedertagna principer. Om de antaganden som användes vid beräkningen av återvinningsvärdet avviker från ledningens bedömning per bokslutet skulle det redovisade värdet på anläggningstillgångar eventuellt ändras.

## Not 3 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>				
Varor	68 623	75 291	68 623	75 291
Tjänster	2 950 717	2 743 084	2 843 195	2 666 546
Bostadsrättslägenheter	4 279 329	3 504 536	-	-
Entreprenaduppdrag	1 082 999	817 453	6 488 260	5 423 614
Hyror	515 437	523 332	200 962	220 240
<b>Summa</b>	<b>8 897 105</b>	<b>7 663 696</b>	<b>9 601 040</b>	<b>8 385 691</b>
<b>I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:</b>				
Varor	2 442	805	2 844	805
Tjänster	299 427	227 692	43 798	39 411
Fastighetsförsäljningar	77 213	25 891	79 603	25 891
Erhållna bidrag	18 152	14 851	17 969	14 735
<b>Summa</b>	<b>397 234</b>	<b>269 239</b>	<b>144 214</b>	<b>80 842</b>

Som en följd av pandemin, covid-19, har koncernen under året erhållit stöd för korttidspermitteringar om 220 tkr för månaderna augusti–november, sjuklöner om 7 983 tkr för månaderna april–juli samt stöd för hyresrabatter om 171 tkr för månaderna april–juni.

Motsvarande erhållna bidrag i moderföreningen är stöd för korttidspermitteringar om 220 tkr för månaderna augusti–november, sjuklöner om 7 724 tkr för månaderna april–juli samt stöd för hyresrabatter om 29 tkr för månaderna april–juni.

## Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Bostad	4 064 837	4 294 126	5 880 165	4 791 014
Fastighetsförvaltning	3 543 726	3 396 660	3 529 714	3 346 355
Fastigheter	609 442	536 960	186 230	240 776
Övrigt och koncernjusteringar	679 100	-564 050	4 931	7 546
<b>Summa</b>	<b>8 897 105</b>	<b>7 663 696</b>	<b>9 601 040</b>	<b>8 385 691</b>

## Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
<b>PwC</b>				
Revision och revisionsnära rådgivning	5 039	4 824	5 039	4 824
Övriga tjänster	265	229	265	229
<b>Summa</b>	<b>5 304</b>	<b>5 053</b>	<b>5 304</b>	<b>5 053</b>
<b>Lekmannarevisorer</b>				
Revision och revisionsnära rådgivning	116	113	116	113
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>113</b>	<b>116</b>	<b>113</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	1 137	1 160	1 066	1 083
Män	1 806	1 910	1 780	1 886
<b>Summa medelantalet anställda</b>	<b>2 943</b>	<b>3 070</b>	<b>2 846</b>	<b>2 969</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>				
Verkställande direktörer	2 779	2 843	2 779	2 843
Styrelsen	987	1 096	987	1 096
Företagsledning	13 493	12 474	14 367	12 474
Övriga anställda	1 163 798	1 186 745	1 124 585	1 148 447
<b>Summa</b>	<b>1 181 057</b>	<b>1 203 158</b>	<b>1 141 844</b>	<b>1 164 860</b>
<b>Sociala kostnader</b>				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	392 171	393 354	380 384	380 881
Pensionskostnader	107 655	75 722	104 613	72 648
<b>Summa</b>	<b>499 826</b>	<b>469 076</b>	<b>484 997</b>	<b>453 529</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 680 883</b>	<b>1 672 234</b>	<b>1 626 841</b>	<b>1 618 389</b>

Vd, Johanna Frelin, har 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 35 procent av årslönen.

För vice vd, Mårten Lilja, gäller 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 30 procent av årslönen.

Vd har en uppsägningstid från företagets sida om sex månader och därutöver tolv månaders avgångsvederlag.

Vice vd har en uppsägningstid från företagets sida om 18 månader, vilken kan omvandlas till ett avgångsvederlag med avräkningskyldighet för annan inkomst under uppsägningstiden.

Från vd och vice vd:s sida är uppsägningstiden sex månader. För övriga medarbetare i företagsledningen gäller 65 års pensionsålder med liknande pensions- och avgångsersättningsvillkor som gäller för vd och vice vd. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 161 tkr (156) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 826 tkr (783).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 4,2 mkr (3,8) gruppens nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppens nuvarande vd och företagsledning uppgår till 12,8 mkr (11,8). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

<b>Andel kvinnor i procent</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsen	48,1	34,7
Bland övriga ledande befattningshavare	45,5	50,0

## Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 259 667 (216 251) och i moderföreningen till 115 641 (110 817).

## Not 8 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
<b>Leasegivare</b>				
Framtida minimileaseintäkter avseende uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:				
Inom 1 år	87 684	76 190	11 734	11 151
Mer än 1 men mindre än 5 år	160 551	111 589	20 037	8 937
Senare än 5 år	19 540	13 684	–	–
<b>Summa</b>	<b>267 775</b>	<b>201 463</b>	<b>31 771</b>	<b>20 088</b>
<b>Leasetagare</b>				
Framtida minimileaseavgifter avseende tillgångar inkl. kontorslokaler fördelar sig enligt följande:				
2020	–	107 839	–	130 720
2021	106 788	96 563	128 794	118 414
2022	82 924	76 913	111 818	98 714
2023	59 673	55 934	64 264	55 934
2024 eller senare	83 958	–	87 629	–
<b>Summa</b>	<b>333 343</b>	<b>337 250</b>	<b>392 505</b>	<b>403 783</b>

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen väsentligen av hyrda lokaler. För moderföreningen inkluderar denna not även finansiella leasingavtal vilka redovisas som operationella. Förutom hyra av lokaler avser avtalen leasing av inventarier och bilar.



## Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2020	2019
Nedskrivning	-114 230	-6 575
Realisationsresultat vid försäljning	-72	-906
Utdelning	226 000	173 700
<b>Summa</b>	<b>111 698</b>	<b>166 219</b>

## Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Resultatandel	6 016	1 095	5 896	-
Resultat vid avyttringar	3 223	-	3 223	-
<b>Summa</b>	<b>9 239</b>	<b>1 095</b>	<b>9 119</b>	<b>-</b>

## Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Nedskrivningar	-500	-800	-500	-800
Utdelningar	-	-15	-	-
<b>Summa</b>	<b>-500</b>	<b>-815</b>	<b>-500</b>	<b>-800</b>

## Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Räntor	1 340	1 387	53 996	49 422
Övriga finansiella intäkter	381	117	134	7
<b>Summa</b>	<b>1 721</b>	<b>1 504</b>	<b>54 130</b>	<b>49 429</b>
Varav avseende koncernföretag			53 211	48 913

## Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Räntor	-151 001	-136 482	-140 264	-130 480
Övriga finansiella kostnader	-8 172	-3 789	-8 171	-3 788
<b>Summa</b>	<b>-159 173</b>	<b>-140 271</b>	<b>-148 435</b>	<b>-134 268</b>
Varav avseende koncernföretag			-18 944	-16 795

## Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföreningen	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	62 427	57 135
Lämnade koncernbidrag	-53 140	-25 082
<b>Summa</b>	<b>9 287</b>	<b>32 053</b>



## Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-31 858	-3 831	-23 417	627
Uppskjuten skatt	-1 265	-68 012	-760	-68 986
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-33 123</b>	<b>-71 843</b>	<b>-24 177</b>	<b>-68 359</b>

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019

### Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	385 509	307 690	153 825	366 025
Skatt enligt gällande skattesats	-82 499	-65 846	-32 919	-78 329
Ej avdragsgilla kostnader	-33 182	-27 968	-41 700	-18 093
Ej skattepliktiga intäkter	68 245	47 774	49 187	39 015
Skatt hänförlig till tidigare år	-10 871	-532	-10 819	366
Skatt hänförlig till ändrad skattesats	-107	-1 516	-107	-1 516
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	25 293	-23 755	12 181	-9 802
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-33 123</b>	<b>-71 843</b>	<b>-24 177</b>	<b>-68 359</b>

## Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Ingående anskaffningsvärde	54 198	117 090	37 595	102 261
Tillkommande fordringar	18 226	8 433	682	797
lanspråktaga fordringar	-36 715	-71 325	-32 938	-65 202
Omvärdering – ändrad skattesats	-646	-	-107	-261
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 063</b>	<b>54 198</b>	<b>5 232</b>	<b>37 595</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 063</b>	<b>54 198</b>	<b>5 232</b>	<b>37 595</b>

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Ingående anskaffningsvärde	225 272	220 406	38 961	34 641
Tillkommande skulder	23 662	9 722	77	5 851
lanspråktaga skulder	-41 202	-4 856	-31 680	-1 531
Omvärdering – ändrad skattesats	-5 166	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>202 566</b>	<b>225 272</b>	<b>7 358</b>	<b>38 961</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202 566</b>	<b>225 272</b>	<b>7 358</b>	<b>38 961</b>

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Årets uppskjutna skatt i resultaträningen</b>				
Uppskjuten skattekostnad och skatteintäkt avseende temporära skillnader	-1 265	-68 011	-760	-68 986
<b>Summa</b>	<b>-1 265</b>	<b>-68 011</b>	<b>-760</b>	<b>-68 986</b>

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	24 668	17 511	2 466	2 721
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	337	997	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	10 058	26 398	2 766	25 582
Temporär skillnad avseende pågående bostadsprojekt till följd av förändrad princip för intäktsredovisning	-	9 292	-	9 292
<b>Summa</b>	<b>35 063</b>	<b>54 198</b>	<b>5 232</b>	<b>37 595</b>

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Koncernmässiga övervärden	118 010	132 404	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	337	997	-	-
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	59 958	54 043	7 358	38 961
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	24 261	12 107	-	-
Temporär skillnad avseende pågående bostadsprojekt till följd av förändrad princip för intäktsredovisning	-	25 721	-	-
<b>Summa</b>	<b>202 566</b>	<b>225 272</b>	<b>7 358</b>	<b>38 961</b>

## Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	468 671	468 671	468 671	468 671
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>468 671</b>	<b>468 671</b>	<b>468 671</b>	<b>468 671</b>
Ingående avskrivningar	-150 319	-118 598	-150 319	-118 598
Årets avskrivningar	-31 199	-31 720	-31 199	-31 720
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-181 518</b>	<b>-150 319</b>	<b>-181 518</b>	<b>-150 319</b>
Ingående nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-101 497</b>	<b>-101 497</b>	<b>-101 497</b>	<b>-101 497</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 656</b>	<b>216 855</b>	<b>185 656</b>	<b>216 855</b>

## Not 18 Licensavtal

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 963	3 963
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 963</b>	<b>3 963</b>
Ingående avskrivningar	-1 981	-1 189
Årets avskrivningar	-793	-792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 774</b>	<b>-1 981</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 189</b>	<b>1 982</b>

## Not 19 Goodwill

Koncernen	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 180	208 374
Avyttring	-6 833	-19 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 347</b>	<b>189 180</b>
Ingående avskrivningar	-56 664	-47 780
Avyttringar	2 007	11 654
Årets avskrivningar	-18 512	-20 538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-73 169</b>	<b>-56 664</b>
Ingående nedskrivningar	-4 826	-
Avyttringar	4 826	-
Årets nedskrivningar	-	-4 826
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-4 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 178</b>	<b>127 690</b>



## Not 20 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 715 804	4 566 472	1 477 887	1 426 761
Inköp	25 802	123 801	1 176	6 196
Försäljningar/utrangeringar	-343 089	-133 725	-1 464 279	-92 201
Omklassificeringar	109 142	159 256	25 090	137 131
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 507 659</b>	<b>4 715 804</b>	<b>39 874</b>	<b>1 477 887</b>
Ingående avskrivningar	-929 906	-888 305	-452 770	-460 657
Försäljningar/utrangeringar	45 323	88 785	481 921	52 561
Omklassificeringar	-	-911	-	-
Årets avskrivningar	-121 107	-129 475	-43 051	-44 674
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 005 690</b>	<b>-929 906</b>	<b>-13 900</b>	<b>-452 770</b>
Ingående uppskrivningar	7 310	9 291	-	-
Omklassificeringar	-	-1 898	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-83	-83	-	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 227</b>	<b>7 310</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar	-15 457	-23 368	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	464	-	-
Under året återförda nedskrivningar	-	7 447	-	-
Årets nedskrivningar	-16 533	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-31 990</b>	<b>-15 457</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 477 206</b>	<b>3 777 751</b>	<b>25 974</b>	<b>1 025 117</b>
Redovisat värde byggnader	2 645 036	2 888 228	8 936	921 977
Redovisat värde mark	832 170	889 523	17 038	103 140
<b>Summa</b>	<b>3 477 206</b>	<b>3 777 751</b>	<b>25 974</b>	<b>1 025 117</b>

## Not 21 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, inklusive pågående nyanläggningar, uppgår på balansdagen till 3 607 mkr (3 917) i koncernen och till 26 mkr (1 061) i moderföreningen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till 7 748 mkr (8 173) i koncernen och till 50 mkr (3 043) i moderföreningen. Verkligt värde motsvarar bedömt värde på den öppna marknaden. Värderingen av fastigheterna görs årligen internt med stöd av externa marknadsdata och kontinuerligt under åren av externt värderingsföretag för att säkerställa att värderingen gjorts på ett korrekt sätt.

## Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	454 097	450 051	406 945	389 294
Inköp	24 438	34 534	24 438	33 569
Försäljningar/utrangeringar	-28 303	-30 488	-77 289	-15 917
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>450 232</b>	<b>454 097</b>	<b>354 094</b>	<b>406 945</b>
Ingående avskrivningar	-324 103	-311 044	-282 366	-262 635
Försäljningar/utrangeringar	13 633	26 474	38 512	14 696
Årets avskrivningar	-36 669	-39 533	-33 993	-34 427
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-347 139</b>	<b>-324 103</b>	<b>-277 847</b>	<b>-282 366</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 093</b>	<b>129 994</b>	<b>76 247</b>	<b>124 579</b>

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 1 636 (4 792) tkr. Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

## Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	139 722	102 259	36 290	18 964
Omklassificering	-105 030	-	-	-
Under året omfört till byggnader	-113 289	-159 256	-25 090	-137 132
Under året nedlagda kostnader	208 148	196 719	53 327	154 458
Avyttring	-	-	-64 233	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 551</b>	<b>139 722</b>	<b>294</b>	<b>36 290</b>

## Not 24 Andelar i koncernföretag

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 078 132	1 072 673
Förvärv	1 071 266	23 929
Försäljning	-108 423	-18 470
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 040 975</b>	<b>1 078 132</b>
Ingående nedskrivningar	-340 098	-348 523
Årets nedskrivningar	-114 230	-6 576
Årets återförda nedskrivningar	62 072	15 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-392 256</b>	<b>-340 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 648 719</b>	<b>738 034</b>

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %	Redovisat värde	
			2020-12-31	2019-12-31
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100	300	100
Blekhöjden i Stockholm Aktieföretag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100	100	100
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100	1 080	170
Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm	50 000	100	119 241	119 241
Förvaltning i Östersund AB, 559068-1309, Stockholm	500	100	0	45 251
Gustavshemsparken Holding AB, 556808-3884, Stockholm	100 000	100	532	407
Järva Projektutveckling AB, 556931-5947, Stockholm	50 000	100	50	50
Kommanditbolaget Kungsbron 21, 916634-1470, Stockholm	1 000	100	50 000	50 000
Lycke Lund Invest AB, 559119-1894, Stockholm	50 000	100	1 345	659
Mälärhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100	623	53
NK Munken Holding Aktieföretag, 559008-4454, Stockholm	50 000	100	50	415
Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100	681	51
Simpleko AB, 559108-7738, Stockholm	50 000	100	122 700	122 700
RB GBG Backa Holding AB, 559021-9530, Stockholm	50 000	100	1 540	50
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100	1 047	1 047
RB Bro Holding AB, 559123-1559, Stockholm	100 000	100	100	100
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100	100	100
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100	100	100
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100	216	216
RB Lagret Holding 1 AB, 559150-3171, Stockholm	50 000	100	518	158
RB Lagret Holding 2 AB, 559150-3163, Stockholm	50 000	100	677	61
RB Lund GHEM Holding AB, 559071-5784, Stockholm	50 000	100	845	415
RB Stockholm Örnberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100	6 410	4 070
RB Syd LH Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100	655	375
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100	4 183	2 151
RB Väst Holding 1 AB, 559182-0526, Stockholm	50 000	100	50	50
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100	923	443
RB Ystad Urmakaren Holding AB, 559100-0277, Stockholm	50 000	100	1 807	280
RBÖ Holding AB, 556937-1759, Stockholm	50 000	100	50	50
Ribby Ängar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100	65 708	65 708
RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm	50 000	100	50	50
RI Fastigheter TÖ Aktieföretag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100	100	100
RI-Fastigheter Umeå AB, 556757-7217, Stockholm	1 000	100	1 823	1 300
Riksbyggen Exploatering Skellefteå Holding AB, 559206-3043, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100	85	50
Riksbyggen Holding Trelleborg AB, 559046-2379, Stockholm	50 000	100	1 992	232
Riksbyggen Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Holding Öst 1 AB, 559199-5138, Stockholm	50 000	100	50	50

NOTER

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2020-12-31	2019-12-31
Riksbyggen Holding Östersund AB, 559021-9589, Stockholm	50 000	100	60 225	58 402
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, 559033-9775, Stockholm	50 000	100	51	50
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Ett Holding AB, 559116-2341, Stockholm	50 000	100	60	50
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding 2 AB, 559176-9822, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding AB, 559097-8572, Stockholm	50 000	100	91	61
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm	50 000	100	602	173
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Ettan Holding AB, 559108-4958, Stockholm	50 000	100	236	50
Riksbyggen Hyresbostäder Skellefteå Holding AB, 559050-8064, Stockholm	50 000	100	254 345	254 345
Riksbyggen Hyresbostäder Stockholm Holding AB, 559021-8102, Stockholm	50 000	100	2 112	242
Riksbyggen Höganäs Släggan Holding AB, 559008-8869, Stockholm	50 000	100	9 901	5 331
Riksbyggen Jönköping Ödlan Holding AB, 559106-4661, Stockholm	50 000	100	230	50
Riksbyggen Limhamn Holding AB, 559019-8114, Stockholm	50 000	100	668	668
Riksbyggen Norra Skåne Holding AB, 559154-7632, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Strömningarna Holding AB, 559128-5308, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Väst Holding 6 AB, 556950-8533, Stockholm	50 000	100	219	219
Storsjö Förvaltning Aktieföretag, 556245-8116, Östersund	2 000	100	0	1 100
Svartviken Holding AB, 559044-6406, Stockholm	50 000	100	154	154
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100	796	436
Täby StigB Holding AB, 559008-3894, Stockholm	50 000	100	50	50
Coport Sverige Holding AB, 559273-5277, Stockholm	25 000	100	25	0
Coport Fastighetsverige Holding AB, 559276-5555, Stockholm	25 000	100	932 709	0
Coport Linköping Nyponbusken 4 AB, 559276-5423, Stockholm	25 000	100	25	0
RB Kronan Holding AB, 559244-8913, Stockholm	25 000	100	139	0
Riksbyggen Holding Öst 2 AB, 559261-3300, Stockholm	25 000	100	50	0
<b>Summa</b>			<b>1 648 719</b>	<b>738 034</b>

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
Coport Fastighetsbidco 1.1 AB, 559276-5589, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 1.2 AB, 559276-5597, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 1.3 AB, 559276-5605, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 1.4 AB, 559276-5613, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 10.1 AB, 559277-2163, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 10.2 AB, 559277-2171, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 10.3 AB, 559277-2189, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 10.4 AB, 559277-2197, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 11.1 AB, 559281-0849, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 11.2 AB, 559281-0856, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 11.3 AB, 559281-0864, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 12.1 AB, 559281-0880, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 12.2 AB, 559281-0898, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 12.3 AB, 559281-0906, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 12.4 AB, 559281-0914, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 12.5 AB, 559281-0922, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 2.1 AB, 559276-5639, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 2.2 AB, 559276-5647, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 2.3 AB, 559276-5654, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 3.1 AB, 559276-5670, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 3.2 AB, 559276-5688, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 4.1 AB, 559277-1959, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 4.2 AB, 559277-1967, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 4.3 AB, 559277-1975, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 5.1 AB, 559277-1991, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 6.1 AB, 559277-2015, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 6.2 AB, 559277-2023, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 6.3 AB, 559277-2031, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 7.1 AB, 559277-2056, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 7.2 AB, 559277-2064, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 7.3 AB, 559277-2072, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 7.4 AB, 559277-2080, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 8.1 AB, 559277-2106, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 9.1 AB, 559277-2122, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 9.2 AB, 559277-2130, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsbidco 9.3 AB, 559277-2148, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsholding 1 AB, 559273-5053, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsholding 2 AB, 559273-5061, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsholding 3 AB, 559273-5079, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsholding 4 AB, 559276-5449, Stockholm	25 000	100

NOTER

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
Coport Fastighetsholding 5 AB, 559276-5506, Stockholm	25 000	100
Coport Fastighetsholding 6 AB, 559276-5316, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Fänriken 13 AB, 559276-5332, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Ramsjö 6 AB, 559276-5548, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Runstaven 2 AB, 559276-5530, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Rågen 1 AB, 559276-5522, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Vagnskorgen 2 AB, 559276-5308, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Vandringsmannen 1 AB, 559276-5480, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Vandringsmannen 2 AB, 559276-5498, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Vinrankan 1 AB, 559276-5324, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Vårdshuset 1 AB, 559276-5514, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Vårdshuset 2 AB (u.ä.t. Coport Sverigeholding 13 AB), 559276-5274, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Vårdshuset 3 AB (u.ä.t. Coport Fastighetsbidco 13.1 AB), 559276-5282, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Värnet 1 AB, 559276-5290, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Växjö 16 AB, 559276-5456, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Växjö 18 AB, 559276-5464, Stockholm	25 000	100
Coport Jönköping Växjö 19 AB, 559276-5472, Stockholm	25 000	100
Coport Linköping Idrottsstjärnan 3 AB, 559276-5431, Stockholm	25 000	100
Coport Linköping Lägerpumpen 1 AB, 559276-5407, Stockholm	25 000	100
Coport Linköping Nyponbusken 3 AB, 559276-5415, Stockholm	25 000	100
Coport Linköping Riket 3 AB, 559276-5357, Stockholm	25 000	100
Coport Linköping Riket 4 AB (u.ä.t. Coport Fastighetsholding 7 AB), 559276-5365, Stockholm	25 000	100
Coport Linköping Riket 8 AB (u.ä.t. Coport Fastighetsholding 8 AB), 559276-5373, Stockholm	25 000	100
Coport Linköping Riket 9 AB (u.ä.t. Coport Jönköping Sverigevind AB), 559276-5381, Stockholm	25 000	100
Coport Linköping Räknestickan 1 AB, 559276-5340, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 1 AB, 559276-5571, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 10 AB, 559277-2155, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 11 AB, 559281-0831, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 12 AB, 559281-0872, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 2 AB, 559276-5621, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 3 AB, 559276-5662, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 4 AB, 559276-5696, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 5 AB, 559277-1983, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 6 AB, 559277-2007, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 7 AB, 559277-2049, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 8 AB, 559277-2098, Stockholm	25 000	100
Coport Sverigeholding 9 AB, 559277-2114, Stockholm	25 000	100

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Kvarteret Munken, 559014-8135, Stockholm	500	100
Fastighets AB Sallerupsvägen 3, 556766-9600, Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Stockholm Röret, 559064-1535, Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Viskaholm, 556687-2759, Borås	1 000	75
Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9, 559149-1633, Stockholm	50 000	100
Fastighetsaktiebolaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100
Fastighetsaktiebolaget Stockholm Instrumentet ett sju, 559095-2684, Stockholm	500	100
Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, Stockholm	500	100
Förvaltning i Östersund AB, 559068-1309, Stockholm	45 251	100
Kronhöjden Handel AB, 559180-2037, Stockholm	50 000	100
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100
Lavinen 4 Fastighets AB, 556868-2545, Linköping	50 000	100
Limhamn kv W AB, 559024-4215, Stockholm	50 000	100
Limhamn kv Y AB, 559024-4272, Stockholm	50 000	100
Limhamn kv Z AB, 559024-4207, Stockholm	50 000	100
Limhamn kv Å1 AB, 559094-9342, Stockholm	50 000	100
Limhamn kv Ö AB, 559024-4264, Stockholm	50 000	100
Linköping Risgrynet 1 AB, 559273-5103, Stockholm	25 000	100
Linköping Risgrynet 2 AB, 559273-5095, Stockholm	25 000	100
Linköping Riskornet 1 AB, 559273-5087, Stockholm	25 000	100
Lund Gustavshem 2 Fastighetsaktiebolag, 559068-5383, Stockholm	50 000	100
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100
Panthuset Fastigheter AB, 556748-0602, Östersund	1 000	100
Rafion AB, 559276-5399, Stockholm	25 000	100
RB Guldslottet Fastighets AB, 559273-5111, Stockholm	25 000	100
RB Kronan Fastighets AB, 559244-8921, Stockholm	25 000	100
Ribby Ångar Dotter 2 AB, 556989-3562, Stockholm	500	100
Ribby Ångar Dotter 4 AB, 559044-6398, Stockholm	50 000	75
Riksbyggen Egna Fastigheter Trelleborg AB, 556684-7116, Stockholm	1 000	100
Riksbyggen Fastigheter Brunflo AB, 556804-8655, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Fastigheter Dalhem AB, 559106-8894, Stockholm	500	100
Riksbyggen Fastigheter Torvalla AB, 556804-8663, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Fastigheter Östersund AB, 559038-4953, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Helsingborg Ettan AB, 559039-3848, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Helsingborg Triangeln 3 Kommanditbolag, 969646-8223, Stockholm	100	100
Riksbyggen Helsingborg Tvåan AB, 559039-3814, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hem i Umeå AB, 556748-3903, Stockholm	1 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Bikupan AB, 559204-5750, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Drottninghög AB, 559153-7831, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Fredriksskans AB, 559210-7378, Stockholm	50 000	100



## NOTER

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %
Riksbyggen Hyresbostäder Galopphästen AB, 559154-7673, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Genarp AB, 559114-8001, Stockholm	500	100
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Två Holding AB, 559114-9330, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Guldgubben AB, 559154-7640, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Höganäs AB, 559019-0228, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Jakobina AB, 559204-5776, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Kornknarren AB, 559248-2185, Stockholm	25 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Motvikten AB, 559050-7967, Skellefteå	500	100
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Tvåan Holding AB, 559110-4038, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Orkestern AB, 559050-7959, Skellefteå	500	100
Riksbyggen Hyresbostäder Storkåge AB, 559050-8056, Skellefteå	500	100
Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingarna AB, 559128-5290, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 2 AB, 559176-9830, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 3 AB, 559176-9806, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 4 AB, 559176-9814, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 5 AB, 559176-9707, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 6 AB, 559176-9715, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 7 AB, 559176-9681, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln E1 AB, 559135-0722, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Ugglan AB, 559110-4020, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Valeberget AB, 559115-8711, Stockholm	50 000	100
S1F Stenbiten Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm	500	100
Seminarier 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	100
Stallgården i Höganäs AB, 556547-7550, Stockholm	1 000	100
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	100
Täby Solen Fastighets AB, 559063-4191, Stockholm	50 000	100
Täby Stigbygel AB, 556855-6558, Stockholm	500	100
Unobo AB, 559276-5563, Stockholm	25 000	100
Ystad Urmakaren Fastighetsaktiebolag, 556470-2024, Stockholm	1 000	100

## Not 25 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 660	179 160
Tillkommande fordringar	-	10 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>189 660</b>	<b>189 660</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 660</b>	<b>189 660</b>



## Not 26 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 962	113 655	28 376	26 926
Inköp	-	19 761	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-7 182	-	-7 182	-
Resultatandelar	-2 685	2 546	-2 804	1 450
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 095</b>	<b>135 962</b>	<b>18 390</b>	<b>28 376</b>
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 095</b>	<b>133 962</b>	<b>16 390</b>	<b>26 376</b>

Intresseföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde 2020-12-31	
			Koncernen	Moderföreningen
<b>Direktägda</b>				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	5 262	1 000
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	5 357	24,5	14 417	14 417
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	250	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	-	33,3	1 741	1 741
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	1 000	50,0	-951	-951
<b>Indirektägda</b>				
Hälltorps Gårds Hyresbostäder AB, 559182-0583, Stockholm	25 000	50,0	-712	-
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	92 850	-
Västra Norrlandsgatan Fastighets AB, 559021-1552, Stockholm	25 000	50,0	57	-
Tornet Projektutveckling Varberg AB, 556988-5568, Malmö	16 500	33,0	11 248	-
<b>Summa</b>			<b>124 095</b>	<b>16 390</b>

## Not 27 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 212	12 213	9 076	9 076
Tillkommande fordringar	45 000	-	45 000	0
Avgående fordringar	-54	-1	-54	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 159</b>	<b>12 212</b>	<b>54 022</b>	<b>9 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 159</b>	<b>12 212</b>	<b>54 022</b>	<b>9 076</b>

## Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 282	49 273	26 591	8 591
Inköp	1 228	18 009	500	18 000
Försäljningar/utrangeringar	-43	-	-43	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 467</b>	<b>67 282</b>	<b>27 048</b>	<b>26 591</b>
Ingående nedskrivningar	-3 793	-3 293	-3 793	-3 293
Nedskrivningar	-500	-500	-500	-500
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 293</b>	<b>-3 793</b>	<b>-4 293</b>	<b>-3 793</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 174</b>	<b>63 489</b>	<b>22 755</b>	<b>22 798</b>

Andra långfristiga värdepappersinnehav, org.nr, säte	Redovisat värde	
	Antal	2020-12-31

### Direktägda

AB Norrlands Byggtjänst, 556053-0833, Umeå	50	3
AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm	200	20
Folkteatern i Sverige, 716420-4252, Stockholm	10	1
Gershedens Folkets Hus, Stockholm	50	5
Coompanion Kooperativ Utveckling Skåne Ek. För, 716407-4325, Malmö	26	6
Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg	60	60
OK Stockholm, 702000-1660, Stockholm	2	19
RKHF Skara Äldrehem, 716449-5488, Skaraborg	1	10
RKHF Trygga Hem i Grästorps, 769621-5198, Älvsborg	1	85
BRF Sidensvansen, 716402-1482, Strängnäs	1	20
Johanneberg Science Park, 556790-3108, Göteborg	90	590
Riva del Sole, 67520536, Castiglione della Pescaia	32 200	3 485
Fonus Ek Förening, 702000-1298, Stockholm	110	110
Scandiniet AB, 556112-2267, Malmö	2 500	-
Hälltorps Gård Hyresbostäder AB, 559182-0583	1	17 500
Övriga andelar	-	1

### Andelar Bostadsrättsföreningar

Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	-	840
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>22 755</b>

## Not 29 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 614	73 432	31 827	39 529
Tillkommande fordringar	20 238	-	28	-
Avgående fordringar	-3 744	-22 818	-870	-7 702
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 108</b>	<b>50 614</b>	<b>30 985</b>	<b>31 827</b>
Ingående nedskrivningar	-1 627	-1 689	-1 627	-1 689
Återförda nedskrivningar	28	62	28	62
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 599</b>	<b>-1 627</b>	<b>-1 599</b>	<b>-1 627</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 509</b>	<b>48 987</b>	<b>29 386</b>	<b>30 200</b>

## Not 30 Bostadsprojekt

KONCERNEN 2019	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	4 097 011	4 919 061	285 900	9 301 972
Investeringar	1 460 038	1 500 850	502 344	3 463 232
Avyttringar	-148 583	-2 494 176	-305 065	-2 947 823
Omklassificeringar	-477 998	377 441	-	-106 557
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 930 469</b>	<b>4 297 176</b>	<b>483 179</b>	<b>9 710 824</b>
Ingående nedskrivningar	-152 518	-	-29 723	-182 241
Årets nedskrivningar	-6 398	-	-107 468	-113 865
Avyttringar	1 647	-	50 990	52 637
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-157 268</b>	<b>-</b>	<b>-86 201</b>	<b>-243 469</b>
<b>Ingående redovisat värde 2019-01-01</b>	<b>3 944 493</b>	<b>4 919 061</b>	<b>256 177</b>	<b>9 119 731</b>
<b>Utgående redovisat värde 2019-12-31</b>	<b>4 773 200</b>	<b>4 297 176</b>	<b>396 978</b>	<b>9 467 354</b>

KONCERNEN 2020	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	4 930 469	4 297 176	483 179	9 710 824
Investeringar	2 275 572	1 066 093	547 511	3 889 176
Avyttringar	-391 150	-2 886 261	-509 295	-3 786 706
Omklassificeringar	-729 534	395 455	-	-334 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 085 357</b>	<b>2 872 463</b>	<b>521 395</b>	<b>9 479 215</b>
Ingående nedskrivningar	-157 268	-	-86 201	-243 469
Årets nedskrivningar	-30 823	-	-110 968	-141 790
Avyttringar	-	-	103 791	103 791
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-188 091</b>	<b>-</b>	<b>-93 378</b>	<b>-281 469</b>
<b>Ingående redovisat värde 2020-01-01</b>	<b>4 773 200</b>	<b>4 297 176</b>	<b>396 978</b>	<b>9 467 354</b>
<b>Utgående redovisat värde 2020-12-31</b>	<b>5 897 266</b>	<b>2 872 463</b>	<b>428 017</b>	<b>9 197 746</b>

MODERFÖRENINGEN 2019	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	1 706 085	4 630 063	266 413	6 602 560
Investeringar	948 760	1 490 424	477 940	2 917 124
Avyttringar	-22 012	-2 455 176	-305 065	-2 782 253
Omklassificeringar	-879 620	371 452	-	-508 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 753 213</b>	<b>4 036 763</b>	<b>439 287</b>	<b>6 229 263</b>
Ingående nedskrivningar	-29 250	-	-29 722	-58 972
Årets nedskrivningar	-6 398	-	-107 469	-113 866
Avyttringar	1 647	-	50 990	52 637
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-34 000</b>	<b>-</b>	<b>-86 201</b>	<b>-120 202</b>
<b>Ingående redovisat värde 2019-01-01</b>	<b>1 676 835</b>	<b>4 630 063</b>	<b>236 690</b>	<b>6 543 588</b>
<b>Utgående redovisat värde 2019-12-31</b>	<b>1 719 212</b>	<b>4 036 763</b>	<b>353 086</b>	<b>6 109 061</b>

MODERFÖRENINGEN 2020	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	1 753 213	4 036 763	439 287	6 229 263
Investeringar	1 348 065	1 024 270	460 121	2 832 457
Avyttringar	-19 534	-2 625 848	-465 403	-3 110 785
Omklassificeringar	-729 534	395 455	-	-334 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 352 210</b>	<b>2 830 640</b>	<b>434 005</b>	<b>5 616 856</b>
Ingående nedskrivningar	-34 000	-	-86 201	-120 201
Årets nedskrivningar	-25 921	-	-110 968	-136 888
Avyttringar	-	-	103 791	103 791
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-59 921</b>	<b>-</b>	<b>-93 378</b>	<b>-153 299</b>
<b>Ingående redovisat värde 2020-01-01</b>	<b>1 719 212</b>	<b>4 036 763</b>	<b>353 086</b>	<b>6 109 061</b>
<b>Utgående redovisat värde 2020-12-31</b>	<b>2 292 289</b>	<b>2 830 640</b>	<b>340 627</b>	<b>5 463 557</b>



## Not 31 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Upparbetad men ej fakturerad intäkt</b>				
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	498 911	819 614	704 547	1 666 626
Fakturerad pågående entreprenader	-332 747	-721 484	-606 311	-1 380 366
<b>Summa</b>	<b>166 164</b>	<b>98 130</b>	<b>98 236</b>	<b>286 260</b>
<b>Fakturerad men ej upparbetad intäkt</b>				
Fakturerad pågående entreprenader	1 915 342	1 247 187	2 684 324	1 398 502
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-1 694 798	-1 084 177	-2 461 779	-1 236 040
<b>Summa</b>	<b>220 544</b>	<b>163 010</b>	<b>220 544</b>	<b>162 462</b>

## Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	13 853	24 924	12 729	24 924
Förutbetalda försäkringspremie	2 850	1 697	2 508	1 619
Förutbetalda stämpelskatt	109 360	-	-	-
Förutbetalda IT- och administrationskostnad	-	9 924	-	9 924
Upplupna ränteintäkter	33	7	-	7
Övriga upplupna intäkter	51 747	46 285	48 000	45 347
Övriga förutbetalda kostnader	51 978	18 397	40 671	10 443
<b>Summa</b>	<b>229 821</b>	<b>101 234</b>	<b>103 908</b>	<b>92 264</b>

## Not 33 Likvida medel

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	990	2 476	140	37
Redovisningsmedel	28 332	836 704	952	1 889
<b>Summa</b>	<b>29 322</b>	<b>839 180</b>	<b>1 092</b>	<b>1 926</b>

## Not 34 Andelsägare

	Antal andelar	Belopp
Svenska Byggnadsarbetareförbundet	373 787	186 894
Svenska Kommunalarbetareförbundet	222 477	111 239
Svenska Målareförbundet	62 048	31 024
Folksam ömsesidig livförsäkring	56 391	28 196
Folksam ömsesidig sakförsäkring	56 391	28 196
Kooperativa Förbundet (KF) ekonomisk förening	42 858	21 429
Svenska Elektrikerförbundet	32 070	16 035
Riksbyggens Jubileumsfond "Den Goda Staden"	12 079	6 040
Handelsanställdas Förbund	4 328	2 164
Industrifacket Metall	2 832	1 416
Swedbank AB	2 268	1 134
Bantorget Egendom AB	2 115	1 058
Livsmedelsarbetareförbundet	687	344
Fastighetsanställdas Förbund	402	201
Seko Facket för Service och Kommunikation	200	100
GS	118	59
Hotell och restauranganställdas Förbund	100	50
Svenska Pappersindustriarbetareförbundet	50	25
Svenska Transportarbetareförbundet	35	18
Seko Sjöfolk	20	10
Svenska Musikerförbundet	20	10
Pensionärernas Riksorganisation	20	10
Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund	1	1
29 Intresseföreningar	771 806	385 903
24 Lokalföreningar	136 746	68 373
88 Bostadsrättsföreningar	261	131
16 Fackförbund	47	24
<b>Totalt</b>	<b>1 780 157</b>	<b>890 079</b>

## Not 35 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tilläggsköpeskillingar</b>				
Ingående värde	10 000	10 000	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	-	-
<b>Garantiåtaganden</b>				
Ingående värde	152 290	125 132	152 290	125 132
Omklassificering	-	63 161	-	63 161
Årets avsättningar	40 331	28 261	40 331	28 261
Årets upplösningar	-14 729	-64 264	-14 729	-64 264
<b>Utgående värde</b>	<b>177 892</b>	<b>152 290</b>	<b>177 892</b>	<b>-152 290</b>
<b>Övriga avsättningar</b>				
Ingående värde	-	119 649	-	119 649
Omklassificering	-	63 161	-	63 161
Årets avsättningar	14 200	-	-	-
Årets upplösningar	-	-56 488	-	-56 488
<b>Utgående värde</b>	<b>14 200</b>	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202 092</b>	<b>162 290</b>	<b>177 892</b>	<b>152 290</b>

Garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå för garantier, och de redovisas antingen som avsättningar, som långfristiga skulder eller som kortfristiga skulder i balansräkningen. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på 5 år efter tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäknas inte förväntade framtida utbetalningar.

Riksbyggen lämnar garanti avseende genomförda entreprenader med en garantitid som uppgår till fem år och garantierna innebär bland annat skyldigheter att åtgärda fel och brister som uppstått. Åtagandet redovisas under avsättningar som Garantiåtaganden.

## Not 36 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	436 274	1 514 375	-	-
Övriga skulder	466 165	190 275	255 516	231
Skulder till koncernföretag	-	-	145 961	-
<b>Summa</b>	<b>902 439</b>	<b>1 704 650</b>	<b>401 477</b>	<b>231</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	-	293 405	-	-
Övriga skulder	-	130 050	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	949 505
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>423 455</b>	<b>-</b>	<b>949 505</b>
<b>Totalt långfristiga skulder</b>	<b>902 439</b>	<b>2 128 105</b>	<b>401 477</b>	<b>949 736</b>

## Not 37 Skulder som avser flera poster

Koncernens banklån om 6 107 944 tkr (6 855 665) redovisas under följande poster i balansräkningen.  
Moderföreningens banklån om 2 122 382 tkr (2 299 265) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	436 273	1 680 242	-	-
<b>Summa</b>	<b>436 273</b>	<b>1 680 242</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	5 671 721	5 175 423	2 122 382	2 299 265
<b>Summa</b>	<b>5 671 721</b>	<b>5 175 423</b>	<b>2 122 382</b>	<b>2 299 265</b>
<b>Totala skulder kreditinstitut</b>	<b>6 107 994</b>	<b>6 855 665</b>	<b>2 122 382</b>	<b>2 299 265</b>

## Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	8 684	1 452	5 626	-
Upplupna personalkostnader	286 858	263 189	280 049	257 921
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	302 423	253 060	302 423	190 732
Beräknad fastighetskatt	27 523	20 408	14 531	14 660
Förutbetalda hyresintäkter	37 467	46 043	2 569	18 010
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	290 823	268 072	284 685	268 072
Lämnade rabatter	8 700	9 808	8 700	9 808
Upplupen stämpelkostnad	101 711	-	-	-
Övriga poster	59 888	52 424	31 882	27 275
<b>Summa</b>	<b>1 124 077</b>	<b>914 456</b>	<b>930 465</b>	<b>786 478</b>

## Not 39 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>För avsättningar och egna skulder</b>				
Fastighetsinteckningar	4 675 689	5 199 788	518 628	1 805 918
<b>Summa</b>	<b>4 675 689</b>	<b>5 199 788</b>	<b>518 628</b>	<b>1 805 918</b>

## Not 40 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser	1 404 791	1 278 770	5 189 433	6 507 024
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	23 130	22 450	23 130	22 450
Tilläggsköpeskillingar bolagsförvärv	256 312	263 406	9 142	-
<b>Summa</b>	<b>1 684 233</b>	<b>1 564 626</b>	<b>5 221 705</b>	<b>6 529 474</b>

## Not 41 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	-	-2 546	-	-
Övriga avsättningar	39 802	-92 490	25 602	-80 960
Återförd nedskrivning	-	-7 447	-	-
Nedskrivningar	150 134	121 500	136 888	113 866
Realisationsresultat från sålda/likviderade dotterföretag	-231 826	-167 796	-	-
Realisationsresultat övrigt	-74 945	-9 361	104 578	-14 068
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-28	-140	9 259	31 690
<b>Summa</b>	<b>-116 863</b>	<b>-158 280</b>	<b>276 327</b>	<b>50 528</b>

## Not 42 Transaktioner med närstående

Moderföreningen har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 24, Andelar i koncernföretag.

	Moderföreningen	
	2020-12-31	2019-12-31
Försäljning till koncernföretag	88 481	101 625
Inköp från koncernföretag	-24 999	-24 827
Ränteintäkter från koncernföretag	53 211	48 913
Räntekostnader till koncernföretag	-18 944	-16 795
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	189 660	189 660
Långfristiga skulder till koncernföretag	145 961	949 505
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2 677 035	410 256
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3 316 044	246 007
Räntebärande skulder till koncernföretag	3 404 644	3 132 030

Riksbyggen har en närståenderelation till medlemmarna där tjänster tillhandahålls på marknadsmässiga villkor.

## Not 43 Händelser efter balansdagen

I början av januari 2021 fastställdes fusion mellan Simpleko AB och Förvaltning i Östersund AB, vilket innebär att Förvaltning i Östersund AB har uppgått i Simpleko AB.

Riksbyggens arbete med bolagiseringen av Unobo har fortlöpt enligt plan, vilket bland annat innebär en verksamhetsövergång av personal till Unobo AB. Vidare har samtliga, ej tidigare överlätna, 16 dotterbolag med ett undantag, överlåtits till Unobo. Det återstående dotterbolaget, Unobo Hyresbostäder Valeberget AB, kommer att överlätas till Unobo AB under april 2021.

Riksbyggen har, genom Unobo AB, förvärvat 50 % av aktierna i det tidigare intresseföretaget Hälltorps Gårds hyresbostäder AB, som från den 1 mars 2021 är ett helägt dotterbolag till Unobo AB och Riksbyggen.

Riksbyggen har den 1 mars, genom RB Sorgsmeden Holding AB, förvärvat 100 % av aktierna i Fastighets AB Fragua AB.

Under kvartal 1 2021 fortsatte pandemin, covid-19, att påverka näringslivet och samhället genom flertalet rekommendationer och restriktioner. Det föreligger en stor osäkerhet kring hur länge nuvarande situation kommer att råda. Riksbyggen följer de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten ger samt marknadsutvecklingen för Riksbyggens olika affärsområden. Riksbyggen har som konsekvens av detta fått ändra arbetssätt i vissa avseenden för att dämpa smittspridningens påverkan på affären.

## Not 44 Resultatdisposition

	2020-12-31
Vinstmedel till förfogande	2 874 972
Utdelning	85 448
Balanseras i ny räkning	2 789 525
<b>Summa</b>	<b>2 789 525</b>

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2021-05-20 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), och att den ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderföreningens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderföreningen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderföreningens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderföreningen och de företag som ingår i koncernen står för.

Undertecknade avger också Riksbyggens hållbarhetsredovisning för 2020. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagens 6e kapitel samt GRI Standards core, utgiven av Global Reporting Initiative.

## Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Lindholm <i>Ordförande</i>	Johanna Frelin <i>Verkställande direktör</i>		
Anders Ax	Filippa Drakander	Per Holmström	Mikael Johansson
Tommy Ohlström	Niklas Petersson	Yvonne Pettersson	Elisabeth Sasse
Niklas Frisell <i>Arbetsgarerepresentant</i>	Jimmy Winge <i>Arbetsgarerepresentant</i>		

Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Magnus Nordlund <i>Förtroendevald revisor</i>	Lars Randerz <i>Förtroendevald revisor</i>
--	---

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
*Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse\*

Till föreningsstämman i Riksbyggen  
Ekonomisk Förening, org.nr 702001-7781

*\*Detta är en kopia av revisionsberättelsen som skickats till Bolagsverket. Denna revisionsberättelse avser, i denna pdf-version av Års- och hållbarhetsredovisning 2020, endast årsredovisningen på sidorna 51–92 samt annan information på sidorna 2–42 och 97–105.*



## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2020. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 43–91 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–33 respektive 96–105. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den 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 föreningens 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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderföreningens och koncernens resultat och ställning.



## 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 Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorernas ansvar**. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens 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 föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorernas 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag,

vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Randerz  
*Förtroendevald revisor*

Magnus Nordlund  
*Förtroendevald revisor*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
*Auktoriserad revisor*



# Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden



## Styrningsrapportens bakgrund

För att främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag ("den kooperativa koden"). Syftet med koden är att främja medlemsdialogen och de demokratiska beslutsprocesserna i kooperativa och ömsesidiga företag samt att öka transparens och öppenhet i styrelsens arbete. Rapportering ska ske årligen i en styrningsrapport från styrelsen.

I jämförelse med svensk kod för bolagsstyrning är den kooperativa koden uppbyggd på åtta principer istället för detaljerade regler och med krav på årlig rapportering enligt principen följ och förklara istället för följ eller förklara. Riksbyggen antog den kooperativa koden vid fullmäktige i maj 2020, då den ersatte Riksbyggens tidigare föreningskod. Denna styrningsrapport är den första enligt nya koden.

Styrningsrapporten ska granskas av Riksbyggens förtroendevalda revisorer som en del av uppdraget att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Rapportens struktur följer de åtta principerna i den kooperativa koden. Varje avsnitt inleds med en redovisning av den kooperativa kodens text i kursiv stil. I rapporten redovisas beslut, förhållanden och skeenden som inträffat under året.

## 1. Syfte och medlemsnytta

Styrelsen ska säkerställa att företagets syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att företaget långsiktigt levererar medlemsnytta.

Styrelsen ska säkerställa att företaget har en öppen kommunikation med medlemmar, medarbetare och andra intressenter, lägga fast riktlinjer för företagets uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som företaget följer.

### Syfte, värdegrund och strategi

#### Riksbyggens företagsidé

Förmedlar vårt huvuduppdrag, alltså varför vi finns till.  
Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

#### Våra kärnvärden

Principer som vi baserar våra dagliga beslut på.  
Långsiktighet, Trygghet, Samverkan och Nytänkande.

#### Strategi

För att styra hur Riksbyggen långsiktigt ska leverera medlemsnytta i enlighet med syfte och värdegrund fastställer styrelsen återkommande en strategi. Ny strategisk plan beslutades av styrelsen i september 2020. Information om processen lämnades vid fullmäktige 2020. Den nya strategiska planen innehåller ett antal förflyttningar och förankras inom Riksbyggen genom särskilda gemensamma övningar inom hela organisationen under hösten 2020 och våren 2021.

#### Medlemsdialoger

Efter en utredning framtagen av en arbetsgrupp bestående av representanter för de olika ägargrupperna och företagsledningen har Riksbyggens styrelse under våren 2020 antagit ett regelverk för vilka forum som ska finnas för ägare och medlemmar i framtiden. Beslutet rapporterades till fullmäktige i maj 2020. Det ska finnas en kontinuitet genom två olika forum – central medlemsdialog och regional medlemsdialog – som kan användas beroende på behovet av diskussioner och vilka frågor som är aktuella.

#### Central medlemsdialog

Dag 1: Workshop gemensamt med både intresse- och lokalföreningar.  
Dag 2: Workshop enskilt med intresse- respektive lokalföreningar.

#### Regional medlemsdialog

Dag 1: Företagsledning i dialog med intresse- och lokalföreningar.  
Dag 2: Föreningssamordnarna leder dialog och erfarenhetsutbyte inom intresse- och lokalföreningar separat.

Programmet tas fram i samråd med Advisory board.

#### Advisory board

Riksbyggens styrelse beslutade under 2020 att avsluta det centrala dialogforumet Centrala samrådsgruppen och istället inrätta ett Advisory board. Syftet med Advisory board är att vara ett bollplank till företagsledning och styrelse i främst förenings- och medlemsfrågor, men det kan också vara andra frågor kopplade till verksamheten. Det ger en unik möjlighet att få input från personer som ser på verksamheten med nya ögon. Målet är att ha en bred beredning av ärenden där synpunkter från flera delar av organisationen kan tillvaratas innan beslut fattas i företagsledning och/eller styrelse. Att ifrågasätta och visa på nya lösningar är gruppens kanske viktigaste uppgift.

Det ska finnas representation från både intresse- och lokalföreningar men också från andra organisationer och företag för att få så mycket samlad erfarenhet och kunskap som möjligt.

Då Advisory board är en rådgivande funktion främst till företagsledningen är det denna som utser deltagare i gruppen och beslutar om syfte och mål för gruppens arbete. Företagsledningen beslutar också om ersättning för uppdraget.

Gruppen kan kompletteras med ytterligare deltagare för enstaka eller flera möten för att få in expertis i vissa frågor.

För att få kontinuitet i gruppens arbete och skapa möjlighet till planering, både från Riksbyggens och deltagarnas sida, ska gruppen ha fyra fasta mötestillfällen per år. Gruppen ska också kunna samman- kallas, fysiskt eller via video, för att snabbt diskutera uppkomna frågor.

#### Verksamhetskommunikation

Kommunikation med medlemmarna sker dels genom verksamhetsberättelsen som översiktligt rapporterar från alla delar av Riksbyggens verksamhet. Dels genom kontinuerlig kommunikation via nyhetsbrev till olika medlemsgrupper och dels genom hemsida och pressmeddelanden. Kommunikation med medarbetare sker främst genom internwebbsidan RIO, genom arbetsplatsträffar och årliga temamöten inom arbetsgrupperna.

#### Riktlinjer och regelverk

Riksbyggens styrelse har i sin strategiska plan angivit övergripande riktlinjer för företagets uppträdande i samhället. I detta arbete följer Riksbyggen följande regelverk och principer:

#### [De sju kooperativa principerna >>](#)

#### [FN:s Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling >>](#)

#### [Fossilfritt Sverige >>](#)

Kraven i Riksbyggens uppförandekod för leverantörer baseras på

#### [FN:s deklaration om mänskliga rättigheter >>](#)

#### [Internationella arbetsorganisationens \(ILO\) kärnkonventioner om rättigheter i arbetslivet >>](#)

och de

#### [10 principerna för ansvarsfullt företagande inom FN:s Global Compact >>](#)

Riksbyggen certifierar därutöver sin verksamhet enligt följande standards:

#### [ISO 9001 för kvalitetsledningssystem >>](#)

#### [ISO 14001 för miljöledningssystem >>](#)

#### [Miljöbyggnad för miljöcertifiering av byggnader >>](#)

## 2. Demokratiska processer

*Kooperativa företag har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen.*

*Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera företagets demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.*

### Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan förvärfvas av Riksbyggens intresseföreningar, Riksbyggens lokalföreningar, Landsorganisationen och till LO anslutna förbund. Andra organisationer inom folkrörelserna kan antas som medlemmar om deras medlemskap i varje särskilt fall anses vara till gagn för föreningen. Föreningar som är medlemmar i en intresseförening eller i en lokalförening och lånat in medel för köp av andelar i Riksbyggen, är medlemmar utan den rätt som följer med andelsinnehav.

Det innebär att Riksbyggen har två olika former av medlemskap: ett direkt medlemskap för andelsägande organisationer och ett indirekt för de föreningar som är medlemmar i intresse- och lokalföreningar. Det finns 30 intresseföreningar som representerar bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar.

Det finns 24 lokalföreningar som representerar lokala medlemsföreningar, främst lokala fackliga organisationer. Riksbyggens fullmäktige beslutar om så kallade normalstadgar för intresse- och lokalföreningar.

### Fördelning av fullmäktigeplatser

Riksbyggen har 100 fullmäktigeplatser. Riksorganisationer, intresseföreningar och lokalföreningar som innehar lägst 0,5 procent av andelskapitalet erhåller ett fast mandat.

Resterande mandat upp till fullt antal fördelas som rörliga mandat på andelsägarna enligt den jämkade uddatalsmetoden.

Riksorganisationer, intresseföreningar och lokalföreningar kan samverka i så kallade valkooperationer vid fördelningen av mandat.

Fördelningen av fullmäktigeplatser och ersättare görs av revisorerna för tolv månadersperioden maj-april, med utgångspunkt från innehavet av andelskapital vid utgången av kalenderåret före periodens början.

### Styrelse

Ordföranden och övriga ledamöter väljs för en mandatperiod på två år. För att få kontinuitet väljs ordförande och tre ledamöter vid ett ordinarie fullmäktigesammanträde och fem ledamöter vid nästkommande ordinarie fullmäktigesammanträde. Styrelsen ska inom sig utse vice ordförande och vid behov övriga funktionärer. Suppleanter väljs årligen för en mandatperiod om ett år.

### Valberedning

Vid ordinarie fullmäktigesammanträde utses årligen minst tre ledamöter varav en till ordförande för valberedningen.

### Motioner

Till ordinarie fullmäktigesammanträde har medlemmarna förslags- och motionsrätt i alla frågor som rör föreningens verksamhet. Över inkomna motioner, som ska vara styrelsen tillhanda senast den 1 februari närmast före fullmäktigesammanträdet, ska styrelsen avge skriftligt yttrande och förslag.

Motionerna ska tillsammans med styrelsens yttrande och förslag tillställas fullmäktige senast sju dagar före sammanträdet. Förslag som rör stadgeändringar eller annars är av principiell vikt ska dock tillställas fullmäktige och medlemmarna inom den för kallelse till fullmäktigesammanträde angivna tiden.

### 3. Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande

*Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i företagets värdeskapande genom två roller: en affärsrelation och en ägarrelation.*

*Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.*

#### **Inträde**

Ansökan om inträde i föreningen prövas av styrelsen. Vid inträde i föreningen ska varje medlem betala ett andelskapital om lägst 500 kronor. Antagen medlem kan från inträdet eller senare delta med det högre andelskapital som styrelsen godkänner.

#### **Utträde och återbetalning av medlemsinsatser**

Medlem äger rätt att säga upp sitt medlemskap i föreningen tidigast efter två års medlemskap. Utträde kan ske endast i slutet av räkenskapsår och efter sex månader dessförinnan gjord skriftlig uppsägning.

#### **Instruktioner för andelstransaktioner**

Styrelsen har i instruktioner fastslagit ett regelverk för andelstransaktioner där det bland annat regleras hur många andelar respektive bostadsrättsförening har rätt att finansiera, men också hur så kallat balansköp ska erbjudas de andra ägargrupperna med intention att andelsägandet proportionellt ska vara lika stort om de erbjudna andelarna tecknas.

#### **Andelsutdelning**

Styrelsen lägger fram förslag på andelsutdelning för föregående verksamhetsår som sedan fastställs av fullmäktige. Fullmäktige kan enligt lag inte besluta om större andelsutdelning än den styrelsen föreslagit.

#### **Återbäring**

Styrelsen fastställer hur stor återbäringen för köpta förvaltnings-tjänster ska vara respektive år. Återbäringen fördelas mellan medlemsorganisationer utifrån deras andel av inköpta förvaltnings-tjänster under året.

#### **Andra medlemsförmåner**

Riksbyggenledamot och utbildning av styrelseledamöter är förmåner i linje med den kooperativa principen om att erbjuda utbildning till sina medlemmar. Genom formell medverkan i styrelsen och genom erbjudande om utbildning bidrar Riksbyggen till att stärka de förtroendevaldas förutsättningar att hantera sina uppdrag.





## 4. Stämman

*Stämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter.*

*På stämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till stämman.*

Riksbyggens ordinarie fullmäktigesammanträde hålls normalt i maj varje år. Riksbyggen skickar redan i november ut information om kommande års fullmäktigesammanträde till intresseföreningar, lokalföreningar och centrala ägare. Kopia av informationen skickas till styrelse, valberedning, företagsledning, region- och affärschefer samt inbjudna gäster och innehåller bland annat information om tid och plats för fullmäktigesammanträdet.

Vidare ges information om vilka som har motionsrätt, när motioner ska ha inkommit samt hur dessa ska skickas in. Senast den 31 januari skickas information ut om fördelningen av fullmäktigeplatser. Fördelningen har dessförinnan fastställts av Riksbyggens revisorer. I april skickas ytterligare information om fullmäktigesammanträdet till fullmäktiges ledamöter. I samband med detta bjuds fullmäktigesammanträdets gäster formellt in. Formell kallelse skickas, i enlighet med stadgarna, ut senast två veckor innan fullmäktigesammanträdet.

Av valberedningens instruktion, fastslagen av fullmäktige, framgår att valberedningen lämnar förslag till val av stämмоordförande. Förslaget ska intas i kallelsen till fullmäktigesammanträdet.

Riksbyggen har som ambition att vd, styrelseordförande, hela styrelsen, minst en av Riksbyggens auktoriserade revisorer, minst en förtroendevald revisor samt företagsledning ska närvara på fullmäktigesammanträdet, om möjligt.

Riksbyggens styrelse behandlar och besvarar varje inkommen motion. Styrelsen motiverar alltid sina motionsvar och förslag till beslut. I vissa fall väljer styrelsen att lägga samma förslag som motionerats om för att påskynda en föreslagen förändring. När styrelsen finner behov av det lägger styrelsen även egna förslag till fullmäktige.

Riksbyggens fullmäktige beslutar i frågor om ändring av normalstadgarna för bostadsrätts-, intresse- och lokalföreningar.

I enlighet med koden väljer Riksbyggens ordinarie fullmäktigesammanträde årligen en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till fullmäktigesammanträdet. För Riksbyggen väljs de förtroendevalda revisorerna direkt av fullmäktige. Dessa revisorer – som vanligtvis inte är auktoriserade yrkesrevisorer – ska vid sidan om den lagstadgade revisionen även genomföra en granskning av verksamheten utifrån ett medlemsperspektiv samt till fullmäktige avge en rapport om detta. Riksbyggen har tagit fram en instruktion, vilken fastställts av fullmäktige, med riktlinjer för uppdraget.

## 5. Valberedningen

*Samtliga val, till styrelse, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden för förtroendevalda.*

*Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata företagets och medlemmarnas intresse.*

Inom Riksbyggen förekommer endast val av förtroendevalda på central nivå och därmed finns endast en valberedning. Vid Riksbyggens fullmäktige 2020 beslutades om en stadgeändring där val av valberedning och valberedningens uppgift reglerades för första gången. Enligt de nya stadgarna utses årligen vid ordinarie fullmäktigesammanträde minst tre ledamöter varav en till ordförande för valberedningen. Valberedningen ska under året arbeta utifrån den instruktion som antagits av fullmäktige. Vid fullmäktige valdes fyra ledamöter i valberedningen, i enlighet med praxis under senare år.

Vid fullmäktige 2020 antogs även en instruktion för valberedningen som bland annat specificerar beredning av val av valberedning, valberedningens uppgifter, krav och riktlinjer för beredningen av förslag, samt krav på information om och presentation av valberedningens förslag. Enligt instruktionen ska förslag till val av ledamöter i valberedningen, inklusive ordförande, beredas och föreslås av styrelsen. Riksbyggen ska ha en valberedning som representerar Riksbyggens andelsägare. Styrelseledamöter, vd eller annan person från företagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen.

Valberedningen ska enligt nuvarande instruktion lämna följande förslag till fullmäktige:

- a) Val av ordförande, övriga ledamöter samt ersättare i styrelsen.
- b) Styrelsearvode uppdelat mellan ordförande, arbetstagarrepresentanter, övriga ledamöter och ersättare i styrelsen samt eventuell ersättning för utskottsarbete.
- c) Val och arvodering av revisorer.
- d) Arvodering av valberedning.
- e) Val av ordförande, protokolljusterare och rösträknare vid fullmäktige.
- f) Senaste tidpunkt för att till valberedningen inkomma med nomineringar till personval inför kommande fullmäktige.

Valberedningens arbete, inklusive förslag till förtroendevalda, arvoden samt en redovisning av inkomna nomineringar, presenterades i valberedningens rapport. Riksbyggen tillämpar principen om fri nominering. Enligt riktlinjerna i instruktionen ska styrelsen ha en sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Information om fullmäktige, nomineringsprocess och nomineringstider skickas ut till andelsägare under november. Informationen publiceras också på Riksbyggens hemsida.

## 6. Styrelsen

*Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Förutom medlemmar i föreningen ska styrelsen vid behov även ha externa ledamöter som tillför ytterligare kompetens.*

*Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.*

Styrelsens uppgift är att företräda Riksbyggen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen utser vd, vilken har ansvaret för den löpande förvaltningen.

Styrelsen består av nio valda ledamöter och tre valda ersättare utöver de ledamöter som enligt lag utses av de anställdas organisationer (för närvarande två ledamöter och två ersättare). Enligt praxis kallas samtliga ersättare till varje styrelsemöte. Samtliga ledamöter och ersättare är externa i meningen att de är oberoende i förhållande till Riksbyggen och Riksbyggens företagsledning. Ingen av nuvarande ledamöter eller ersättare är externa i meningen att de är oberoende av Riksbyggens andelsägare. Det ingår i instruktionen till valberedningen att bedöma om styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning samt vid behov föreslå externa ledamöter som tillför styrelsen ytterligare kompetens.

Ordförande och övriga ledamöter väljs för en mandatperiod på två år. För att få kontinuitet väljs ordförande och tre ledamöter vid ett ordinarie fullmäktigesammanträde och fem ledamöter väljs vid nästkommande ordinarie fullmäktigesammanträde. Styrelsen ska inom sig utse vice ordförande och vid behov övriga funktionärer. Suppleanter väljs årligen för en mandatperiod på ett år.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån lag om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning, stadgar och den kooperativa koden. Vidare bedrivs

styrelsens arbete i enlighet med den arbetsordning och vd-instruktion som styrelsen fastställt avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och vd samt formerna för den finansiella rapporteringen.

Styrelsen fastställer i december en strategisk dagordning för sitt arbete. Styrelsens arbete omfattar främst strategiska frågor, fastställande och uppföljning av verksamhetsmål, budget, bokslut, större investeringar och försäljningar samt andra beslut som enligt beslutsordningen ska behandlas av styrelsen.

Styrelsens ordförande initierar en årlig utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen har därefter behandlats i styrelsen och i valberedningen som underlag för deras arbete. Utvärderingen skedde under året via en digital enkät till samtliga i styrelsen och med uppföljande dialog inom styrelsen.



## 7. Ersättning till ledande befattningshavare

*Företaget ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp).*

*Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs.*

*Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften.*

*Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av stämman. Företagets revisorer ska granska hur principerna har tillämpats och lämna ett skriftligt yttrande till stämman.*

Riksbyggens fullmäktige har fastslagit grundläggande principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare. Ledande befattningshavare utgörs enligt Riksbyggens tolkning av vd och företagsledning.

I Riksbyggens riktlinjer regleras bland annat principer för lönespridning, lönebildning, pensionsavsättningar, uppsägning samt avgångsvederlag.

Avtal om lön och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen, efter förslag från styrelseordförande. Avtal om lön och andra anställningsvillkor för övriga i företagsledningen beslutas av vd i samråd med styrelsens ordförande, med avrapportering till styrelsen.

Rörlig resultatbaserad lön tillämpas inte för Riksbyggens ledande befattningshavare varför eventuell personalpremie inte utgår till vd och övriga i företagsledningen.

Riksbyggens revisorer har till uppgift att granska hur principerna har tillämpats och lämna ett skriftligt yttrande i frågan till ordinarie fullmäktigesammanträde.

Riksbyggens styrelse konstaterar att, av fullmäktige fastställda principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare, har följts.





## 8. Revision, risk och intern kontroll

*Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering.*

*Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott eller själv fullgöra uppgiften.*

*Styrelsen ska se till att personer som väljs för att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.*

Arbetet med revision, risk och intern kontroll omfattar samtliga affärsområden och dotterföretag inom Riksbyggen. Arbetet innefattar också metoder och aktiviteter som syftar till att säkra en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Styrelsen har valt att inte inrätta ett revisionsutskott utan fullgör uppgiften själv.

Riksbyggen strävar efter en decentralisering och delegering av ansvar och befogenheter till affärsområden och centrala stödfunktioner.

Styrelsen fastställer årligen attestinstruktionen där principerna för det delegerade ansvaret framgår.

Riksbyggens ledningssystem ”Så här arbetar vi” skapar förutsättningar för ett kvalitetssäkrat arbetssätt. Dokumenterade processer tillsammans med styrande och stödjande dokument vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten. Riksbyggens ledningssystem är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 1998 och miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2008. Det innebär såväl årlig extern revision som intern revision via egna internrevisorer.

Uppföljning och kontroll avseende den finansiella rapporteringen görs regelbundet. Den inbegriper såväl analys av löpande finansiella rapporter mot historik, budget och prognos som uppföljning av rapporterade aktiviteter. Uppföljning görs på koncernnivå, affärsområdesnivå, regionnivå samt marknadsområdesnivå. Riksbyggens revisorer granskar som ett led i sin förvaltningsrevision ett urval av Riksbyggens kontroller samt gör en översiktlig utvärdering av utvalda processer. Särskild granskning sker årligen av internkontroll

avseende den finansiella rapporteringen samt av IT-applikationer och tillhörande processer som påverkar den finansiella rapporteringen, vilka redovisas i två separata rapporter. Styrelsen träffar företagets revisorer minst en gång per år, i samband med slutförandet av den lagstiftade revisionen.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av att inrätta en särskild intern granskningsfunktion (internrevision). Genom befintlig kontrollstruktur uppnås en god intern kontroll och styrelsen bedömer mot den bakgrunden att ett behov av en särskild granskningsfunktion inte föreligger för Riksbyggen ekonomisk förening.

Riksbyggen beslutade 2018 om en särskild funktion för regel efterlevnad, som rapporterar vid behov men minst en gång per år till styrelsen om Riksbyggens arbete med att säkerställa en god regel efterlevnad i förhållande till den lagstiftning Riksbyggens verksamhet omfattas av. Därutöver har Riksbyggen valt att ha ett externt dataskyddsombud som övervakar att organisationen följer dataskyddsförordningen och rapporterar till styrelsen två gånger per år.

Styrelsen beslutade under 2020 om ett nytt och mer utvecklat ramverk för riskhantering, vilket bland annat innebär en mer aktiv styrning från styrelsen av Riksbyggens risktolerans, med två årliga riskanalyser till styrelsen.

Riksbyggens fullmäktige 2020 beslutade att de förtroendevalda revisorerna även skulle ges uppdraget att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Under året har de förtroendevalda revisorerna genomgått såväl en extern som intern utbildning i det nya uppdraget. En dialog har förts om förutsättningar och tolkning av uppdraget.

---

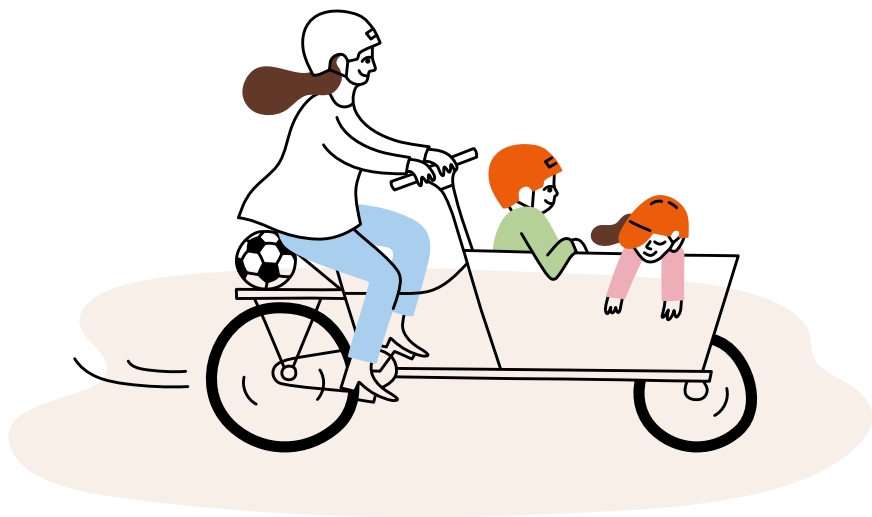
Styrelsen anser sig härmed ha fullgjort arbetet med att rapportera enligt den kooperativa koden och överlämnar styrningsrapporten för granskning av de förtroendevalda revisorerna, tillika medlemsgranskare.



---

**Riksbyggen, huvudkontor:**

Kungsbron 21, 106 18 Stockholm  
Kundservice dygnet runt 0771-860 860  
E-post: [info@riksbyggen.se](mailto:info@riksbyggen.se)  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



*Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.*