

En hållbar berättelse

Riksbyggens hållbarhetsredovisning

2017

VÄLKOMMEN INI VÄRMEN

**Så hjälper vi unga
och äldre till en bostad**

Med 100-klubben
ökar mångfalden

**Ombyggnadsaffären
passerar 1 miljard**

Riksbyggens Solar Egg har
turnerat från Kiruna till Paris
och fått mer än en miljard
visningar i sociala medier.
Målet: Att starta en diskussion
om samhällsutveckling.

»KUNDEN OCH MILJÖN I FOKUS«

Att utveckla samhället och ta hand om kunder, ägare, intressenter och planeten är kärnan i Riksbyggens verksamhet. Vd **LEIF LINDE** sammanfattar ett framgångsrikt 2017.



När Riksbyggen 2015 tog fram en ny övergripande strategi formulerade vi två mål: *Nöjda kunder* samt *Hållbar och lönsam tillväxt*. De målen präglar numera hela vår organisation.

Låt oss börja med det första.

I allt vi gör tänker vi på kunden först. Kunderna är vår viktigaste källa för att hela tiden utvecklas och bli bättre.

Jag vill påstå att den här inställningen och det skärpta sättet att arbeta kanske syns allra tydligast i vår fastighetsförvaltning.

Förvaltning har tidigare ofta varit händelsestyrd. Kunden hörde av sig till oss och vi agerade. Här har vi förflyttat oss till att bli mer proaktiva. I fastighetsförvaltningen hittar vi alla de jag brukar kalla våra hjältar i vardagen. De hjälper föreningarna med allt ifrån att minska el- och vattenanvändning till att investera i solceller på taken och göra underhållsplaner i ett kortare och i ett längre perspektiv. Vi hjälper föreningarna så att boende trivs och framtida bekymmer undviks och – inte minst – så att de bidrar till en mer hållbar värld.

Riksbyggen förvaltar fastigheter på 430 orter i Sverige och tillsammans med våra kunder har vi en enorm möjlighet att påverka.

NÄR DET GÄLLER det andra målet i vår strategi – *Hållbar och lönsam tillväxt* – är jag stolt över att kunna konstatera att vi har överträffat alla förväntningar.

I den strategi vi ritade upp var planen att på sikt nå en omsättning på åtta miljarder kronor. Att vi skulle nå dit med bred marginal redan 2017 kunde vi inte tro då. Vår lönsamhet har också utvecklats, även om det krävs fortsatta marginalförbättringar. Omsättningen och

resultatförbättringen är dels en påföljd av en gynnsam period på bostadsmarknaden, där vi har sett en hög efterfrågan på bostäder över stora delar av landet, men hade aldrig skett utan Riksbyggens dedikerade medarbetare, enastående samarbetspartners och fantastiska kunder.

Vårt fokus på hållbarhet utvecklas hela tiden och vi strävar i hela vår affär efter att skapa mer värden för samhället samtidigt som vi arbetar för att den negativa påverkan på miljön ska minska.

I LINJE MED vår företagsidé om att erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer för alla bygger vi i dag bostäder i fler kommuner runt om i landet än på väldigt länge. I begreppet »för alla« ingår att finnas i hela landet, för olika åldrar och målgrupper – till ett pris som många kan efterfråga. Här har vi kommit långt och fortsätter att sträva efter att fler som behöver bostad också ska ha råd med den.

Det är lätt att fokusera på nyproduktion av bostadsrätt och hyresrätt, men den del av vår verksamhet som procentuellt har vuxit snabbast under de senaste åren är vår ombyggnadsaffär. Från en nivå på 500–600 miljoner kronor i omsättning passerade vi under 2017 en miljard. Betydligt fler kunder och en större geografisk spridning är två stora förklaringar till den här utvecklingen. Tittar vi på hur orderingången ser ut så kommer ombyggnadsaffären att fortsätta expandera under de närmaste åren, vilket är spännande ur flera perspektiv.

Ombyggnad och renovering är bra ur ett hållbarhetsperspektiv. Genom vårt tekniska kunnande kan vi hjälpa föreningar att se över klimatskalet och kan i många fall hjälpa föreningarna att få ner energianvändningen med en tredjedel. En strålande investering för föreningen – och för vår miljö.

Ombyggnadsaffären är också bra för Riksbyggens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Under slutet av 2017 märkte vi en viss avmattning i efterfrågan på bostäder. Låt mig återkomma till det. För Riksbyggen är ombyggnadsaffären, och vår långa erfarenhet av fastighetsförvaltning, två

ben att stå på när efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter mattas av.

Hur utvecklingen blir under de närmaste åren är svårt att förutse, men jag är väldigt glad att vi redan våren 2016 inledde ett arbete med en omfattande riskplanering. Vad händer om det blir ett prisfall på 10 procent? På 20 procent? Vi har en hel verktyglåda med åtgärder som vi kan använda vid olika framtida scenarier och det ger både oss och våra kunder en stor trygghet.

JAG NÄMNDE TIDIGARE en viss avmattning i efterfrågan på bostäder. Den underliggande bostadsbristen är fortfarande akut – 255 av Sveriges 290 kommuner uppger att de har underskott på bostäder – men efterfrågan börjar vika något eftersom alla inte har råd att köpa en bostad i dag. Under lång tid har jag efterlyst en bred politisk uppgörelse som ger långsiktiga och stabila förutsättningar för bostadsmarknaden.

Riksbyggen är en tydlig röst i den bostadspolitiska debatten. Vi vill fördjupa kunskapen om frågorna och komma med förslag till konkreta lösningar.

De som har svårast att ta sig in på bostadsmarknaden är unga. Vi är nu på väg att läsa in en hel generation hos sina föräldrar, eller i andrahandsboenden som ofta är väldigt dyra.

Det får konsekvenser på så många nivåer. På ett personligt plan hämmar det livsvalen när du tvingas tacka nej till jobb eller utbildning på grund av att du inte hittar en bostad. På ett samhällsekonomiskt plan är det också hämmande när rörligheten begränsas. Snabbväxande företag bromsas i sin utveckling när de inte kan locka nya medarbetare till orten på grund av bostadsbrist.

På Riksbyggen sitter vi självfallet inte bara och väntar på att politikerna ska komma överens. Inom det ramverk som finns gör vi allt vi kan för att sänka trösklarna till att ta sig in på bostadsmarknaden. För ett kooperativt företag som Riksbyggen är det naturligt att bidra till en långsiktig och mer hållbar samhällsutveckling genom att ta fram nya lösningar som minskar

»VI STRÄVAR EFTER ATT SKAPA MER VÄRDEN FÖR SAMHÄLLET OCH MINSKA DEN NEGATIVA PÅVERKAN PÅ MILJÖN.«

problematiken på bostadsmarknaden. Vi gör detta på olika sätt:

- Vi har lanserat hyrköp av bostadsrätt. Det innebär att den boende hyr en bostadsrätt med option att köpa den som bostadsrätt inom fem år. Vi vet att många unga vuxna vill bo i bostadsrätt och har ekonomi för att klara av de löpande utgifterna, men inte uppfyller kraven för att få banklån.

- Vi fortsätter att öka produktionen av hyresrätter både inom ramen för vår egen växande fastighetsportfölj och för försäljning till långsiktiga samarbetspartners.

- Vi testar upplätselformen kooperativ hyresrätt, som är en blandning mellan hyresrätt och bostadsrätt och vänder sig till unga vuxna mellan 18 och 30 år. När man bor i en kooperativ hyresrätt betalar man en fast insats vid inflyttning, därefter månadsavgift och amortering på föreningens lån. Men när man flyttar ut får man tillbaka insatsen, så det finns varken risk eller möjligheter till spekulation.

- Vi producerar på försök bostadsrätter som kommer att säljas som ungdomslägenheter för 95 000 kronor i Brf Viva i Göteborg.

MEN VI SLÅR oss självfallet inte till ro med detta. En av de stora utmaningarna de närmaste åren blir att försöka få ner våra produktionskostnader. Vi ska klara detta utan att göra avkall på hållbarhetsfrågan.

Ett sätt att producera bostäder billigare är att fokusera på produktutveckling och kopiera kon-

cept vi har på en plats i Sverige och göra om det på fler orter. Genom att få ett typgodkännande nationellt blir det ett mycket enklare förfarande som bidrar till att hålla nere kostnaderna.

En annan grupp som vi absolut inte får glömma är våra äldre. År 2030 kommer cirka 800 000 personer i Sverige vara över 80 år, en ökning med 60 procent på bara 14 år. Riksbyggen är med vårt Bonumkoncept störst i Sverige på att producera seniorbostäder i bostadsrätt. Vi ser ett ökande behov av nyproducerade seniorbostäder samt av att tillgänglighetsanpassa äldre fastigheter, till exempel genom att sätta in hissar. Vi utvecklar också äldreboenden tillsammans med många kommuner, genom kooperativ hyresrätt, där vi förvaltar och kommunen står för omsorgen. Framöver kommer vi också att utveckla hyresrätter för äldre som komplement till Bonum.

Vi vill producera bostäder för alla.

SLUTLIGEN: Vi har haft en fantastisk ekonomisk utveckling de senaste åren. Jag räknar inte med att omsättningsökningen fortsätter i samma takt. Vi går nu in i en period då vi konsoliderar vår verksamhet och våra yrkesroller. Det kanske låter defensivt, men det kommer att bli ett stenhårt jobb att hålla oss på den här höga nivån.



Leif Linde, vd Riksbyggen

Leif Linde, kort om 2017:

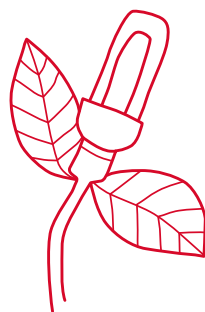
- **Under året bytte vi ut hela vårt affärssystem.** Vi började en förstudie om detta redan 2012, för vi visste att förändringen skulle bli omfattande – och nödvändig. Det har inte varit smärtfritt, utan har påverkat både kunder och medarbetare. Men steg för steg har det fungerat allt bättre och jag räknar med att det tar hela 2018 innan allt fungerar så bra som vi önskar. Jag vill tacka er alla för ert tålamod. Det här arbetet har skett parallellt med att genomföra en organisatorisk förflyttning och att inte släppa tanken på nya affärer. Det nya affärssystemet gör oss mer moderna och kundfokuserade.

- **Nu satsar vi på Norrlands inland igen.** Vi gör en organisatorisk förändring och satsar rejält på en del av Sverige där vi inte har varit så aktiva med nyproduktion på 20 år. Ett exempel är satsningen i Malmfälten där Riksbyggen under 2017 tecknade avtal med LKAB om att bygga 250 bostadsrätter under en tioårsperiod.

- **Vi förvärvade ISS Fastighetsägare** och utökade därmed vår redan omfattande verksamhet inom affärsområde fastighetsförvaltning. ISS Fastighetsägare förvaltar cirka 550 bostadsrättsföreningar och har cirka 150 kommersiella fastighetsägare som kunder.

- **Vi förvärvade 582 lägenheter i bostadsområdet Dalhem** i Helsingborg av kommun-ägda bostadsbolaget Helsingborgshem, vårt största förvärv av hyresrätter. Förvärvet är ett led i Riksbyggens långsiktiga satsning på Helsingborg som även innefattar nyproduktion av både hyres- och bostadsrätter.

- **Vi började montera 132 lägenheter** med stommar av betong som har betydligt lägre klimatpåverkan än vanlig betong i Brf Viva på Södra Guldheden i Göteborg. Utvecklingen av ny betong är ett viktigt steg mot ett mer hållbart byggande för hela branschen.



16.

Foto: Margareta Bloom Sandebäck



36.



48.

Foto: Nicke Johansson

»JAG HAR FÅTT MÅNGA NYA VÄNNER HÄR SOM JAG ALDRIG HAR TRÄFFAT TIDIGARE.«

Claes Thorson, som bor i Bonum Brf Borggården i Bromma med sina närmaste vänner.

Detta är Riksbyggens åttonde hållbarhetsredovisning enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer och omfattar verksamhetsåret 2017. Hållbarhetsredovisningen består dels av denna tryckta rapport samt kompletterande information på riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse



10.

Foto: Joachim Grusell

8. Intressentdialog

Genom att lyssna på intressenterna kan Riksbyggen bättre identifiera utmaningar och möjligheter kopplade till verksamheten.

9. Globala mål

Riksbyggen identifierar och prioriterar de viktigaste hållbarhetsfrågorna, kopplade till FN:s globala hållbarhetsmål.

10. StegEtt

Pontus Engström Frick hittade äntligen hem.

15. NKI

Nöjda kunder är ett av Riksbyggens övergripande mål.

16. Bonum

Kompisgänget som förverkligade en dröm och tar hand om varandra.

22. Ombyggnad

Rekordomsättning för att bevara och utveckla befintliga hus.

24. Förvaltning

Riksbyggen satsar i Helsingborg.

26. Omvandling

Från polishus till bostadsrätter i Malmö.

28. Inköp

Höga krav på leverantörer.

31. Nytt affärssystem

Nu blir livet enklare för föreningar och boende.

32. Nytt hållbarhetsverktyg

Hjälper Riksbyggen att styra, balansera och visualisera hållbara åtgärder i nybyggnadsprojekt.

35. Förvärv

Stärkt erbjudande inom fastighetsförvaltning.

36. Återblick

Riksbyggens hållbarhetsarbete snart 80 år.

40. 100-klubben

Från flykt till anställning som fastighetsskötare.

45. Samhällsengagemang

Integration den röda tråden när Riksbyggen stödjer organisationer.

46. Opinionsbildning

Riksbyggen en tydlig röst som vill öka kunskapen om bostadspolitiska frågor.

48. Hållbara inspiratörer

Klimatsmart betong, dialog med unga, prestigefull hållbarhetstävling, kretslopp och samtalsbastu.

56. Styrelse

57. Företagsledning

58. GRI-index

62. Balansräkning

Våra intressenter

Vi på Riksbyggen är övertygade om att en väl fungerande bostadsmarknad med hållbara boendemiljöer är en förutsättning för såväl samhällets som individens utveckling. Vår verksamhet berör många olika intressenter, och genom att lyssna på dem kan vi bättre identifiera våra utmaningar och möjligheter kopplade till verksamheten.

Våra intressenter och deras prioriterade frågor

Ägare

Viktiga frågor: Kooperativa värden för olika ägargrupper, bland annat genom ekonomisk nytta och ett strategiskt hållbarhetsarbete.
Dialogtillfällen och aktiviteter: Riksbyggens fullmäktige. Styrelsemöten. Ordförande vid konferenser. Centrala samrådsgruppen.

Bostadskunder

Viktiga frågor: Nöjda kunder. Producera och erbjuda hållbara och attraktiva boenden för alla.
Dialogtillfällen och aktiviteter: Marknadsundersökningar. Varumärkesanalys. Kundaktiviteter och information.

Förvaltningskunder

Viktiga frågor: Ett enkelt, tryggt och personligt bemötande.
Dialogtillfällen och aktiviteter: Kundmöten. Kundundersökningar. Varumärkesanalys.

Kommuner, myndigheter och politiker

Viktiga frågor: En samhällsutvecklare med kooperativa värderingar som både utvecklar bostäder och förvaltar fastigheter.
Dialogtillfällen och aktiviteter: Hållbara boendekoncept, bostadspolitisk opinionsbildning, deltagande i forskningsprojekt, lösningar för äldre och yngre.

Medarbetare

Viktiga frågor: En attraktiv arbetsgivare. Ledarskap och medarbetarskap.
Dialogtillfällen och aktiviteter: Medarbetarundersökningar, samtal och dialog. Employer branding-aktiviteter. Kompetensutvecklingsinsatser.

Leverantörer och entreprenörer

Viktiga frågor: Tydliga krav och hög affäretik. Bättre beställare.
Dialogtillfällen och aktiviteter: Uppförandekod för leverantörer och underleverantörer. Leverantörsgodkännanden. Leverantörsuppföljning.



Globala mål för hållbar utveckling

Världens ledare har förbundit sig till 17 globala mål för att skapa en mer hållbar värld. Det handlar om att avskaffa extrem fattigdom, att minska ojämlikheter i världen, att lösa klimatkriser och att främja fred och rättvisa. Målet är att detta ska vara uppfyllt till 2030 – och alla behöver bidra, även Riksbyggen.

Riksbyggen bidrar till de

globala målen på flera olika sätt, men att bygga nytt, förvalta och bygga om bostäder belastar samtidigt vår miljö, därför går det inte att luta sig tillbaka och vara nöjd. Riksbyggen arbetar aktivt med att hela tiden minska belastningen på miljön. Genom forskning, innovation och utveckling tas steg mot ett mer hållbart samhälle. Planeten ska vara med

i allt Riksbyggen gör. Och genom det arbetet bidrar Riksbyggen till att de globala målen en dag uppfylls.

I figuren nedan illustrerar vi de mål som vi har identifierat att vi har störst påverkan på, det finns även kopplingar till flera av de andra målen, läs mer om det i vår väsentlighetsanalys: riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse

Vi skapar värde...

När vi förvaltar hjälper vi våra kunder att minska sin energianvändning och klimatbelastning.



Vi utvecklar bostäder, förvaltar och bygger om befintliga bostäder.

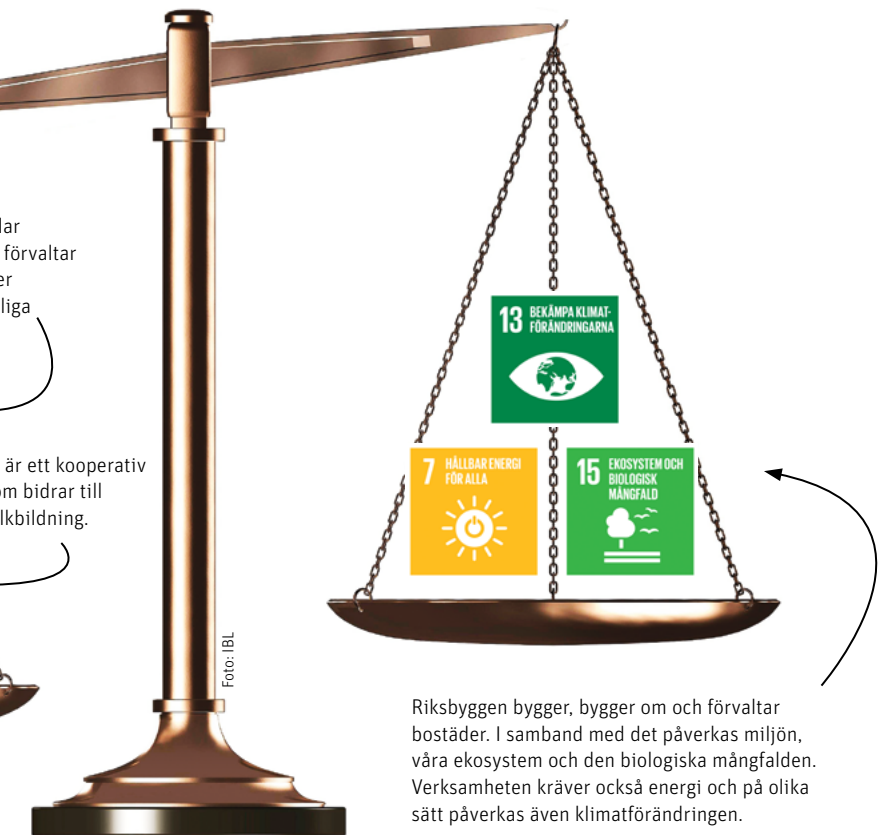


Vi är ett kooperativ som bidrar till folkbildning.



Vi omsätter över 8 miljarder. Vi har ca 2 500 anställda och finns över hela landet.

... men samtidigt belastar det planeten



Riksbyggen bygger, bygger om och förvaltar bostäder. I samband med det påverkas miljön, våra ekosystem och den biologiska mångfalden. Verksamheten kräver också energi och på olika sätt påverkas även klimatförändringen.

Planetens ska med

Riksbyggens plan för hållbar utveckling heter Planeten ska med. Där beskriver vi vår målbild för hur Riksbyggen ser ut i ett hållbart samhälle. Vår företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden

för alla. Våra övergripande mål är nöjda kunder samt hållbar och lönsam tillväxt. Våra kärnvärden är långsiktighet, trygghet, samverkan och nytänkande. För att nå våra strategiska mål avger vi fyra löften: Vi ska leda

företaget i en hållbar riktning, vi ska göra rätt, vi ska utveckla kunderbudandet och vi ska inspirera omvärlden. Varje löfte ger upphov till en rad aktivitetsmål som följs upp en gång per år av företagsledningen.



Läs mer om intressenterna och Riksbyggens väsentlighetsmål på riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse

»KONCEPTET PASSAR MIG PERFEKT«

Varje gång Pontus Engström Frick budade på en lägenhet steg priset till en nivå som han inte kunde matcha. När han började ge upp hoppet om ett eget boende upptäckte han Riksbyggens StegEtt-koncept. I dag bor han i en bostadsrätt i centrala Kalmar.

TEXT PIERRE EKLUND FOTO JOACHIM GRUSELL

Vet du om att det går att se Ölandsbron härifrån? Pontus Engström Frick är 22 år och pekar ut genom det stora fönstret bakom soffan. Utsikten från hans bostadsrätt på femte våningen i Riksbyggens bostadsrättsförening Nyckeln i Kalmar är vacker i skymningen. I horisonten, med stadens takåsar som kuliss, skymtar lamporna från trafiken på Ölandsbrons högbrodel. Han är stolt över att ha kunnat köpa sin första bostad.

– Det känns fantastiskt. Trots att jag hade en fast inkomst och inte så stora förväntningar på läge och standard var det svårt att hitta en bostadsrätt. Jag var med och budade på flera lägenheter, men fick alltid ge mig för att priserna stack iväg till nivåer där jag inte kunde konkurrera, berättar han.

Situationen som Pontus beskriver är inte ovanlig. Över hela Sverige har unga fått det allt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden.

– Priserna på bostadsrätter ligger på en så hög nivå att det är svårt att klara insatsen.

Samtidigt är hyrorna i hyresrätter för höga för många ungdomar, framförallt de som studerar. Jag har kompisar som delar lägenhet eller fortfarande bor hemma.

Pontus Engström Frick växte upp i Rinkabyholm några kilometer söder om Kalmar. Tonåren präglades av sport, framförallt innebandy som han fortfarande spelar på fritiden, och studier. På gymnasiet valde han att gå i sin mammas fotspår och studera ekonomi.

– Mamma är ekonom på Svensk fastighetsförmedling. Pappa driver ett VVS-företag. Jag har alltid varit mer intresserad av ekonomi. Efter studenten hade jag planer på att studera vidare, men fick tack vare min utbildning först en vikariatjänst och sedan en fast tjänst på Norden Machinery. Jag arbetar med fakturahantering och sköter viss bokföring, berättar han.

MED EN FAST inkomst började Pontus Engström Frick att drömma om ett eget boende där han kunde få mer privatliv och möjlighet att umgås med vänner sent på helger utan att det störde

Pontus tankar om ...

... bostadsmarknaden:

»Det är lite galet att mina kompisar som studerar har högre månads-kostnad än mig som jobbar eftersom de tvingas bo i hyresrätt. Jag tror att man behöver sänka tröskeln för unga människor genom subventioner. I dag finns redan Rot och Rut, varför kan det då inte finnas något stöd, en första boendeavgift, till unga människor så att de ska ha råd med hyresrätt och bostadsrätt?«

... framtiden:

»Jag är inte så rädd för en bostadsbubbla då jag har tänkt att bo här ett tag. Om jag får drömma vill jag i framtiden bo i London, jobba med ekonomi och följa mitt favoritlag Chelsea.«

Äntligen hemma. Pontus Engström Frick, 22, stortrivs i Riksbyggens bostadsrättsförening Nyckeln i Kalmar med StegEtt-koncept, som vänder sig till alla som efterfrågar en liten lägenhet.



Med en soffa och tre fätöljer finns det gott om sittplatser framför tv:n när Pontus Engström Frick bjuder hem kompisarna. I andra änden av rummet finns det moderna köket.

någon annan. Det behövde inte nödvändigtvis vara ett centralt boende, men i alla fall cykelavstånd till jobb, affärer och nöjen.

Även om en känsla av hopplöshet hade infunnit sig efter alla misslyckade budgivningarna fortsatte han att hålla koll på det lokala utbudet. När han en dag surfade in på Hemnet upptäckte han att Riksbyggen hade lanserat bostadsrättsföreningen Nyckeln med 55 bostadsrätter i StegEtt-konceptet. Lägenheterna skulle byggas vid Erik Dahlbergs väg där Riksbyggen hade uppfört två andra föreningar de senaste åren.

– Jag tvekade inte en sekund. StegEtt-kon-

ceptet passade mig perfekt. Inte onödigt stor bostad, smart planlösning, bra läge, en lägre månadskostnad och väldigt prisvärd.

PONTUS VALDE en enrumslägenhet med avskild sovalkov på femte våningen. Att köpa en bostad är en stor affär, inte minst för en 20-åring, men Pontus kände sig trygg.

– Det har fungerat jättebra. När jag skickar frågor med e-post får jag svar samma dag. Sedan var det spännande med nybyggnation, det är inte ofta man får möjlighet att skräddarsy sin egen lägenhet och välja golv, kakel, köksskåp och tapeter. Att det var nybyggnation



Bostadsrättsföreningen Nyckeln ligger vid trafikerade Erik Dahlbergs väg, men är byggd på ett sätt som gör att trafiken inte hörs i lägenheterna eller på innergården. På gården finns flera sitt- och mötesplatser.

gjorde också att jag hade två år till på mig att spara ihop mer pengar.

HAN SERVERAR fikabröd och lutar sig tillbaka i fätöljen. Med en soffa och tre fätöljer finns det gott om sittplatser framför tv:n när kompisarna kommer på besök för att titta på fotboll, spela tv-spel eller förfesta. I andra änden av rummet finns det moderna köket. Ugnen ser fortfarande ny ut, men Pontus försäkrar att han har använt den.

– Det har blivit mycket pizza eftersom pizzerian ligger på andra sidan gatan, men jag har också köpt hem matkassar och gjort storkök.

»Unga vill ha välplanerade och moderna lägenheter«

Hög kundnöjdhet och efterfrågan på smarta bostadsrätter. StegEtt-konceptet är en framgång.

Ända sedan Linnéuniversitetet i Småland bildades 2010 har behovet av prisvärda bostadsrätter ökat i regionen. Utvecklingen har varit liknande även i andra delar av Sverige.

När Riksbyggen för tre år sedan inledde försäljningen av lägenheter i bostadsrättsföreningen Nyckeln med StegEtt-konceptet fanns inget liknande alternativ på bostadsmarknaden i Kalmar.

– Den unga generationen tilltalas av välplanerade och moderna lägenheter och genom att bygga mer kompakt får vi ett prisläge som de har råd med. Vårt system med förtursregistrering och fast pris förenklar förstagångsköparnas dialog med banken. Kundens möjlighet att få ett korrekt lånelöfte ökar när man inte behöver ta höjd för eventuella budgivning eller snabba svängar i affären. Mer än ett år före inflyttning var alla 55 lägenheter i Nyckeln sålda, säger Nina Thorkelsson, sälj- och marknadsansvarig på Riksbyggen i Kalmar.

Efter inflyttning har Riksbyggen uppmätt ett nöjd kund-index, NKI, på 87 för Nyckeln, vilket kan jämföras med Riksbyggens övergri-

pande NKI på 73 och snittvärdet i branschen på 72 för 2017, enligt Prognoscentrets årliga mätningar.

– Dessa siffror är vi så klart otroligt stolta över och det är ett viktigt kvitto på projektets genomförande, säger Nina Thorkelsson.



NINA THORKESSON

Det ska poängteras att StegEtt-konceptet är ett erbjudande som inte bara vänder sig till unga, utan alla som efterfrågar en liten lägenhet.

Riksbyggen i Kalmar får ofta förfrågningar om när nästa projekt startar. Nina berättar att man tittar aktivt efter platser för att kunna uppföra ytterligare StegEtt-projekt i marknadsområdet.

– I vår roll som samhällsutvecklare är det en viktig del att påverka och skapa förutsättningar som förenklar för bland annat unga människor att komma in på bostadsmarknaden. När amorterings- och bankregler blir allt hårdare behöver vi kunna erbjuda boendeformer som underlättar för unga generationer och första-gångsköpare att ta klivet in på bostadsmarknaden, säger Nina Thorkelsson.

Sedan är det kanske så att du är mer rädd om bostaden när du äger den än om det bara är en hyresrätt. Spiller någon på golvet torkar jag upp det direkt.

Byggnaden har en loftgång mot innergården, vilket gör att Pontus och hans grannar får varsin uteplats med eftermiddagssol. Från sin ytterdörr och uteplats ser han det stora handelsområdet i centrala Kalmar, tornet på arbetsplatsen Norden Machinery och det gamla vattentornet, ett av stadens landmärken, där hans mormor bor.

– I loftgången träffar jag ofta på grannar, framförallt ungdomar, och det är en jättegod stämning här. Jag trivs väldigt bra. ●



Foto: Andreas Hylthén

»Priserna är höga för unga hushåll«

Riksbyggens företagsidé – att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla – är mer än bara ord på ett papper. Över hela landet genomförs bostadsprojekt i syfte att sänka trösklarna för unga vuxna på bostadsmarknaden.

Enligt Hyresgästföreningens rapport »Unga vuxnas boende i Sverige« som publicerades 2017 bor 213 000 unga vuxna hemma hos sina föräldrar trots att de hellre skulle bo på annat sätt.

Drygt 57 procent av Sveriges unga vuxna bor i egen bostad – alltså bostadsrätt, eget hus, hyresrätt med förstahandskontrakt eller studentbostad – vilket är den lägsta andelen sedan mätningarna inleddes 1997.

– Även om bostadsproduktionen ökar i Sverige så är priserna höga för unga hushåll. I kombination med bolånetak och amorteringskrav stängs många

unga vuxna ute från lånemarknaden, trots att de kan ha råd med en relativt hög hyra, säger Cattis Carlén, bostadspolitisk expert på Riksbyggen.

Tillsammans med Göteborgs Stad, näringslivet, Chalmers, Göteborgs universitet och andra aktörer med intresse för sociala och ekonomiskt hållbara bostadsområden har Riksbyggen skapat Positive Footprint Housing – en plattform för hållbart byggande.

Utifrån plattformen har bostadsrättsprojektet Viva i Guldheden skapats med 130 bostadsrätter.

– Sex lägenheter i Viva är

öronmärkta för personer mellan 18 och 30 år. Insatsen är endast 95 000 kronor medan årsavgiften är något högre för dessa bostäder. Lägenheterna kan inte heller säljas med vinst utan endast med uppräkningsindex.

Riksbyggen har också lanserat Hyrköp, en möjlighet för förturskunder att hyra en bostad under begränsad tid, med option att köpa bostaden inom fem år från tillträde. Först ut är bostadsrättsföreningen Brandstationen i Järfälla.

– På fem år har de boende möjlighet att spara ihop till en stor del av kontantinsatsen eller

få bättre förutsättningar för ett banklån. Våra erfarenheter av unga vuxnas boendesituation bygger på att inkludera dem i arbetet. ●

PIERRE EKLUND

Så funkar Förtur

I Riksbyggen Förtur samlar man poäng och får därmed möjlighet att se och välja nyproducerade bostäder i bostadsrätt och äganderätt innan de finns tillgängliga för allmänheten.

Man samlar poäng över tid, och ju fler poäng, desto större chans att välja den bostad man vill ha.

»Enkla, trygga och personliga«

Ett av Riksbyggens övergripande mål är nöjda kunder. Det finns alltid något att lära av kunderna, som är den viktigaste källan för att utvecklas och ständigt bli bättre. Riksbyggens kundtjänst är öppen dygnet runt – 365 dagar om året. Men kundvård pågår överallt i hela organisationen.



1. Vad gör ni för att Riksbyggen ska ha nöjda kunder? 2. Vad betyder det praktiskt? 3. Hur ska ni utveckla arbetet med kundnöjdhet?



MIKAEL GUSTAFSSON,
KUNDSERVICECHEF
PÅ RIKSBYGGEN

1. Vi fungerar som stötdämpare när saker inte fungerar till hundra procent. Vi är en egen organisatorisk enhet, men har stor inverkan på kundernas upplevelse av alla områden och blir också en slags barometer på hur företaget i övrigt fungerar.

2. Våra 75 medarbetare svarar dygnet runt, året runt och betjänar närmare en miljon ärenden per år via telefon, mejl och Facebook. Kunderna kontaktar oss om det mesta som rör deras boende eller förvaltningen av deras fastigheter. Det handlar om felanmälningar eller beställning av arbete, frågor om fakturor och avgiftsavgifter, frågor om parkeringsplatser och lediga lägenheter och så vidare. Hos oss ska man som kund uppleva att man får hjälp, att man får ärendet löst och att man får frågetecken utträtade.

3. Vi har en hög, stabil NKI (nöjd kund-index) men målet är att vi ska hamna ännu högre. Vi har som ambition att alltid vara trygga, enkla och personliga.



TOBIAS DYSENIUS,
FÖRSÄLJNINGSCHEF
BOSTAD PÅ RIKSBYGGEN

1. Vi har en bra relation under köpprocessen, men ska bli ännu bättre på nästa led, när relationen flyttas från säljaren till styrelse och förvaltning.

2. Vi genomför just nu ett pilotprojekt där vi har tagit in en kundrelationsansvarig. Den personen ska hålla i relationen före, under och efter inflytt så att det blir sömlöst för kunden, något vi tror är optimalt för relationen med kunden. Om det fungerar bra ska vi inte vara sena med att rulla ut det på nationell nivå.

3. Riksbyggens NKI för 2017 blev 73 och målet för 2018 är 76. Ett antal av de projekt vi levererar ligger på mycket höga värden för kundnöjdhet, 80–88. En stor tillgång i vårt arbete med bostadsköparen är vår personal och vårt uppskattade bemötande som årligen får högt betyg. Fokus inför kommande år är att höja kvaliteten på hantverksarbeten och att minska antalet fel. De sistnämnda sjunker redan stadigt.



ULF HALVARSSON,
RIKSBYGGEN
FASTIGHETSFÖRVALTNING

1. Nöjda kunder och lönsam tillväxt är grunden för framtiden och vårt fokus. Men det är inget man kan bocka av på en lista, det måste vara en ständigt aktuell fråga och ett löpande samtalsämne i vardagen. Precis som vi sätter och följer upp ekonomiska mål ska vi följa upp mål när det gäller nöjda kunder. Vi höjde vårt NKI från 70 till 71 senaste året och målet vid nästa mätning är 72.

2. Vi jobbar mycket med utbildningar genom goda exempel och försöker att sprida dem i organisationen för att på så sätt sporra varandra. I grund och botten handlar det om att oavsett kund och oavsett vem i vår personal kunderna möter så ska de känna sig väl mottagna.

3. Vi får hela tiden nya medarbetare och därför måste vi ständigt föra in den här frågan på nytt. Det är något som vi oupp-hörligt måste påminna varandra om och utbilda varandra i. Målet är att alltid överträffa kundernas förväntningar.



ROLAND THERUS,
RIKSBYGGEN
HYRESRÄTTER

1. Det ena är serviceindex, vilket innefattar att ta kunden på allvar, att kunderna känner trygghet, att det är rent och snyggt samt att man får hjälp när det behövs. Det andra är produktindex, hur attraktivt boendet är och om kunderna känner att de får valuta för pengarna. Från kundundersökningar får vi många förslag på förbättringar. De här förslagen följer vi självfallet upp.

2. I allmänhet försöker vi att ha dedikerad personal som håller rent och snyggt och hjälper till när det behövs.

3. Vår NKI ligger på 81 och vårt mål är 84. När det gäller produktindex har vi bland annat ändrat det inre underhållet av lägenheterna, målning och tapetsering, från att tidigare utförts vid »behov« till ett planerat periodiserat underhåll. På servicesidan satsar vi mycket på att vara nära kunden genom att anställa bovärdar som är ute i verksamheten. De kan ha rollen av fastighetsskötare, men ska också ha tid att stanna upp och prata med hyresgästerna.

JU MER VI ÄR TILLSAMMANS

För 20 år sedan fantiserade kompisgänget om att flytta ihop på ålderns höst, skaffa ett hus och kalla det Åldersro. Nu har drömmen blivit verklighet, i Riksbyggens Bonum Brf Borggården i Bromma.

TEXT LISA BODA FOTO MARGARETA BLOOM SANDEBÄCK

Oj, vilken välkomstkommitté! Familjemedlemmarna som anländer med barnvagnar, påsar och paket till den traditionsenliga julfesten låter smickrade och lite överraskade: »Är ni här ute allihop och tar emot?».

Vännerna från ungdomen befinner sig sällan på samma plats samtidigt, trots att alla numera

bor i Riksbyggens Bonum Brf Borggården i Beckomberga. Kvinnorna huttrar i sina finkläder när de ställer upp sig runt den strategiskt placerade bänken för en gruppbild: i 55-plusboendet ingår en »samlingsstation« intill porten.

Finesser för en bekväm ålderdom finns det gott om i det här huset, merparten så diskret integrerade i arkitektur och inredning att de måste pekats ut för att bli synliga. Men låt oss först reda ut hur det hela började: Hur hamnade vännerna här? I ett före detta mentalsjukhus i Stockholmsförorten Bromma. Tillsammans.

– Vi var ett kompisgäng som alltid sågs den första helgen i december. Och så dök det upp i samtalet för kanske tjugo år sedan: Vad gör vi när vi blir gamla? Vem ska ta hand om oss ▶

Vad gör vi när vi blir gamla? Vem ska ta hand om oss då? Det frågade sig kompisgänget för 20 år sedan. Nu har de flyttat in i Riksbyggens Bonum-boende i Bromma.



Agneta Nisbeth med sina två barnbarn, Ines och Esther.

då? säger arkitekten Joachim Billing när fyra av vännerna satt sig tillrätta i en av gemensamhetslokalens soffgrupper.

Agneta Nisbeth, pensionerad förskolelärare, fyller i:

– Vi hade väldigt roligt när vi planerade. Huset skulle heta Åldersro. Jocke ritade på duken och vi andra kom med förslag: »Jag vill ha orangeri!«, »Nej, en golfbana!«. Men tre golvhål får räcka, sade vi, vi kommer ändå att bli glömska.

SAMTIDIGT PÅGICK LIVET; delar av vänkretsen flyttade från Stockholm, pensionen var ännu avlägsen och kollektivplanerna lades i malpåse. Så, 2011, fick Joachim Billings arkitektfirma i uppdrag av Riksbyggen att omvandla det sedan länge övergivna sjukhuset Beckomberga, en arkitektonisk 30-talsdröm där nationalromantik möter funktis, till bostadsrätter. Inom kort låg en appell i vännernas mejlkorg: »Nu

»VI HADE VÄLDIGT ROLIGT NÄR VI PLANERADE.«

Agneta Nisbeth

eller aldrig med vårt Åldersro! Anmäl er om ni är intresserade!«

– När vi höll på med den här byggnaden, som var kök under sjukhuset, insåg jag att det var precis vad vi drömt om. Skillnaden här var att Riksbyggen gjorde det åt oss, vi slapp gå igenom hela den jobbiga processen.

Nästan hela gänget anmälde sig.

Går det att bli för nära?

– Det är inte som att vi springer till varandra jämt. Men det är en trygghet att veta



Tre generationer träffas i gemensamhetslokalen i Riksbyggens Bonum Brf Borggården i Bromma. Drömmen som kompisgänget hade om att bo tillsammans på ålders höst har blivit verklighet – och överträffat förväntningarna. Nedan: Joachim och Kristina Billing med sin familj.



att de andra är hemma, säger Agneta Nisbeth. Och vill vi ses alla tillsammans så har vi en app, Beckisappen. »Ska vi äta tillsammans på fredag?« skriver någon. »Ja«, svarar alla då. Så åter vi medhavd mat här tillsammans. Och sedan tittar vi på *På spåret*.

Vännerna har aldrig formaliserat umgänget; constellationerna har fått växa fram utifrån lust och tid.

– Alla har någon slags grundtrygghet, det finns inget behov av att vara med i alla sammanhang, klargör Mona Nygren och tillägger att det trots allt bor ett sextiotial andra i huset.

Gruppen är mån om att inte utgöra någon exkluderande enklav gentemot sina grannar. En viktig poäng med att flytta innan åldern tog ut sin rätt var också att ha ork att lära känna nya människor.

– Jag har fått många nya vänner här som jag aldrig har träffat tidigare, säger Claes Thorson.

– Ja, vår ursprungstanke, med bara oss, hur

kul hade det egentligen varit i längden? undrar Agneta Nisbeth.

– Vi är ännu aktiva och åker ofta iväg åt olika håll, säger Joachim Billing. Men många utav dem som är lite äldre än oss, framförallt damer mellan 75 och 80, blir kompisar med varandra och umgås mycket här. Många av deras gamla polare har ju kanske gått bort.

INTE HELLER DERAS egen vänkrets är förskonad från förlust: Agnetas man, Staffan Nisbeth, gick bort ett halvår efter flytten.

– Han sa det inte rakt ut men det här var nog hans plan för mig, säger hon med en röst som sviker.

– Ja, Staffan hade nog tänkt längre än de flesta av oss... säger Joachim Billing. Och det var en jåkla tur, för annars hade du kanske suttit ensam i dag.

Agneta Nisbeth blinkar bort det blanka och sträcker på ryggen, morskar upp sig.

– Hans stora plan var väl egentligen att Jocke och han skulle sitta här och titta på fotboll och dricka öl!

Vad har det betytt för sorgeprocessen att bo så här?

– Bara att ha någon som frågar »Jag ska ut och handla, ska jag köpa något till dig?« betyder mycket. Och att veta att jag kan gå över till den ena eller andra, prata om det eller låta bli. Alla vet ju.

Vännerna delar hägkomster om Staffan Nisbeth en stund; att leva nära dem som kände maken väl håller honom levande.

– Alla i de här parrelationerna kommer förr eller senare ställas inför det här, konstaterar Joachim Billing krasst. Och då, om inte förr, blir den här närheten jätteviktig. Avgörande rentav.

NU STIGER SORLET upp till vår soffhörna och vi avbryts av små tomenissar som vill ha sina mor- och farföräldrars uppmärksamhet. Till vardags används gemensamhetslokals kök och samlingssal för umgänge och för gemensamma aktiviteter: det finns en soppgrupp, sygrupp, akvarellgrupp och trädgårdsgrupp, exempelvis. Vi fastnar i trappan och beundrar rymden, det är sju meter i tak och om solen behagat skina hade den haft

Antalet äldre ökar

Vi människor lever allt längre. I dag är cirka 20 procent av Sveriges befolkning 65 år eller äldre. De stora kullarna från mitten av 1940-talet har nu nått den ålder då de flesta går i pension, vilket innebär att antalet äldre kommer att öka dramatiskt under de närmaste åren.

Från och med år 2020 ökar andelen 80-åringar eller äldre i befolkningen. Särskilt kraftig är ökningen bland dem över 85 år.

År 2050 räknar man med att antalet personer över 85 år kommer att ha fördubblats jämfört med i dag, uppger Boverket.

I rollen som en långsiktig samhällsutvecklare är det naturligt för Riksbyggen att satsa på hållbara och attraktiva boenden för hushåll där minst en person är över 55 år.

Riksbyggen är med sitt Bonumkoncept störst i Sverige på att producera seniorbostäder i bostadsrätt.

Riksbyggens seniorboenden är ofta förtätningsprojekt och byggs i befintliga bostadsområden nära kommunikationer och service. Bostäderna gör livet enklare för äldre: lättsköta lägenheter, hjälp med praktiska ting, utrymmen för social samvaro. Riksbyggen stannar dessutom kvar och förvaltar husen när de är klara.

Under 2017 har Riksbyggen byggstartat 29 Bonum seniorbostäder. I produktionsplanen finns 1714 planerade seniorbostäder fördelade på 36 projekt. ▶



en lång rad högt placerade fönster att titta in igenom.

– Det hade kunnat bli tre lägenheter till här i stället, påpekar Joachim Billing. Det hade förstås varit ekonomiskt bra för Riksbyggen. Men det här blev något alldeles särskilt.

Ja, längre bort från en murrig matsal för gamla att sleva i sig soppa går det knappast att komma: känslan är mer bal på slottet. Men allålderskalas fungerar utmärkt det med, och nu fylls långborden med röda juldukar på av ett sextiotal släktingar, barn och barnbarn, de minsta alldeles färska i världen.

»JAG HAR FÅTT MÅNGA NYA VÄNNER HÄR SOM JAG ALDRIG HAR TRÄFFAT TIDIGARE.«

Claes Thorson

Det är »multiplikatoreffekten« konstaterar Claes Thorson som själv har fyra barn och sju barnbarn.

Vad tycker då barnen om sina föräldrars kollektivliv?

– Så här vill jag också ha det när jag blir stor, säger Claes Thorsons dotter Brita Westerberg.

Hon skrattar till åt sin egen formulering; nog är hon stor redan, 33 år och trebarnsmamma. Dottern Stella, 6 år, i hennes knä svarar ett kort »Bra!« på frågan om vad hon tycker om mormor och morfars boende, en leksakshäst lockar mer för tillfället. Familjen bor i Spånga, nästgårds från Beckomberga.

– Det här är en jättebra boendeform för mamma och pappa. Det är skönt att de bor nära människor som de litat på och att de kan ta hjälp av varandra, säger Brita Westerberg.

Hennes bror Lars Thorson mitt emot nickar instämmande. Han och hans två barn sover över i gästlägenheten den här helgen.

– Jag bor också här i närheten, men mina barn bor i Norrköping och är hos mig varannan helg. Vi gillar att bo här ibland, gästlägenheten är jättefräsch.

Dukat och klart i Bonum Brf Borggården i Bromma. Per Nygren, Agneta Nisbeth och Kalle Thorson med sin pappa Claes.

»Gemensamhetslokalen blir en central punkt«

Sociala kontakter och interaktioner är den mest tongivande faktorn när det gäller livskvalitet.

De fysiska detaljerna gör stor skillnad för tillgängligheten i ett Bonumboende. Men det är livet mellan husen som är den viktiga skillnaden jämfört med andra boendeformer – den sociala samvaron som bidrar till ökad aktivitet och högre livskvalitet.

Många äldre människor i Sverige bor ensamma, i våningar och villor. Samtidigt visar allt fler studier att det är just sociala kontakter och interaktioner som är den mest tongivande faktorn när det gäller livskvalitet – och till och med livslängd.

Jens Reinholdt är marknadsområdeschef på Bonum i Stockholms län.

– I Sverige är vi ganska fixerade vid jobbet, men när vi går i pension försvinner det sociala sammanhanget. Bonums seniorboende är utvecklat för +55, men i praktiken är det pigga och sociala 70-åringar



JENS REINHOLDT

som bor här. De boende svetsas samman och håller bra koll på varandra.

Dessa 70-åringar vill aktivera sig, och bor gärna i nära anslutning till transporter, nöjen och butiker, vilket gör att Bonumhus oftare återfinns nära förortscentrum snarare än vid mer natursköna miljöer på landsbygden.

Men den sociala biten löser sig inte av sig självt. Alla som har bott i lägenhet vet att samvaron



HÅKAN LILJEBLAD

grannar emellan är trevlig i teorin, men svårmanövrerad i praktiken. Så hur gör man för att uppmuntra till detta energigivande nätverkande?

Håkan Liljebblad är affärsutvecklare inom Boende för äldre på Riksbyggen.

– En viktig aspekt är att vi alltid bygger en gemensamhetslokal, som de boende kan nyttja för möten, aktiviteter eller fester. Det blir en central punkt där man

även kan träffas för att bara fika eller spela bridge.

Den viktigaste nyckeln till social samvaro, menar Håkan Liljebblad, handlar om den mänskliga kontakten. Varje förening har nämligen tillgång till en Bonumvärd, vars uppgift är att få igång det sociala livet.

– Det är extra viktigt att få igång aktiviteter i början. Bonumvärden kan hjälpa till att anordna utflykter till utställningar, mässor eller vinprovningar, och finns tillgänglig åtta timmar i månaden för att fixa saker. Det har varit oerhört framgångsrikt. Man kan verkligen se skillnad i aktivitetsnivån. Dessutom har varje boende tre timmars gratis tid med Bonumvärden, om man till exempel behöver hjälp med att flytta möbler, byta lampa eller ställa in tv-kanalerna. Eller bara vill ha någon att prata med, säger Håkan Liljebblad. ●

CHRISTIAN VON ESSEN

Joachim med fru Kicki Billing liksom Agneta Nisbeth bor i varsin trea på 85 kvadratmeter. Lägenheterna är påfallande ljusa trots vintermörkret, och har balkonger i två väderstreck. Fönsternischerna är djupa men spröjsen sitter enbart på utsidan; ibland får det praktiska styra. Åldersanpassningen då? Jodå, den finns i detaljerna. Joachim Billing pekar ut den utfällbara väggfasta stolen i hallen och de låga trösklarna. Rummen är också disponerade på ett sätt som gör det lätt att ta sig fram med rullator eller rullstol. I Agneta Nisbeths hall ler en solbränd Staffan från inramade semesterbilder.

– Vi hann inte ens till Champions League... säger Joachim Billing och skakar på huvudet.

MATEN LIGGER STADIGT i våra magar och vi tar hissen – den som är rödmälad, inte den blå – tillbaka till festen. Varje hiss är färgkodad, förklarar Agneta Nisbeth.

– Det är för att vi ska hitta hem sedan när vi blivit virriga!

På festen står de vuxna samlade nedanför trappan med mobiltelefoner och kameror redo.

Snart ska barnbarnen skrida fram i ett luciätåg. Agneta Nisbeths sondöttrar håller sig nära sin farmor.

Tidigare över glöggan anförtrodde hon mig att hennes son tycker att hon borde hjälpa till mer med barnen. Och visst lämnar och hämtar hon ibland, men det är lätt hänt att något kommer emellan; gympapass, resor och gemensamma aktiviteter med husvännerna. Flera av de uttröttade småbarnsföräldrarna har antytt samma sak, att deras ungdomliga föräldrar är »busy busy«.

Men Agneta Nisbeth är övertygad om att barnen kommer att se fördelarna med det seniora vänhänget med tiden.

– Jag säger till min son att min hjälp till dem är att jag inte behöver hjälp, eftersom jag bor så här.

Joachim Billing blickar ut över den stora parken där de boende ska få planteringarna att blomstra när våren kommer.

– Tanken på att åldras ensam är så tröstlös, säger han. På det här viset handlar det inte om att sitta och vänta på döden, vi gör något av livet. Det är världens kick att bo så här. ●

Ombyggnad för framtiden

Riksbyggens ombyggnadsaffär växer kraftigt. Att bevara och utveckla befintliga hus är kanske den största tjänst vi kan göra för framtiden.

TEXT MARIE-LOUISE OLSEN FOTO MIKAEL OLSSON

På 1980-talet tilläggsisolerades de sex punkthusen i bostadsrättsföreningen Tre Damer i sydvästra Stockholm, intill Fruängens centrum.

Den ljusgula putsen som hade klätt husen sedan de byggdes för 60 år sedan gömdes bakom en plåtfasad.

Nu har husen återfått sitt originalutseende igen.

– Bostadsrättsföreningen hörde av sig till Riksbyggen för renovering av fasad och fönster. Vi kunde ersätta det som hade lagts till på 1980-talet med modern högeffektiv isolering, vilket resulterade i att energiprestandan kunde bibehållas men mängden tilläggsisolering minskas från 15 till 8 centimeter och ge husen

tillbaka deras ursprungliga arkitektoniska uttryck, säger Per Lönnheden, projektledare, Ombyggnad i Riksbyggen.

Bostadsrättsföreningen Tre Damer är ett typexempel på hur Riksbyggen arbetar med ombyggnader. I grunden tar man sig an ett renoveringsbehov och samtidigt får föreningen en energibesparande lösning, plus att husens uttryck i stadsbilden återställs.

– Intresset bland våra kunder för hur vi kan hjälpa dem vid renovering och ombyggnad har vuxit starkt de senaste åren. Vi kan bidra med råd om åtgärder samt kombinationer av åtgärder och hur man genomför dem för att få mest effekt. Vi har exempel på där energianvändningen i en förening har kunnat minskas med en tredjedel genom en översyn av klimatskalet, säger Märten Rydell, affärsutvecklare, Ombyggnad i Riksbyggen.

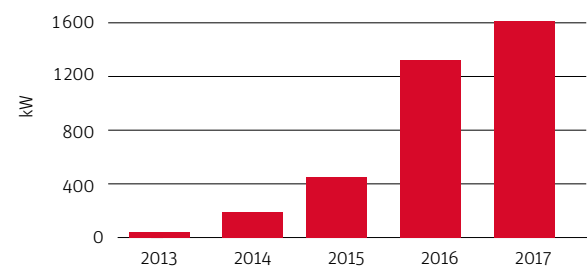
Han poängterar samtidigt att Riksbyggen kan bidra med mycket mer än bara tekniskt kunnande.

– Genom förtroendevalda i styrelserna tar vi hand om medlemmarnas intresse och ser till deras behov. Vi är specialiserade på att hantera social hållbarhet. Det kan till exempel handla om förbättringar i den yttre miljön för att skapa större trygghet mellan husen. Vi tittar på de ekonomiska förutsättningarna tillsammans med kunden i varje specifikt fall och hjälper dem att fatta rätt beslut, säger Märten Rydell.

Totalt i Sverige berördes 11 483 av Riksbyggens bostadsrättsmedlemmar av underhålls- och ombyggnadsåtgärder under 2017. ●

Kraftig ökning av solceller

Mellan åren 2013 och 2017 installerade Riksbyggens kunder – i form av bostadsrättsföreningar – solceller med en sammanlagd topp effekt om 1 612 kW, vilka producerar ungefär 1 612 000 kWh el/år. Omräknat till koldioxid sparar detta med nordisk residualmix ungefär 566 ton koldioxid. Diagrammet visar ackumulerade siffror för installerad topp effekt i kW.



Rekordsättning

Riksbyggen har snart 80 års erfarenhet av att hantera renoveringar och ombyggnationer åt bostadsrättsföreningar. De senaste åren har verksamheten vuxit, från en omsättning på 522 miljoner kronor 2014 till 1 062 miljoner kronor 2017.

Vid en ombyggnad är det många saker att hålla ordning på: anbuds-upphandlingar, försäkringsavtal, myndighetskrav, besiktningar, kalkyler, projektplaner och information till boende, bland annat. Det är många personer och instanser att hålla kontakt med.

Riksbyggen erbjuder ett helhetsåtagande med prisgaranti där Riksbyggen tar ett helhetsansvar som leverantör och totalentreprenör gentemot bostadsrättsföreningen, så att föreningen i förväg vet hur det kommer att påverka medlemmarnas månadsavgift.

Dessutom ger Riksbyggen fem års garanti på utförd ombyggnad eller renovering.

En ökad volym av ombyggnadsaffären bidrar också på ett konkret sätt till ett mer hållbart samhälle.

Bostadsrättsföreningen Tre Damer i Fruängen är ett typexempel på hur Riksbyggen arbetar med ombyggnader.



Nytändning i Helsingborg

Under 2017 förvärvade Riksbyggen 582 lägenheter i stadsdelen Dalhem i Helsingborg. Britt-Marie Karlsson har bott här länge och ser hur miljöprogramområdet nu är på väg att få ett lyft.

TEXT CHRISTIAN VON ESSEN FOTO JENNY LEYMAN

Britt-Marie Karlsson har under de senaste tio åren fungerat som Hyresgästföreningens representant för de boende i Dalhem.

– Det märks att Riksbyggen har höga ambitioner med området. Om man ringer förvaltaren går det fort att få hjälp. Fastighetsvärdarna är också mycket synliga inom området, vilket bidrar till ökad trygghet, säger hon.

För Riksbyggen är social hållbarhet och »livet mellan husen« viktigt. I samklang med den filosofin bidrar Britt-Marie Karlsson och hennes vänner i den lokala Hyresgästföreningen gärna till att skapa trivsel för de boende.

– Vi anordnar olika aktiviteter för att främja grannsämjan, som bingokvällar och en syförening. Det är populärt, alltid är det någon ny som kommer. När det kommer nyinflyttade brukar vi i Hyresgästföreningens styrelse gå dit med en present och visa var alla gemensamhetslokalerna finns. Att vara trevlig kostar ingenting, säger hon.

CARINA PERSSON ÄR marknadsområdeschef inom Fastighetsförvaltning på Riksbyggen.

– Det måste finnas mötesplatser och känsla av engagemang – att man kan påverka. Lyckas vi med det, att människor trivs och är engagerade, då tar de boende också hand om sitt område på ett helt annat sätt. Det skapar i sin tur dragningskraft så att unga vill komma tillbaka.

Riksbyggen går in i den här typen av projekt »med hjärta och hjärna«, som Carina Persson uttrycker det. Det finns en underhållsplan och

en långsiktig strategi för själva fastigheterna, men det handlar också om att vara lyhörd för de boendes upplevelser.

– Det kan till exempel handla om platser som känns mörka eller otrygga. Vi gör trygghetsinvesteringar för att förbättra belysningen, och samarbetar med de boende och polisen för att säkerställa att alla känner sig trygga i området, säger Carina Persson.

DET FINNS STORA tomter och generösa grönytor kring varje fastighet i Dalhem. Carina Persson ser potential i det sociala livet för framtidens boende i området.

– Vi vill skapa social samvaro och engagemang och då måste man ha bra träffpunkter och mötesplatser. Vi ska se över utemiljön, bibehålla den lummiga känslan och utveckla det sociala. Framförallt vill vi att de boende ska känna en stolthet för sitt område, säger hon.

Dalhem är väl underhållet och förvaltadt, men har liksom andra miljöprogramfastigheter ett stort framtida upprustningsbehov.

Carl-Johan Hansson, affärsområdeschef inom Fastigheter på Riksbyggen, är medveten om utmaningarna med området.

– Vi har en långsiktig strategi för att utveckla området, underhålla fastigheterna och se till att det är rent och snyggt. Samtidigt ska folk ha råd att bo här så vi går fram lite försiktigt avseende renoveringar. Fokus är nu på dagliga åtgärder och närvaro så att de boende känner att det finns en ägare som bryr sig, säger han.

En positiv effekt av förvärvet är att den förra ägaren – Helsingborgshem – kunde få en välbehövlig kapitalinjektion. På så sätt kan Helsingborgshem nu satsa mer på Drottninghög, ett närliggande område som genomgår en omfattande utveckling. Enligt planen ska pengarna från försäljningen dessutom skapa utrymme för investeringar i nya förskolor, förbättrade grönområden och trygghetsåtgärder. I Drottninghög ska även Riksbyggen bygga bostadsrätter och hyresrätter. Tornet Bostadsproduktion, som Riksbyggen är delägare i, kommer också att bygga hyresrätter i området.

– Helsingborgs stad har en bra plan för utvecklingen av Dalhem och Drottninghög. Den nära samverkan mellan staden och flera bostadsaktörer kommer att innebära en stark positiv utveckling för den här delen av Helsingborg. Här är Riksbyggen verkligen samhällsutvecklare, säger Carl-Johan Hansson. ●



»Det måste finnas mötesplatser och känsla av engagemang«, menar Carina Persson, marknadsområdeschef inom Fastighetsförvaltning på Riksbyggen.

Britt-Marie Karlsson, Hyresgästföreningens representant för de boende i Dalhem, Helsingborg, har redan märkt av Riksbyggens höga ambitioner med området.



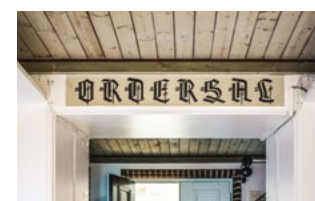
Från polishus till bostäder

Att spendera en natt i polishuset på Davidshallstorg i Malmö brukade inte vara något att sträva efter. När Riksbyggen nu har förvärvat den vackra och delvis k-märkta fastigheten är intresset för att bo här rekordstort.

TEXT CHRISTIAN VON ESSEN FOTO FELIX GERLACH

Historien

Området kring nuvarande Davids-hallstorg i Malmö gick tidigare under namnet Södra Förstaden. Det var här Kockums byggde upp sin Mekaniska Werkstad under 1840-talet, och tillverkade allt ifrån äggklädningsmaskiner till järnvägsvagnar. Efter en kraftig brand 1904 ställdes krav på att verkstadsområdet skulle flyttas till hamnen. Allt revs till förmån för det bostadsområde som skulle bli Davidshall. Namnet kommer från en krog som låg i området 1862–1886 och hette Davids Hall, efter ägaren och nöjeskungen David Lenander.



Bevarandet

Byggnaden är delvis k-märkt och kräver varsam hantering. Innan rivnings- och saneringsarbeten kunde påbörjas, lät Riksbyggen en byggnadsantikvarie inventera alla byggnader för att ta till vara på detaljer ur ett antikvariskt perspektiv. Flera workshops med utgångspunkt i återbruk har därefter genomförts, där man tittat närmare på vad som kan bevaras inom projektet och hur det ska göras på bästa sätt. Bland annat kan gammalt tegel och det befintliga stengolvet bevaras, vilket ger stora hållbarhetsvinster.

Arkitekturen

Polishuset i fyra våningar började byggas 1932, med stall för polishästarna på innergården. Socialminister Gustav Möller var först med att skriva in sig i gästboken den 17 december 1934. Arkitekt var Frans Evers, som ritade huset i en minimalistisk stil som närmast kan beskrivas som tjugotalsklassicism, eller »Swedish Grace«. Än i dag är byggnaden en välbekant fond mot Davidshallstorg, med fasaden lummigt beklädd av rådhusvin. Växten anses lämplig för tjusiga byggnader och går i USA under namnet Boston Ivy.

Saneringen

I sviterna av Kockums verksamhet uppdagades det att marken kring polishuset var kontaminerad av olika kemikalier från produktionsprocesserna. Riksbyggen förvärvade fastigheten 2016 och påbörjade omedelbart ett saneringsarbete för att avlägsna eventuella miljöstörande ämnen från marken och byggnaderna. I början av 2018 blev arbetet klart och den vackra 84-åringen står nu rustad för att leva minst lika länge till.



Tv-inspelningen

Den dansk-svenska serien »Bron« är en av Skandinavien största tv-framgångar genom tiderna. Sedan starten 2011 har formatet sålts till 175 länder. Inför den fjärde och sista säsongen eftersöktes en ny inspelningsplats i centrala Malmö, och polishuset passade perfekt. Under februari och maj 2017 gästades således polishuset av ett stort filmteam som under visst hemlighetsmakeri spelade in scener till de nervkittlande avslutande åtta avsnitten av serien, som sänds under våren 2018 i Sveriges Television.

»HÅLLBARHET ÄR ATT SE HELHETEN«

Riksbyggen har ett gediget ramverk för mer hållbara inköp och gör en kvalitativ hållbarhetslivscykelanalys med ett brett perspektiv vid varje nytt inköpsavtal med viktiga leverantörer. Ett av de företag som Riksbyggen slöt avtal med under 2017 var tryckeriföretaget Elanders Sverige AB som klarade de höga kraven i upphandlingen.

TEXT **MARIE-LOUISE OLSEN** FOTO **NICKE JOHANSSON**

Elanders Sverige AB är Svanenmärkt, vilket innebär att tryckeriets processer, råvaror och kemikalier uppfyller de krav som ställs i Svanenkriterierna, bland annat genom att ersätta förorenande och hälsoskadliga kemikalier med bättre alternativ.

– Om vi har ett bra samarbete med kunden och det finns tillräckligt med tid i produktionen kan vi föreslå en lösning där pappret och formatet på tryckprodukten matchar bättre och svinnet minskar. Det blir ofta billigare för kunden och bättre för miljön, säger Lena Manner, Quality & Environment Manager vid Elanders.

SEDAN I SLUTET AV 2017 är Elanders godkänd leverantör till Riksbyggen. Elanders vann en upphandling där Riksbyggen lade stor vikt vid att genom samarbete skapa en mer hållbar process för tryckta produkter, som reklamaterial och bostadsprospekt. Lena Manner gillar de högt ställda kraven i upphandlingen.

– För mig är hållbarhet att se helheten. Vi vill gärna vara involverade i våra kunders arbete. Tillsammans kan vi ta fram de ur hållbarhetssynpunkt bästa lösningarna. Vi på Elanders

kan genom vår expertis hjälpa kunden att hitta nya mer hållbara papper, informera om vilka tryckalternativ som finns och medvetandegöra utmaningarna. Transporter står till exempel för en stor del av miljöbelastningen. Det är lätt att glömma, säger hon.

Elanders är ett bra exempel på hur hållbarhetsfrågorna kan integreras i inköpsarbetet.

RIKSBYGGEN HAR ETT gediget ramverk för mer hållbara inköp. Alla leverantörer måste uppfylla Riksbyggens generella leverantörskrav. Leverantörerna förbinder sig också att arbeta i enlighet med Riksbyggens uppförandekod som bland annat ställer krav på hur ett företag ska agera kring korruption, skatter och mänskliga rättigheter. Till det läggs ofta mer specifika krav som är relevanta inom det aktuella inköpsområdet.

– Vi har länge haft en bra grund att stå på när det gäller hållbarhet. I dag genomsyrar hållbarhetstänket helt naturligt allt vi gör, säger Jan Widlund, inköpschef på Riksbyggen.

– När vi inleder processen för en ny upphandling gör vi till exempel alltid en hållbarhetslivscykelanalys, en HLCA, tillsammans med Enheten för hållbar utveckling. Redan ▶

»Vi vill gärna vara involverade i våra kunders arbete«, säger Lena Manner, Quality & Environment Manager vid Elanders Sverige AB. Det Svanenmärkta tryckeriet är sedan slutet av 2017 godkänd leverantör till Riksbyggen.

från början tar vi fram riktlinjer för social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet, så att vi ställer rätt krav i våra upphandlingar, säger Jan Widlund.

Genom konkurrensupphandlingar har Riksbyggen lyckats driva frågan gällande kollektivavtal inom branscher som normalt inte tillämpar detta speciellt, exempelvis pr och kommunikation.

Det har också skett ett skifte i fokus. Riksbyggen har analyserat var företaget, genom stora inköpsvolymmer, kan påverka mest.

– Det är viktigt att vi lägger våra resurser där de gör störst skillnad. Ett viktigt område för oss är kemikalier och farliga ämnen. Vi följer SundaHus (bedömningskriterier med inriktning på hälso- och miljöfarliga ämnen) för att säkerställa att inga farliga ämnen används i vår nyproduktion och förvaltning. Det är ett bättre sätt att utnyttja resurserna, säger Jan Widlund.

I ANALYSEN SÅG Riksbyggen ett behov att lyfta social hållbarhet. Strålkastarna riktades bland annat mot arbetsmiljöfrågor i Riksbyggens nyproduktion.

I nyproduktionen köper Riksbyggen totalentreprenad och har därför inte ett formellt ansvar för arbetsmiljön på byggarbetsplatserna. Det vilar på totalentreprenören.

Ansvar i leverantörsrelationer

Riksbyggen har i dag cirka 4 800 godkända leverantörer. Godkänd är en leverantör som:

- Har accepterat Riksbyggens generella leverantörskrav.
- Har accepterat att följa Riksbyggens uppförandekod.
- Har kollektivavtal, alternativt har beviljats undantag från kollektivavtal av Riksbyggens företagsledning.
- Har F-skatt.
- Är registrerad som arbetsgivare (undantag enmansföretag).
- Är registrerad för mervärdesskatt.
- Har kreditvärdighet motsvarande minst riskklass 2 (UC).
- Inte är försatt i konkurs eller har pågående konkursansökan.
- Har kontrollerats mot Svensk Handels register för bluffföretag.

De leverantörer som främst anlitas är entreprenader för ny- och ombyggnad, fastighetsunderhåll och fastighetsdrift, inredning och tekniska konsulter. Av Riksbyggens centralt upphandlade leverantörer under 2017 har alla godkänt Riksbyggens krav. Riksbyggen godkänner centralt även alla lokalt upphandlade leverantörer, med undantag av engångsinköp. 84 procent av Riksbyggens inköp gjordes från godkända leverantörer.

Under 2015 påbörjades ett arbete med att minska antalet fakturautställare. Målet är att långsiktigt halvera dessa jämfört med 2014. Hittills har Riksbyggen sänkt antalet med cirka 30 procent.

»I DAG GENOMSYRAR HÅLLBARHETSTÄNKET HELT NATURLIGT ALLT VI GÖR.«

Jan Widlund, inköpschef på Riksbyggen.

– Men vi har identifierat arbetsmiljön på byggena som en reell risk i vår leverantörskedja. Och vi tror att det är ett område där vi kan göra mer skillnad än någon annan. Därför vill vi skärpa kontrollerna och säkerställa att våra leverantörer levererar enligt avtal, säger Jan Widlund.

Förutom det ramverk med leverantörskrav och uppförandekod som finns på plats, kommer Riksbyggen framöver att göra fler revisioner ute på byggarbetsplatserna.

– Vi vill till exempel vara säkra på att all arbetskraft har en bra och säker arbetsmiljö, att de får den lön de har rätt till och att de lever under drägliga förhållanden. Vi har börjat genomföra revisioner i liten skala, men kommer att göra många fler de närmaste åren. ●



Inom fyra år har Riksbyggen en ambition att alla återkommande inköp ska ske från godkända leverantörer.

Under 2017 har Riksbyggen gjort revisioner hos Bostad Syds entreprenörer där en långsiktig relation eftersträvas.

För att ha tillräcklig kunskap för att ta ansvar genom hela leverantörskedjan genomför Riksbyggen kvalitativa livscykelanalyser med

ett brett hållbarhetsperspektiv (HLCA) vid upphandling.

I Riksbyggens HLCA analyseras riskerna med en vara eller en tjänst utifrån hållbarhetsprinciperna på en rad områden: råvaruutvinning, tillverkning, lagerhantering, transport och försäljning, användning och återvinning och de mänskliga behoven. Riksbyggen vill använda HLCA dels för att ge input till inköp i form av kravformulering och frågebatteri, och dels i form av kunskapsunderlag för revision, opinionsbildning och riskanalys.

Riksbyggen har gjort en klassificering att byggentreprenader utgör det största riskområdet och har påbörjat olika aktiviteter för att fördjupa utvärdering och uppföljning inom detta område.

Nytt affärssystem hjälper kunderna

Under förra året bytte Riksbyggen ut hela affärssystemet. »Nu kan vi fokusera mer på våra kunder och våra affärer och får dessutom en modern digital plattform för att utveckla vårt arbetssätt vidare«, säger Robert Söderhjelm, ekonomi- och finanschef på Riksbyggen.

TEXT KARIN AASE

slutet av 1980-talet, när verksamheter började skapa digitala verktyg, byggde även Riksbyggen upp ett stordatasystem. Sedan dess har delar byggts till, byggts om och byggts bort. För fem år sedan beslutade företagsledningen att en förändring var nödvändig.

– De här systemen hade blivit svårarbetade och levde inte upp till våra krav, samtidigt som de var dyra att underhålla och förändra, säger Robert Söderhjelm, ekonomi- och finanschef på Riksbyggen.

Under 2017 har Riksbyggen därför genomfört projektet NAS (Ny affärsstyrning) med ett nytt ekonomisystem, tillfört ett CRM-system

(Customer relationship management, omfattar styrning, organisering och administration av kunder och kundrelationer) och bytt hela hjärtat i fastighetssystemet. En nödvändig förändring – och en stor utmaning.

En av grundtankarna med det nya affärssystemet är att göra livet enklare för föreningarna. Nya digitala tjänster som underlättar både för föreningarnas styrelser och för enskilda boende kommer att lanseras i takt med att det nya affärssystemet utvecklas.

UR RIKSBYGGENS perspektiv är tanken med det nya systemet att göra det lättare att följa lönsamheten på kundnivå, men också att utveckla nya digitala verktyg som underlättar medarbetarnas vardag. Ett exempel är att applikationer har utvecklats för att fastighetsskötarna ska kunna rapportera och följa upp direkt i mobilen i stället för att åka till kontoret för att använda sin dator.

För att den nya plattformen ska landa väl hos medarbetarna har det under året genomförts en ambitiös utbildningsinsats via e-learning, vilket är ett nytt sätt att lära inom Riksbyggen, som tidigare mest har haft lärarledda utbildningar.

– När du ska lära dig ett helt nytt system måste du få möjlighet till kontinuerlig inläring. Det är självklart viktigt att få en första introduktion, men sedan måste du också kunna gå tillbaka och repetera när du ställs inför en ny situation, oavsett när det är eller var du befinner dig, och då passar e-learning väldigt bra, konstaterar Ylva Bohman, HR-strateg på Riksbyggen.

Det här är något som har slagit väldigt väl ut bland medarbetarna.

– Självklart lär sig alla på olika sätt, men responsen både bland medarbetare och chefer är positiv, och nu har e-learning blivit en så naturlig del av organisationen att många hör av sig till oss och ber oss att skapa utbildningar även inom andra områden, säger Ylva Bohman. ●

Nu ska kunderna kunna logga in på Mina sidor och själva följa status på arbetsordrar eller felanmälningar.





På gammal industrimark längs en kajkant i Norrköping växer den hållbara staden. Projektet heter Inre hamnen. Här lägger Norrköpings kommun och Riksbyggen stort fokus på att på liten yta skapa plats för stark social hållbarhet, biologisk mångfald och lösningar som gör det lätt att leva hållbart i vardags-pusslet.

Hållbara visioner

Riksbyggens vision är att vara den ledande samhällsutvecklaren för hållbara och attraktiva boendemiljöer. Med hjälp av Riksbyggens nya hållbarhetsverktyg skapas morgondagens hållbara boenden, som i Inre hamnen, Norrköping.

Fundamentalt

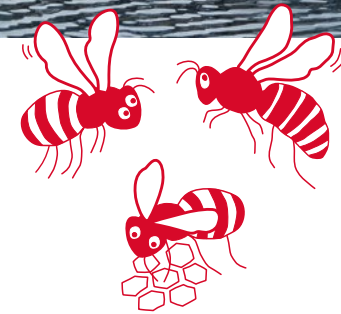
Standard för Riksbyggens nybyggnadsprojekt (flerbostadshus med tre våningar eller fler) är att de ska certifieras enligt Miljöbyggnad och uppnå nivå silver. Vad gäller materialval har Riksbyggen strängare krav än de som Miljöbyggnad ställer. Bland annat handlar det om att Riksbyggen dokumenterar alla materialval i byggprocessen för att kunna se vilka material som har byggts in med tanke på farliga ämnen kopplade till miljö.

Vinddrivet

Standard i alla Riksbyggens nybyggnadsprojekt är avtal med 100 procent förnybar vindenergi.

Syns det så finns det

I flera av Riksbyggens nybyggnadsprojekt visualiseras produktion av el, värme och varmvatten på en display.



Rum för de minsta

Att bevara gröna stråk, plantera blommande växter, sätta upp fågelholkar och insekshotell och eventuellt bikupor bidrar till ekosystemtjänster som bland annat pollinering och fröspridning, biologisk mångfald samt vattenreglering. Detta säkras genom Riksbyggens verktyg för ekosystemtjänster.

Bytesplats

Hyllor eller ytor som är avsedda för återanvändning där man exempelvis kan lämna kläder, möbler och barnleksaker man inte längre behöver blir allt vanligare.



Kunskap är makt

Informationskällor och föreläsningar om de hållbarhetslösningar som byggts in i husen hjälper de boende att använda, bevara och utveckla nyttan över tid.

Renare vatten

Dagvattendammar är bra för ekosystemtjänsterna vattenrening och vattenreglering.

Klättrar på väggarna

Utöver gröna tak maximeras gårdarnas grönska med artrika växtväggar.

Sol, el och vatten

Takmonterade solceller täcker en del av behovet av fastighetsel.

Elektrifierat

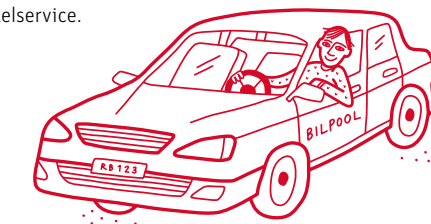
Laddstation för elbil i parkeringsgarage.

Går som smort

Cykelpool med elcyklar, fraktcyklar och cykelkåror, gemensam cykelverkstad och lättillgängliga cykel-förråd med automatisk dörröppnare på bottenplan.

Lättstartat

Startpaket till alla nyinflyttade med karta över lokal service, kollektivtrafikhållplatser och cykelvägar tillsammans med information om bil- och cykelpooler, tips på lokala cykelutflykter och rabatterbjudanden på cykelservice.



Klimatsmart betong

I ett samverkansprojekt mellan Riksbyggen, CBI Betonginstitutet, RISE (Research Institutes of Sweden) och Cementa har betong med upp till 30 procent lägre klimatpåverkan kunnat tas fram. Detta är möjligt bland annat tack vare lägre andel klinker i cementen, lägre andel cement i betongen samt armering med låg klimatpåverkan.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de positiva effekter som ekosystemen bidrar med till oss människor. Innan Riksbyggen bygger framtidens bostäder undersöks alltid platsen som ska bebyggas väldigt noga. Riksbyggen kallar detta för ekosystemtjänstanalys, vilket innebär att de tjänster som marken, vattnet och naturen bidrar med analyseras. Sedan säkras Riksbyggen att marken bidrar lika mycket eller mer när projektet är färdigt. Konkret kan det handla om att skapa grönytor, växtlighet och gröna tak, sätta upp fågelholkar och att skapa innergårdar med lektytor och sociala mötesplatser.

SundaHus

SundaHus är en helhetslösning för att systematisera arbetet med att fasa ut farliga ämnen i en byggnads hela livscykel med ett webbaserat system och rådgivning.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är en svensk certifiering för hållbara byggnader som ger bra miljöer att leva, arbeta och leka i. Genom noggrann kontroll av huset med 15 olika indikatorer för energi, inomhusmiljö och material säkerställer Miljöbyggnad att byggnaden du vistas i är bra för dig och även bra för miljön. Systemet är det mest använda i Sverige med över 1000 certifierade byggnader. Sedan 2012 ska 100 procent av Riksbyggens nyproducerade flerbostadshus med tre eller fler våningar certifieras enligt Miljöbyggnad och då uppnå minst nivå silver. Under 2017 certifierades 27 byggnader. Riksbyggen hade 7 byggnader som avvek under året. Det innebär att 79 procent av all aktuell nyproduktion certifierades under 2017. Totalt har Riksbyggen 123 certifierade projekt sedan starten 2012.

Vänd. Så funkar nya hållbarhetsverktyget. ▶

Nya verktyget höjer ribban

Det nya hållbarhetsverktyget hjälper Riksbyggen att styra, balansera och visualisera åtgärder för miljömässig och social hållbarhet i nybyggnadsprojekt.

TEXT MARIE-LOUISE OLSEN

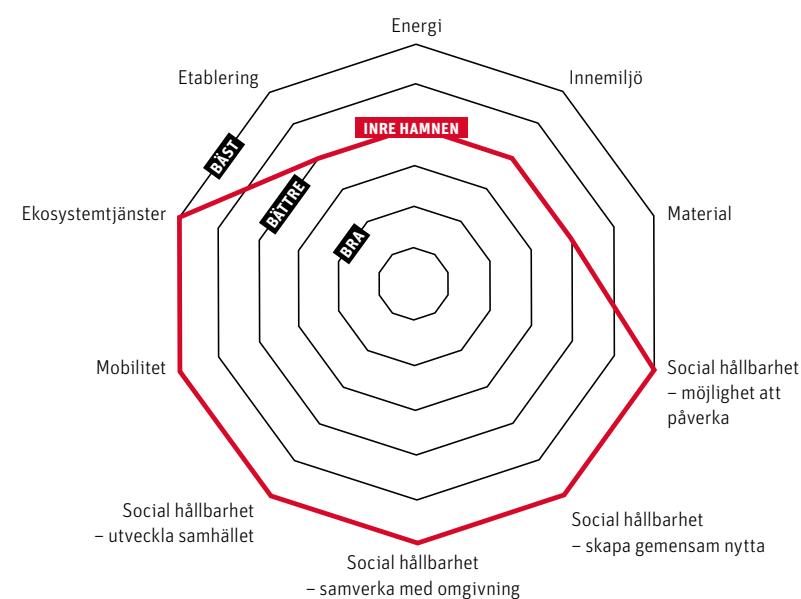
Hållbarhetsverktyget, som Riksbyggen introducerade hösten 2017, består av tio områden som summeras i ett spindeldiagram i tre nivåer.

- Nivån *bra* motsvarar krav från myndigheter eller praxis.
- Nivån *bättre* motsvarar höga krav på hållbarhetsfrågor.
- Nivån *bäst* motsvarar mycket höga krav på hållbarhetsprofil.

Ett konkret exempel, som gäller energianvändning:

I Boverkets byggregler (BBR) ställs krav

Hållbarhetsprofil Inre hamnen



på att nya byggnader inte får använda mer än ett visst antal kWh per kvm/år. Denna nivå representerar bra-nivån. Här har Riksbyggen på nivåerna bättre och bäst specificerat vilka nivåer som gäller, vilket innebär att energianvändningen på bättre-nivån ska vara 25 procent lägre än BBR och på bäst-nivån 35 procent lägre än BBR, i enlighet med Miljöbyggnad 2.2. (För de projekt som arbetar enligt den nya versionen av Miljöbyggnad 3.0 som började gälla 2018 gäller andra nivåer).

Alla Riksbyggens nybyggnadsprojekt ska ligga på minst bättre-nivå.

– Bättre är vårt baskrav. Sedan kan man sätta ytterligare hållbarhetsmål i sitt projekt. Man kanske vill testa solceller och lagring i batterier. Då ligger det som en valbar aktivitet på bäst-nivån inom området energi. Eller om man vill jobba mer med materialval, säger Karolina Brick, miljöchef på Riksbyggen.

Hon poängterar samtidigt att hållbarhetsarbetet går ut på att se både till detaljerna och helheten.

– Riksbyggen använder exempelvis Miljöbyggnad som klassningssystem när vi bygger. Miljöbyggnad fokuserar på själva byggnaden men för oss på Riksbyggen är hållbarhet så mycket mer. Vi började snegla på vad som tas med i andra klassningssystem. Och det här är resultatet, säger Karolina Brick.

En utmaning i arbetet är att lägga resurserna där de gör störst nytta. Om man till exempel bygger i ett socialt utsatt område, ska man fokusera på de sociala pelarna.

– Den sociala hållbarheten är viktig och den har vi alltid jobbat med, men nu har vi systematiserat arbetet i detta verktyg, säger Therese Berg, hållbarhetschef på Riksbyggen.

Informationen som lagras i hållbarhetsverktyget följer med i hela projektet, från markanvisningar till beslutsunderlag för ledningen och vidare som krav i upphandling mot entreprenörer.

Verktyget är även viktigt i samband med erfarenhetsåterföring mellan projekt inom Riksbyggen och kan fungera som en åtgärdsdatabas. Utvecklingen i branschen går hela tiden framåt och det som är bästa-nivå i dag, kan så småningom bli standard i branschen.

– Då höjer vi vår ribba och ökar kraven i hållbarhetsverktyget för att uppnå exempelvis bästa-nivå. Vi har tänkt att det här är ett sätt att puffa utvecklingen framåt, säger Karolina Brick. ●



Förvaltning för framtiden

Under 2017 stärkte Riksbyggen erbjudandet inom fastighetsförvaltning genom förvärvet av ISS Fastighetsägare AB. Riksbyggens förvärv innebär att bolaget, som varit en del av ISS Sverige, byter namn till RB Fastighetsägare AB.

TEXT CHRISTIAN VON ESSEN

För oss är det väldigt bra att kunna erbjuda våra kunder fler tjänster i och med ägarbytet – bland annat energideklaration som vi inte har haft tidigare*. Vissa kunder har dessutom använt båda bolagen, så för dem är det skönt att ha en enda leverantör nu. Vi var ganska lika och använde samma system, så det blir

naturligt att växa ihop, säger Eric Stuart, chef för Fastighetsförvaltning på Riksbyggen.

Totalt handlar det i det förvärvade bolaget om 75 medarbetare som har hanterat 54 000 objekt i 550 bostadsrättsföreningar.

– Vi såg bra synergier. Vi kan hjälpa deras kunder genom att erbjuda totalförvaltning, samtidigt som vi stärker vår kompetens inom ekonomisk förvaltning, säger Eric Stuart.

DET FINNS YTTRELIGARE en aspekt av förvärvet: en kundstock på 150 kommersiella fastigheter. Eric Stuart medger att det är en intressant marknad som Riksbyggen gärna vill expandera inom.

– Vi har lång erfarenhet av förvaltning åt bostadsrättsföreningar. Att få mer kunskap inom förvaltning av kommersiella fastigheter är naturligtvis spännande inför framtiden.

Han är noga med att poängtera att kundkontakterna hanteras varsamt.

– Vi vill komma ut till alla kunder och visa hur de kan öka värdet på fastigheterna. Tillsammans kan vi skapa ett helt nytt erbjudande över hela landet, inklusive teknisk förvaltning, ombyggnationer, energifrågor och drift, säger Eric Stuart.

Mia Holmqvist Andersson, som var ansvarig för en del av verksamheten inom ISS Fastighetsägare AB, är vd på RB Fastighetsägare AB.

Hon ser i och med förvärvet att ett nytt hållbarhetsfokus tar plats i förvaltningserbjudandet.

– Med Riksbyggen som ägare har vi plötsligt tillgång till en hel hållbarhetsavdelning, med ett brett utbud av utbildningsmaterial och filmer för att visa hur bostadsrättsföreningarna kan jobba smartare. Den kompetensen har vi inte kunnat erbjuda våra fastighetsägare tidigare. ●

*Riksbyggen har haft energideklaration även tidigare, medan ISS inte har kunnat erbjuda sina kunder det innan förvärvet.

Historien om Riksbyggen

Bergvärme och vindkraft, billigare lägenheter till unga och äldre, klimatskola och energibesparing, kamp mot trångboddhet och utanförskap – hållbarhetsfrågor har varit centrala för Riksbyggen i snart 80 år.

TEXT PETTER KARLSSON

1904

Win-win-situation

Gruvarbetarsonen Ture Blomkvist, född i en arbetarbarack i Bergslagen, tar initiativet till att starta Riksbyggen tillsammans med murare, medlemmar i Byggnads och en byggmästare. De vill slå två flugor i en smäll: Dels skaffa jobb åt alla arbetslösa byggjobbbara, dels lösa den trångboddhet som bland annat Lubbe "Lort-Sverige" Nordström och paret Myrdal upprörts över. "Låt byggfacken bli byggherrar", lyder parollen.



1904

Egen härd

För att hjälpa fattiga familjer, motverka emigrationen och flykten från landsbygden erbjuder staten så kallade egnahemslån. Krediterna är generösa, amorteringstiden lång.

1942

Första huset

Göteborgshus nr 1 blir namnet på Riksbyggens första bostadsrättsförening – 148 lägenheter med en snittyta på 40 kvadratmeter. Satsningen ska visa sig bli synnerligen hållbar i längden. Ännu i dag – 76 år senare – har Riksbyggen föreningen som kund.



Logotyp 1941–1981.

Egen småstad

De första invånarna flyttar in i Riksbyggens nya område i Årsta, ett tänkt mönstersamhälle efter engelsk förebild med allt ifrån tandläkare till bibliotek. Vd:n Uno Åhrén ser framför sig en småstad, mer än en förort, och talar vid invigningen om ett boende med "högt i tak, stor frihet, hemkänsla och trivsel".

1943

Barnkammare

Efter kriget ökar barnkullarna och forskare slår larm att de flesta knattar tvingas dela sovrum med föräldrarna och ha köket som lekplats. Riksbyggen svarar med en satsning på billiga trerummare.

1948

Lätt tvätt

Få arbetarfamiljer har råd med egen tvättmaskin. I Kärrtorp, Stockholm, bygger Riksbyggen en tvättstuga som alla kan använda. Det tar tre timmar från smutsigt till färdigmanglat. Priset är 30 öre kilot om man gör det själv, inklusive tvättmedel, 60 öre om man i stället lämnar in den.

1949

Starkare tillsammans

När skörden slår fel för bönderna i Örsundsbro utanför Uppsala kan de inte längre byta till sig nödvändigheter som salt, spik, tjära, bräddor, kalk och jordbruksredskap. Landshövding Robert von Kraemer tar därför initiativet till en "samsköpsförening" – den första kooperativa föreningen i Sverige.

1850

1953

Flyttbart tak

Om marken är dyr – varför inte bygga mer på höjden? I Västerås tar Riksbyggens första tio våningshus form genom en teknisk innovation: ett tak som flyttas uppåt under byggnationen, plan för plan. Då slipper man oroa sig för regn eller snö.

1958

Gränslöst sparande

Samtidigt som svenskar erbjuds ett bostadssparande i samarbete med Sparbanken börjar Riksbyggen även ta socialt ansvar utomlands. Insamlingen »En värld utan gränser« drar igång och ska med tiden lägga grunden till biståndsorganisationen We Effect, som erbjuder hjälp till självhjälp till småbönder, urbefolkning och bostadslösa i tredje världen. Bygger man kooperativt så kan man slippa slummens ockerhyror, är en av tankarna.

1964

Egen tvättmaskin

Allt fler vill tvätta i lägenheten och Riksbyggen svarar med nya normen »Bostad 70-tal«. I satsningen ingår rymligare förrådsutrymmen och högre standard på badrummen – helst med plats för tvättmaskin.

1979

Stoppa läckorna

I oljekrisens spår antar Riksbyggen ett omfattande energiprogram där tonvikten läggs på att täppa till värmeläckor. Genom att bland annat sätta in tätningslister och isolera vindar sparar man in en tredjedel av kostnaderna.

Ny logotyp 1982.



Lennart Hyland.

1956

Titta på Hyland

Sveriges Television och inte minst Lennart Hyland förändrar umgängesformerna i folkhemmet. När kraven på föreningslokaler minskar, svarar Riksbyggen med att sätta upp tv-antennar och dra kablar in i lägenheterna. De ska sitta orubbade ända till 1987, när dotterbolaget Sweden On Line får uppdraget att skapa ett eget kabelnät.

1957

Tjockare hus

Varför elda för kråkorna? Riksbyggen tar beslut att bygga tjockare väggar för att lättare kunna hålla varmt inomhus. Det sparar både pengar och energi.

1970

Gungor och karuseller

Rekordår för byggandet i Sverige – 1,1 miljoner bostäder, varav Riksbyggen står för 10 366. På årskongressen lanseras programmet »Bostad, samhälle« som bland annat ska svara mot det ökade behovet av parkeringsplatser och lekplatser. Det fastslås också att insatsen för en 80-kvadrattare inte bör vara högre än 20 000 kronor.



Mat till dörren

Svensken lever längre, vilket skapar nya krav på boendet. Riksbyggen börjar bygga speciella seniorboenden där man betonar trygghet, närhet och service. Den som har svårt att röra sig kan exempelvis få hjälp med städning och matinköp.

1985



1987

Nästa generation

Anna Lindh är ordförande i den Riksbyggen-grupp som tar sikte på "morgondagens konsumenter". Ungdomar som tidigare varit hänvisade till inackorderingsrum ska i fortsättningen ges större tillgång till egna, billiga och yteffektiva lägenheter.



Anna Lindh

1989

Stampat jordgolv

Satsningen »Den goda staden« tar fasta på att sex av sju svenskar numera bor i en stad – till skillnad mot hälften när Riksbyggen grundades 1940. En jubileumsfond inrättas och ska under de närmaste åren dela ut pengar till så skiftande satsningar som en dansbana för tjejer och ett pilotprojekt där hus – både väggar och golv – tillverkas av stampad jord.



Riksbyggens tidning Riksbo.

2009

Läxhjälp

Utanförskap för några är dåligt för alla. Det är utgångspunkten när Riksbyggen går in som huvudpartner i stiftelsen Läxhjälpen som jobbar med ungdomar i utsatta områden i fem svenska storstäder. Och resultatet är enastående: Av de som fått hjälp med pluggandet höjer 99,5 procent sina betyg och 84 procent når gymnasiebehörighet.

2009



År 2011 uppdateras loggan färgmässigt och får tillägget Rum för hela livet.

Livat i holken

Al Gores film »En obekvämt sanning« står bland annat på schemat när Riksbyggen drar igång klimatskolor. De boende lär sig att spara energi genom att exempelvis spola snålt, byta lampor, återvinna ventilationsvärme och byta ut gamla torktumlare. Några bygger fågelholkar och insekshotell för att höja trivseln i området.

2013

Friska vindar

Framtidens vindar blåser utanför Nässjö. Riksbyggen går in i vindkraftparken Fredriksdal och når nästan omedelbart sitt mål att producera lika mycket el som de egna fastigheterna kräver – 8,4 miljoner kilowattimmar per år.

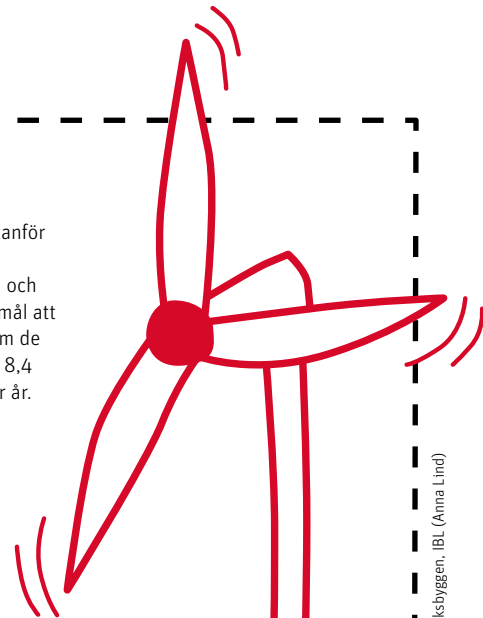


Foto: Riksbyggen, IBL (Anna Lind)

2014

Cykelpooler

Eldrivna fraktcyklar, lånebilar och laddningscentraler... Det är knappast märkligt att Riksbyggens Charlotta Szczepanowski utses till Årets hållbarhetschef i Sverige detta år. Hon har varit med om att dra igång miljöatsningen »Planeten ska med«.



2016

Bikupor

Inte nog med att Riksbyggen åtar sig att ge praktik eller jobb till minst 100 nyanlända per år i regeringens satsning 100-klubben. Ett enda bygge på taket på huvudkontoret mitt i Stockholm skapar dessutom bostad för 80 000 arbetsamma individer med sting. Bikupor i stadsmiljö, tillsammans med en satsning på grönskande tak och humlebon, bidrar till ett grönare och friskare city. Och biprodukten är inte fy skam den heller. Redan första hösten slungas 25 kilo honung i den egna kupan.



2017

Svensk Kooperation

Under 2017 var Riksbyggen med och bildade den gemensamma intresseorganisationen Svensk Kooperation. Det är ett samarbete mellan kooperativa organisationerna som nu kan agera tillsammans för att påverka opinion, politiker och myndigheter.

2017

Eld i berget

Sveriges största bergvärmeanläggning byggs av Riksbyggen i skånska Bunkflostrand. De gamla gaspannorna skrotas för ett bättre och mer hållbart system, som dels klarar att värma upp 749 lägenheter, dels minskar koldioxidutsläppen med 972 ton om året.

Bussbatterier

Att uttjänta batterier från elbussarna på linje 55 i Göteborg får nytt liv i bostadsrättsföreningen Viva och att ström från solfångare på taket lagras är bara två av många tekniska innovationer som skapas i samarbete med forskare och studenter i projektet Positive Footprint Housing. Målet är att alla hus på Dr. Allards gata ska ge mer energi än de förbrukar.

2018

»Den gamla devisen »Bra boende åt alla« gäller fortfarande«

6 frågor till Märten Lilja, vice vd på Riksbyggen

Har du några favoritår i tidsresan här intill?

– Just nu går den tekniska utvecklingen rasande fort, speciellt inom det digitala området. Men det räcker att titta på årtal som 1956 och 1987 för att inse att Riksbyggen alltid har visat mod när det gäller stora teknisksprång. Vi var tidiga med att hjälpa svenska folket att kunna titta på tv och vi låg i framkant när det gällde kabelnät.

På vilket sätt lever Riksbyggens ursprungliga anda kvar efter nära 80 år?

– Den gamla devisen "Bra boende åt alla" gäller fortfarande. Det märks tydligt när vi samlar representanter för våra ägare; fackliga organisationer, folk rörelseföretag och inte minst Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Trots alla domedagsprofetior finns det många människor

som är beredda att ta på sig ansvaret att förvalta en förening. Den fina samverkan mellan Riksbyggen och föreningarna består.

Var befinner sig Riksbyggen om tio år när det gäller hållbarhet?

– Med de fyra löften som vi har avgett – Vi ska leda företaget, vi ska göra rätt, vi ska utveckla våra arbetssätt och kunderbjudanden och vi ska inspirera omvärlden – kommer vi då ha tagit ytterligare steg mot ett mer hållbart samhälle. Och medverkat till att andra gjort det också.

På vilket sätt kommer Riksbyggens fastigheter att vara ännu mer hållbara om tio år?

– Naturligtvis tänker vi försöka ligga i framkant när det gäller nyproduktion. Men kanske ännu mer betydelsefullt är att arbeta med det befintliga beståndet. Att hushålla effektivare med energi



MÅRTEN LILJA

omställningen av transportsystemet, energianvändningen och hushållandet av resurserna. Men också att man inte tillräckligt motverkar ökade skillnader i inkomst och förmögenhet. Stora skillnader i livsvillkor kan leda till motsättningar och konflikter vilket motverkar social hållbarhet.

Hur kan en vanlig boende göra samhället mer hållbart?

– Ta upp en diskussion i föreningen om att göra en energiinventering. Kanske det går att göra en gemensam investering som både blir lönsam och bidrar till ett mer hållbart samhälle? Är det svårt att komma på egna idéer, finns det alltid tips att hämta i vårt program »Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer«. Under 2017 var byte till energisnåla ljuskällor den hållbarhetsåtgärd som var populärast bland bostadsrättsföreningarna. ●

»NU KAN JAG DRÖMMA IGEN«

Merhawi Gebrhawarat flydde till Europa över Medelhavet. Genom Riksbyggens samarbete med Arbetsförmedlingen fick Merhawi en praktikplats för nyanlända. Nu har han fått en provanställning som fastighetskötare på Riksbyggen i Jönköping.

TEXT KARIN AASE FOTO NICKE JOHANSSON



Merhawi Gebrhawarat fick en praktikplats för nyanlända på Riksbyggen i Jönköping. Efter sommarjobb som fastighetskötare har han nu fått en provanställning.

Första gången Merhawi Gebrhawarat gick uppför backen mot Riksbyggen och bostadsrättsföreningen i östra Jönköping var en vårdag i mars 2017.

Via Arbetsförmedlingen hade han fått reda på att Riksbyggen erbjöd praktikplatser för nyanlända, och nu var det första dagen på nya jobbet. Han skulle träffa sin handledare och påbörja något som kanske, kanske kunde leda till ett fast jobb.

Resan till Jönköping från Eritrea, där Merhawi Gebrhawarat bodde, hade varit lång och provande. Den hade påbörjats 2011 till Sudan där Merhawi hade tillbringat drygt tre år. När han 2014 kom till Libyen klev han ombord på en av de båtar som för människor över Medelhavet med hopp om ett bättre liv. Vart han skulle visste han inte, bara att han inte kunde stanna i Eritrea. Efter två veckor i Italien fick han tips om att ta sig vidare till Sverige, ett land där det skulle gå att skapa en framtid. Ytterligare tre dagar senare klev han av tåget i Malmö.

SEDAN BÖRJADE VÄNTAN. Merhawi Gebrhawarat blev placerad på en flyktingförläggning i Nässjö där han fick stanna i fem månader. Han blev förflyttad till en annan småländsk förläggning där han tillbringade ytterligare nio månader.

– Att bara vänta var mycket jobbigt. Det är svårt att inget veta, att inget göra, bara vänta, konstaterar han.

Men så, hösten 2015, fick han äntligen besked om att han skulle få stanna i Sverige. Flytten gick till Jönköping där han började lära sig svenska på SFI, Svenska för invandrare.

– Jag läste åtta timmar om dagen. Det var skönt att äntligen få göra något. Men det är ett svårt språk, säger han och skrattar.

Lika viktigt som att lära sig svenska, lika stark var hans önskan om att börja jobba, göra nytta. Via Arbetsförmedlingen fick han veta ▶

att Riksbyggen erbjöd praktikplatser som kunde leda till ett fast jobb. Merhawi Gebrhawarat tvekade inte, utan anmälde genast sitt intresse.

Projektet 100-klubben startade på regeringens uppdrag 2015. Större företag bjöds in till ett samarbete med målet att varje företag skulle ta emot 100 nyanlända för praktik under en treårsperiod. Riksbyggen, med tydlig ambition att vara samhällsutvecklare och att göra skillnad, var ett av de första företagen att ansluta sig till 100-klubben.

MED STÖD AV sin handledare Sven-Erik Andersson började Merhawi Gebrhawarat jobba som fastighetsskötare. Han bytte lampor, skottade snö, rensade filter i tvättstugor, ja allt som hör till det vardagliga jobbet i en bostadsrättsförening.

– Det var bra att få börja jobba ihop med Svenne. Han är snäll och har lärt mig både jobbet och mer svenska. Fick jag brev från någon myndighet och inte förstod, då visade jag Svenne och så hjälpte han mig, säger Merhawi Gebrhawarat.

Även Sven-Erik Andersson trivdes med upplägget.

– Jag har alltid sagt att kan man hjälpa någon så ska man göra det, så det är väldigt fint att få vara handledare åt Merhawi och se honom få en chans till ett nytt liv här i Sverige.

Alla tyckte att det fungerade så bra att Merhawi Gebrhawarat erbjöds sommarjobb som fastighetsskötare när praktikperioden var slut. När hösten sedan kom erbjöds han provanställning. Ett erbjudande som han med glädje tackade ja till.

– Jag vill jobba, jag vill så gärna jobba. När du jobbar gör du nytta, du lär dig språket och du känner trygghet. Det är först då som du

»JAG HAR ALLTID SAGT ATT KAN MAN HJÄLPA NÅGON SÅ SKA MAN GÖRA DET.«

Sven-Erik Andersson

vågar tänka på framtiden. Utan jobb kan du inte göra det, säger han.

För Merhawi Gebrhawarat och Sven-Erik Andersson har praktiken och anställningen blivit början på en vacker vänskap. När Merhawi gifte sig i september 2017 bjöd han in Sven-Erik.

– Det blev jag stolt över. Jag tog så mycket bilder att jag fyllde tre dvd-skivor, säger han och skrattar.

Och för Merhawi Gebrhawarats del börjar framtiden åter att se ljusare ut. Även om han fortfarande inte vill tänka på allt hemskt som hände före och under flykten, och även om han fortfarande tycker att vintern är kall, börjar han känna sig hemma i Sverige. Han håller på att ta körkort och tillsammans med hustrun Yudit planerar han framåt. Först några år som fastighetsskötare, sedan kanske utbilda sig vidare.

– Och så ska vi lära oss svenska perfekt, säger han och backar in den lilla elbilen i garaget, går uppför trappan till lunchrummet där han värmer sin och Sven-Eriks lunch. ●

Riksbyggens mångfaldsarbete

Riksbyggen ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna speglar befolkningen i stort.

Riksbyggen arbetar med rekrytering utifrån mångfald och inkludering i bred bemärkelse. Genom att vara ett företag som aktivt tar tillvara medarbetare med olika kompetenser, bakgrund och erfarenheter skapas bättre

förutsättningar för kreativitet och utveckling av verksamheten.

Andelen anställda med utländsk bakgrund (utrikesfödda eller inrikes födda med två utrikesfödda föräldrar) ska motsvara den i Sverige i stort, 27 procent. På arbetsmarknaden i Sverige har 21 procent utländsk bakgrund. Riksbyggens mål på

vägen är att andelen ska ligga på 15 procent år 2020. I november 2017 hade Riksbyggen nått 12 procent.

Nyanländas etablering på arbetsmarknaden är en samhällsutmaning där Riksbyggen är med och tar ansvar. Riksbyggen är ett av de företag som har åtagit sig att inom en treårsperiod rekrytera

100 nyanlända för praktik eller jobb.

Det finns också ett tydligt mål för representationen av kvinnor och män bland Riksbyggens anställda: År 2020 ska andelen chefer som är kvinnor i Riksbyggen vara 40 procent. För närvarande är andelen 37 procent, vilket kan jämföras med 35 procent 2015 och 23 procent 2007.



Merhawi Gebrhawarat och hans handledare Sven-Erik Andersson har blivit nära vänner. »Det var bra att få börja jobba ihop med Svenne. Han är snäll och har lärt mig både jobbet och mer svenska«, säger Merhawi.



Foto: Nicke Johansson

»Integration i liten skala men på riktigt«

Riksbyggen är ett kooperativt företag där det råder en övertygelse om att ökad mångfald gör verksamheten bättre och bidrar till mer attraktiva tjänster för kunderna. Därför är 100-klubben en viktig del av företagets arbete.

Merhawi Gebrhawarat är långt ifrån ensam om att vara ny i Sverige och vilja komma in på arbetsmarknaden. 2015 startade därför Arbetsförmedlingen på regeringens uppdrag konceptet 100-klubben, med målet att få större företag att ta emot 100 nyanlända för praktik under en treårsperiod.

– Med 100-klubben såg vi en tydlig möjlighet att vara med och göra skillnad för samhället, säger Pernilla Möller, HR-specialist och projektledare för 100-klubben på Riksbyggen.

Riksbyggen har valt att ta emot praktikanter i fyra yrkesgrupper: projektledare, tekniska förvaltare, fastighetsköpare och drifttekniker. Alla marknadsområden har skrivit in i affärsplanen att de ska ta emot minst två praktikanter per år inom ramen

för 100-klubben.

Totalt under 2016 och 2017 har ett sjuttioal personer fått ta del av praktikplatserna.

Av det femtiotal personer som till och med sommaren 2017 hade avslutat sin praktik på Riksbyggen inom 100-klubben har 15 gått vidare till någon form av anställning.

– Vi tycker att det fungerar jättebra och är väldigt glada över de positiva effekter vi har sett från den här satsningen. Vi har hittat jätteduktiga personer som vi har velat anställa, och på flera orter i landet har vi velat ta emot fler personer än vad som finns tillgängliga, säger Pernilla Möller.

Initiativet handlar inte bara om att göra gott för samhället. Det medför också reella fördelar för Riksbyggen som företag.



PERNILLA MÖLLER

– I vår strategiska plan har vi slagit fast att vi ska öka mångfalden bland våra medarbetare och chefer. För att klara det måste vi komma i kontakt med nya grupper, ofta personer som har reell kompetens men som i dag står utanför arbetsmarknaden på grund av språket. Vårt deltagande i 100-klubben är ett sätt att nå den här gruppen, säger Pernilla Möller.

Projektet har också gjort avtryck i organisationen.

– Jag upplever att vi har fått upp ögonen för målgruppen nyanlända på ett sätt vi inte hade tidigare, och det pågår redan flera nya initiativ för att vi ska kunna erbjuda praktikplatser inom andra områden, säger Pernilla Möller.

Det är inte bara på organisationsnivå som 100-klubben har påverkat Riksbyggen. Även på det personliga planet har mycket hänt.

– På många håll har vi riktiga solskenshistorier där handledare och praktikanter har blivit kompisar, lärt av varandras kulturer och gjort saker ihop på fritiden. Det är integration i liten skala men på riktigt, säger Pernilla Möller.

KARIN AASE

Stödet gör skillnad

Hundra elever får hjälp att klara grundskolan, ännu fler lär sig om mångfald och tolerans, samtidigt som många familjer får hjälp att bygga sin egen bostad i bland annat El Salvador. Riksbyggens stöd till olika organisationer gör nytta i Sverige och resten av världen.

TEXT KARIN AASE

Riksbyggen var med och bildade We Effect 1958, en organisation som hjälper lokala kooperativa initiativ runt om i världen inom allt ifrån lantbruk till bostadsbyggande.

Christian Bengtzeliuss, föreningschef på Riksbyggen, gjorde under 2017 en studieresa till ett bostadskooperativ i El Salvador som We Effect har stöttat i tio år.

– Där har pengarna från oss och våra anställda bidragit till hela kedjan, från utbildningar i bostadsbyggande och Kooperation till de färdiga husens byggmaterial. Det gör så stor skillnad. Människorna där kan flytta från slum till ett värdigt boende tack vare We Effects insats, säger Christian Bengtzeliuss.

De senaste sex åren har Riksbyggen också valt att stötta stiftelsen Läxhjälpens och sedan

två år bidrar Riksbyggen även ekonomiskt till stiftelsen Teskedsorden som jobbar med att motverka fördomar och rasism genom olika kulturprojekt riktade mot skolungdomar.

LÄXHJÄLPEN ÄR EN stiftelse som ordnar så att elever som riskerar att inte klara grundskolan i utsatta områden får hjälp att höja sina betyg. Riksbyggen har stöttat organisationen sedan 2012, är huvudpartner sedan 2016 och har nu tagit beslut att fortsätta stötta Läxhjälpens framgångsrika arbete.

– Fler elever får på så vis en ökad chans att komma in på arbetsmarknaden, samtidigt som de får en förebild och mentor i sin läxhjälpare som kan stötta dem på vägen. De höjer både sina betyg och sitt självförtroende, och det är fantastiskt starkt att få följa de här elevernas utveckling, säger Anna Kollin, sponsransvarig på Riksbyggen.

Läxhjälpens siffror visar att arbetet ger resultat: 83 procent av eleverna går vidare till gymnasiet nationella program, 88 procent uppger att de har höjt sitt självförtroende och 90 procent av eleverna konstaterar att de har fått en ökad lust att studera vidare.

Den röda tråden och temat i valet av organisationer som Riksbyggen stödjer är integration.

– Riksbyggen är en samhällsbyggare och för oss är det viktigt på riktigt att inte bara bygga fyra väggar och ett tak utan också skapa ett liv mellan husen. Det ska finnas belysning som skänker trygghet när man går hem, men också tolerans och mångfald och en chans att få ett bra liv, säger Anna Kollin.

Beatriz Guerra Cárcamo och hennes barn Yuleidis och Kevin i bostadskooperativet i El Salvadors huvudstad San Salvador.



Foto: Håkan Andersson

Verksamheter som får stöd av Riksbyggen

We Effect

Under 2017 samlade Riksbyggen in 2 186 948 kronor till biståndsorganisationen We Effect. Pengarna gör att fler människor kan ta steget från fattigdom och slum till ett tryggare liv och en riktig bostad.

Teskedsorden Mellan 2015 och 2019 är Riksbyggen

samarbetspartner till Teskedsorden. Riksbyggen stöttar Teskedsordens verksamhet med olika aktiviteter, där stor vikt läggs vid information i skolorna.

Läxhjälpens

Stödet till Läxhjälpens är ett av Riksbyggens engagemang för en förbättrad integration, ett arbete som har ökat i betydelse med



Läxhjälpens

Foto: Johannes Liljeson

»Vi vill påverka bostadspolitiken«

När människor inte kommer in på bostadsmarknaden uppstår stora personliga och samhällsekonomiska förluster. Riksbyggen är en tydlig röst i den bostadspolitiska debatten och vill öka kunskapen om frågorna och komma med förslag till lösningar.

TEXT MARIE-LOUISE OLSEN

Cattis Carlén är sedan i september 2017 bostadspolitisk expert på Riksbyggen. Hon är utbildad samhällsplanerare och kulturgeograf och har tidigare arbetat med utredningar på Boverket, Statskontoret och Länsstyrelsen i Stockholm.

Cattis Carlén har tidigare även varit enga-



Cattis Carlén

gerad i organisationen jagvillhabostad.nu och har en gedigen erfarenhet som opinionsbildare med fokus på bostäder.

I september 2018 är det val och det saknas en bred politisk uppgörelse kring bostadspolitiken.

– Inför varje val tänker jag att den här gången kommer bostadspolitiken hamna högst på agendan. Men den gör aldrig det. Det är en dyster tystnad. Detta trots att en dysfunktionell bostadsmarknad drabbar samhällsutvecklingen inom så många områden.

Tänker du på något speciellt?

– Arbetslösheten, till exempel. Många av dem som står långt från arbetsmarknaden eller som klumpas ihop under begreppet socialt utsatta grupper skulle inte vara utsatta om de hade en bostad på den plats där de själva vill bo. De vill, med värdighet, komma in på bostadsmarknaden så att de kan arbeta eller studera. Det handlar om hundratusentals människor som inte får lov att stå på egna ben, eftersom de inte ges möjlighet att flytta dit jobben och framtidsmöjligheterna finns.

2013 lanserade Riksbyggen en bostadspolitisk plattform som just nu är på väg att uppdateras. Varför lanserade ni den?

– Vi ser att de bostadspolitiska instrument som finns i dag inte klarar att hantera situationen på bostadsmarknaden. Riksbyggen utvecklar bostäder i nästan hela landet, vi arbetar mitt i verkligheten i både små orter och snabbt växande storstäder och vi tror att den kunskap vi genererar i vår dagliga verksamhet är viktig för att lösa de problem som finns. Därför har vi samlat den i ett nytt bostadspolitiskt program. Vi arbetar också med att ta fram en påverkansstrategi.

Hur arbetar Riksbyggen med opinionsbildning?

– Riksbyggen arbetar brett med opinionsbildning i frågor som påverkar verksamheten. Varje år deltar Riksbyggen i ett antal bransch-evenemang och politikerveckan i Almedalen. Vi deltar också i flera nätverk, både nationel-

la och internationella, där vi tillsammans med branschkollegor försöker påverka i aktuella frågor. Bland annat är vi aktiva i Svensk Kooperation, Housing Europe och International Cooperative Alliance. Frågorna kan handla om allt från fördelarna med kooperativt företagande till hur nya direktiv från EU påverkar den svenska bostadsmarknaden. Vår egen föreningsverksamhet är väldigt viktig i sammanhanget och tillsammans med ägarorganisationen försöker vi fortbilda i opinionsbildning och förena engagemang.

Vad är målet med Riksbyggens påverkansarbete?

– Dels vill Riksbyggen ha ett engagemang i frågor som är viktiga för verksamheten och för våra ägare. Dels vill vi bidra till de mål som är formulerade i Riksbyggens strategiska plan.

Vilka är de viktigaste frågorna, enligt Riksbyggen?

– Två grupper som har svårt att röra sig på bostadsmarknaden är äldre och yngre. Många äldre är fast i bostäder anpassade för andra faser i livet, familjebildning till exempel. De vill, men kan av olika anledningar inte flytta. Samtidigt har vi en stor grupp yngre som över huvud taget inte tar sig in på bostadsmarknaden. Vi förväntas flytta hemifrån i 20-årsåldern, men etableringsåldern på bostadsmarknaden ligger runt 30. I glappet däremellan befinner sig många i limbo.

Vad får det för konsekvenser?

– Ett symptom är att människor hämmas i sina livsval. Möjligheten att hitta bostad avgör om man kan ta del av utbildningar på universitet och högskolor. När man är färdig med sin utbildning kan man inte söka de jobb man vill, eftersom man inte hittar bostad på orten. Och det drabbar inte bara yngre. Det är till exempel svårt att flytta isär från en partner eftersom man inte hittar en ny bostad.

Vad behöver göras?

– Det är lätt att fastna i att det behövs mer bostäder, men vi behöver inte nödvändigtvis mer av samma. Vi behöver bli bättre på att matcha de bostäder som byggs med människors vardag och människors möjlighet att efterfråga bostäderna. Testa nya idéer, men också följa upp resultaten genom forskning. ●



Variationer mellan kommuners taxor

Prisskillnaden på el, värme, avfall, vatten och avlopp mellan dyraste och billigaste kommunen i Sverige är hela 80 procent. Dyraste kommunen Tanum ligger en dryg tusenlapp över Luleå som är billigast. Det visar den årliga Nils Holgersson-rapporten som Riksbyggen har tagit fram tillsammans med HSB, Hyresgästföreningen och SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Här redovisas bland annat fakta om de prisskillnader som finns mellan olika kommuner.

– Det rör sig ofta om verksamheter med en monopolställning, där konsumenternas ställning är svag med liten möjlighet att påverka priserna, säger Mari-Louise Persson, Riksbyggens representant i Nils Holgersson-gruppen. Det är därför ett viktigt arbete att bevaka dessa frågor och att på olika sätt göra prissättningen mer transparent så att prishöjningarna inte blir oskäligen.

Prisdialogen växer

Prisdialogen är en modell för lokal dialog och central prövning av prisändringar på fjärrvärme, framtagen av SABO, Riksbyggen och Svensk Fjärrvärme. Utvärderingar visar att prisbildningen på fjärrvärme påverkas av Prisdialogen, där medlemmarna i Prisdialogen i snitt har haft lägre prishöjningar än företag som ännu inte är med. Den genomsnittliga prisförändringen på fjärrvärme för 2018 är 0,53 procent för Prisdialogens medlemmar. Antalet medlemmar i dialogen har under året ökat från 34 till 37 fjärrvärmeleverantörer och omfattar numera 72 procent av alla fjärrvärmeleveranser, eller 2,1 miljoner hushåll. Under året har ett arbete påbörjats för att lyfta klimatfrågan ytterligare inom Klimatdialogen, som kommer drivas som ett pilotprojekt under 2018 i anslutning till Prisdialogen.



Riksbyggen i Almedalen

Temat för Riksbyggen under Almedalsveckan var »Ett hem är mer än tak över huvudet«. Takten på bostadsbyggandet i dag är nästan lika hög som under rekordåren. Trots det har många grupper svårt att hitta ett hållbart och bra boende. Bostadsfrågorna är många och komplexa och för att synliggöra det ville Riksbyggen satsa på att lyfta fram flera perspektiv. Under Almedalsveckan 2017 arrangerade Riksbyggen fem seminarier i egen regi. Det handlade om stadsutveckling och social hållbarhet, digitalisering för ett ökat bostadsbyggande, påverkan på våra ekosystem, hyresrättens funktion på framtidens bostadsmarknad och bostäder för äldre.

Jubileumsfonden Den goda staden

Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden delar ut stipendier för att stödja forskning, utveckling och utbildning för bättre boendemiljö inom områden som arkitektur, byggnadsteknik, fastighetsförvaltning, energiförsörjning, miljövård samt samhälls- och trafikplanering. Fondens namn, Den goda staden, betecknar en boendemiljö som tillfredsställer de enskilda människornas önskemål och behov samtidigt som den harmonierar och samverkar med natur och miljö. Från 1991 till 2017 har fonden delat ut omkring 150 stipendier till ett värde av mer än elva miljoner kronor. Förra året delades 563 000 kronor ut till stipendiater som på olika vis bidragit, eller kommer att bidra, till innovativa idéer för att göra världens städer mer hållbara.

Bland stipendiaterna fanns bland annat en pilotstudie om fritidsaktiviteter bland ungdomar i marginaliserade områden och framtagandet av en webbtjänst som syftar till att göra det enkelt för bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag att ta fram ett gediget underlag inför investeringar i solceller.

HÅLLBARA INSPIRATÖRER

TEXT CHRISTIAN VON ESSEN

Mathias Sandberg, marknads- och försäljningschef på Riksbyggen Stockholm/Uppsala/Norr.

»VI VILLE FÅ INTERNATIONELL UPPMÄRKSAMHET, OCH DET HAR VERKLIGEN LYCKATS.«



Mathias Sandberg, marknads- och försäljningschef på Riksbyggen Stockholm/Uppsala/Norr, är initiativtagare till och ansvarig för Solar Egg, solägget och bastun som nu har turnerat från Kiruna till Paris och väckt frågor om samhällsutveckling.

»KIRUNA STÅR INFÖR en enorm stadsomvandling, då en stor del av staden kommer att behöva flyttas på grund av gruvbrytningen. Riksbyggen är delaktiga i Kirunas stadsomvandling och vi ska uppföra bostäder på Malmfälten under tio års tid.

Efter våra möten med Kirunaborna kom vi att förstå att de accepterar stadsflytten, men att det finns en oro för vad som finns kvar av staden när den transformeras. Vad händer med människor när huset de växte upp i rivs, gathörnet där man först frågade chans inte längre finns kvar eller hyreshuset där ens barn växte upp i flyttas? Som samhällsutvecklare ville vi inte enbart bygga bostäder utan även skapa en mötesplats där man kan föra samtal om stadsomvandlingen och vad den innebär. Den här sociala ambitionen är en bakomliggande kraft bakom Solar Egg.

Vi sökte något som hade sitt ursprung i lokala traditioner, och vad är bättre än en bastu? Vi ville att den skulle vara mobil, så konstnärerna Mats Bigert och Lars Bergström fick uppdraget att ta fram ett konstverk och resultatet blev den numera världskända bastun Solar Egg, Solägget.

Ägget har bland annat visats på Svenska institutet i Paris som exempel på nordisk design och blev samtidigt en katalysator för samtal kring stadsomvandling. Vi har hela tiden haft som mål att få internationell uppmärksamhet, och det har verkligen lyckats. I dagsläget närmar sig räckvidden i sociala medier en miljard visningar och dessutom har vi vunnit en rad internationella designpriser som Red Dot Award och German Design Award. I Sverige vann Solar Egg dessutom Stälbyggnadspriset.

Det ligger i Riksbyggens DNA att se till människan och hennes behov. Vi har lyssnat på Kirunaborna och deras rädslor kring vad stadsomvandlingen innebär. Vem som helst kan nu använda konstverket för att fortsätta det viktiga samtalet.

Under 2018 kommer ägget att besöka Gällivare, som också står inför stora förändringar, innan det flyttas tillbaka till Kiruna 2019. Men vem vet; var det än kan uppstå en diskussion om samhällsutveckling kan Solar Egg dyka upp, inspirera och bana väg för kommande större projekt.»





Margareta Bäckäng, säljansvarig vid Knallebygden marknadsområde, Riksbyggens fastighetsförvaltning där Borås, Ulricehamn och Alingsås ingår.

»SOM FÖRVALTARE KAN VI INSPIRERA VÅRA BOENDE TILL MER HÅLLBARA BETEENDEN.«

»VI HAR GOD KONTAKT med våra föreningar och upplever att det finns ett stort intresse för hållbarhetsfrågor. Med våra kunskaper, hållbarhetsinsikter och kontakter kände vi att vi ville bidra till det lokala hållbarhetsarbetet ytterligare. Det blev därför naturligt att 2017 haka på löpartävlingen Kretsloppet med över 6 000 deltagare som genomförs i Borås varje år.

Samtidigt anordnas en hållbarhetsvecka, och jag blev projektledare för våra initiativ under veckan. Under veckan anordnade vi en rad aktiviteter som på ett enkelt sätt inspirerar till hållbara val i vardagen.

På måndagen hjälptes vi åt att bygga fågelholkar som vi satte upp. Många fåglar upplever nämligen »bostadsbrist« eftersom gamla träd blir allt färre. Tisdag och onsdag handlade om källsortering – ett väldigt effektivt sätt att minska material- och energiåtgång samtidigt som mängden deponerat avfall reduceras. Vi delade ut sorteringskassar och visade Borås stads app »Sortera smart«.

Torsdagen ägnade vi åt att lyfta cykeln som

färdmedel. Om du cyklar fem kilometer varje dag i stället för att köra bil minskar utsläppen av koldioxid med 0,7 ton per år, så det finns stora klimatfördelar. Vi har även haft en källsorteringstävling och hållt i kundträffar inom bergvärme, miljö och hållbarhet.

Resultaten av den här typen av möten och samtal dokumenteras. Alla goda hållbarhetsidéer inom Riksbyggen samlas i en pärm (Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer) och kommuniceras till föreningarna via kundbrev och seminarier. Det kan vara allt ifrån små, enkla steg som att sätta tydligare markeringar på sorteringskärlen och byta till led belysning, till större projekt som att byta till bergvärme.

Som förvaltare har vi med andra ord goda möjligheter att inspirera våra boende till mer hållbara beteenden, och vi ser det som vår uppgift att visa hur våra bostadsrättsföreningar kan spara pengar och miljö på samma gång. Reducerad energiförbrukning ger lägre driftkostnader. Många aktiviteter bidrar dessutom till ett rikare socialt umgänge.«

Margareta Bäckäng, säljansvarig vid Knallebygden marknadsområde, vill inspirera de boende till mer hållbara beteenden och ser det som Riksbyggens uppgift att visa hur bostadsrättsföreningar kan spara pengar och miljö på samma gång.



Foto: Johan Gunnarsson

Monika Larsson, marknadsområdeschef Förvaltning på Riksbyggen i Umeå, konstaterar att utmärkelsen Årets hållbarhets- och miljöförening är en av flera uppmärksammade hållbarhetsinsatser.

Monika Larsson, marknadsområdeschef Förvaltning, Riksbyggen i Umeå.

»KLIMATSKOLAN ÄR TILL FÖR ALLA BOENDE I VÅRA FÖRENINGAR.«

»VI SKÖTER FÖRVALTNINGEN av ungefär 8 500 lägenheter inom vårt marknadsområde, så hållbarhetsinsatser har effekt. Sju år i rad har vi nu genomfört Klimatskolan, ett initiativ under Västerbottens hållbarhetsvecka som genomförs varje år.

Klimatskolan är till för alla boende i våra föreningar. Vi anordnar bland annat föredrag om hållbarhet och arrangerar studiebesök till olika platser. Särskilt populärt var besöket på värmekraftverket där man bränner sopor.

Under 2017 års hållbarhetsvecka hade vi en pop up-monter vid en vältrafikerad cykelväg i Umeå, som är en omvittnad cykelstad. Den ideella föreningen Cykeljuntan hjälpte cyklisterna med gratis service, samtidigt som vi kunde prata om smarta hållbarhetslösningar. Det var ett mycket kul och uppskattat initiativ.

Men mest uppskattat under veckan är alltid när vi utser Årets hållbarhets- och miljöföre-

ning. Vår egen personal nominerar och en jury bestående av representanter från Riksbyggen och Intresseföreningen utser vinnaren. Bostadsrättsföreningen blir uppmärksammas med presenter och diplom och blir otroligt glada och stolta. I tio år har vi delat ut det här priset, och märker tydligt att föreningarna engagerar sig alltmer i hållbarhetsfrågor.

2017 års vinnare blev Umeåhus nr 31, som dels premierades för sina hållbarhetsinsatser – bland annat borrhning av bergvärme – och dels sitt stora sociala engagemang med många gemensamma aktiviteter för de boende.

Vår status som samhällsaktör med hållbarhet på agendan har verkligen ökat tack vare de här initiativen. Det märker vi inte minst eftersom kommunen gärna hör av sig för att få med oss i olika projekt. Under veckans aktiviteter dyker folk upp från både kommunen och länsstyrelsen. Det är ett gott tecken och bidrar till bättre samarbeten mellan oss.«

Anders C Johansson, biträdande marknadsområdeschef för Riksbyggen Göteborg och projektchef för bostadsrättsföreningen Viva.

»EN UNIK DEL AV PROJEKTET ÄR BETONGEN.«

»UNDER 2017 KOM äntligen byggnationen av bostadsrättsföreningen Viva igång på allvar. Under året har vi bland annat jobbat med avtäckning och förstärkning av berg, platsgjutning av fundament och borrhning för bergvärme.

En unik del av projektet är betongen, som vi har tagit fram i samarbete med experter och olika leverantörer. Betongens klimatpåverkan kommer av att tillverkningen av cement släpper ut stora mängder koldioxid – både på grund av bränsleåtgång och den så kallade kalcineringsprocessen när kalksten upphettas.

Nu lyckades vi få fram en betong med 30 procent lägre koldioxidpåverkan tack vare nya bindemedelskombinationer i cementen, vilket är unikt för branschen. Samtidigt har forskning visat att betong faktiskt absorberar koldioxid från omgivningen under sin livstid, motsvarande 10-20 procent av det som släpps ut vid cementtillverkningen.

Byggnaderna i Viva blir plusenergihus och värms av bergvärme, solceller och god isolering. Betongstommen lagrar dessutom solvärme under hela dagen. Det kommer att produceras mer el än det förbrukas. Överskottet kan antingen ladda föreningens elfordon, nyttjas av boende som hushållsel eller säljas tillbaka till elleverantören. Vi har också ett spännande samarbete med Volvo som innebär att vi får begagnade bussbatterier från deras elbussar. Därför bygger vi ett särskilt batterirum där batterierna kan laddas med solenergi för att bistå föreningens behov. Batterierna återanvänds därmed, vilket är mycket positivt ur miljösynpunkt.

Med utvecklandet av de här 132 lägenheterna vill vi, via hållbarhetsverket (som du kan läsa mer om på sidorna 32-34), systematisera allt vi har lärt oss hittills om hållbarhetsarbete och med den nya betongen kan vi förhoppningsvis göra ett stort avtryck i hela branschen.«



Tack vare ett samarbete mellan Riksbyggen och bland andra Sveriges tekniska forskningsinstitut kan betong med 30 procent lägre koldioxidpåverkan användas i bostadsrättsföreningen Viva som nu byggs i Göteborg, vilket gläder Anders C Johansson, biträdande marknadsområdeschef för Riksbyggen Göteborg.

Anna-Lena Lundqvist

Therese Berg, hållbarhetschef på Riksbyggen.

»VI FÖRSÖKER HITTA NYA VÄGAR FÖR FLER ATT TA SIG IN PÅ BOSTADSMARKNADEN.«

»I GÖTEBORG ÄR I dag över 24 000 unga vuxna ofrivilligt hemmaboende. I hela Sverige är siffran 213 000. Unga har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Kötiden räcker inte för att få en hyresrätt, studentbostaden är tillfällig, lånevillkoren passar inte unga vuxnas förutsättningar och andrahandsmarknaden är dyr och osäker.

På Riksbyggen försöker vi att hitta nya vägar och koncept för att göra det möjligt för fler att ta sig in på bostadsmarknaden. En upplåtelseform som vi vill testa att utveckla är kooperativa hyresrätter, som är en blandning mellan hyresrätt och bostadsrätt och vänder sig till unga vuxna mellan 18 och 30 år.

När man bor i en kooperativ hyresrätt betalar man en fast insats vid inflyttning, därefter månadsavgift och amortering på föreningens lån. Men när man flyttar ut får man tillbaka insatsen, så det finns varken risk eller möjligheter till spekulation.

Vi har under 2017 genomfört en dialog med ett femtiotal unga vuxna om kooperativa hyresrätter och jag har varit delprojektledare för detta. Förutom att träffa den här gruppen flera gånger har vi brett en ännu större grupp unga att svara på en enkät om kooperativa hyresrätter. På det här sättet vill vi ge unga vuxna möjligheten att påverka innehållet i ett konkret bostadsprojekt.

Det är en priskänslig målgrupp vi vänder oss till, och vi kämpar därför verkligen för att hålla lägsta möjliga månadskostnad. Dessutom kommer vi att jobba aktivt för möjligheten att de boende ska kunna dela på exempelvis fordon, verktyg och odlingar. Det blir ett mer hållbart och ekonomiskt sätt att leva. Vi har fått mycket positiv respons från politikerna för vårt initiativ och likaså från de unga som har deltagit i dialogen. Det finns en öppenhet inför ett annat sätt att bo och leva.«

Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer

Riksbyggen stöttar bostadsrättsföreningarna i sitt arbete för en mer hållbar vardag. Ett av verktygen som vi har arbetat med under flera år är Riksbyggens enkla miljöidéer. Under året har idéerna breddats och kompletterats, exempelvis inom social hållbarhet. Med anledning av det har arbetet bytt namn till Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer.

För att Riksbyggen ska lyckas med hållbarhetsarbetet måste vi tänka större. Och mindre. Vi måste tänka stort för att förstå att vi inte systematiskt kan sätta ekosystemen ur spel. Och vi måste gå ner i detalj för att förstå vad vi verkligen kan göra för att förändra vårt sätt

att leva och ställa om till ett mer hållbart liv.

Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer är indelade i enkelt, enklare och enklast och gör det lätt för bostadsrättsföreningar att komma igång med sitt hållbarhetsarbete. En start kan till exempel vara att inventera ljuskällorna i trapphuset eller gå en nattvandring för att se vad som står på och tigger när alla sover.

Nytt för i år



är också att det finns en tydligare koppling mellan Årets hållbarhetsförening och Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer. För varje åtgärd föreningen genomför samlar den poäng och på så vis kvalar den även in till tävlingen Årets hållbarhetsförening 2018.

Internt på Riksbyggen finns också ett mål som säger att vi varje år ska hjälpa våra föreningar att samla in minst 1000 hållbarhetspoäng genom de enkla hållbarhetsidéerna.

Miljöskolan

Under året har Riksbyggen också uppdaterat och tagit fram en ny version av Miljöskolan. Genom Riksbyggens miljöskola får deltagarna många konkreta och effektiva tips på enkla vardagsåtgärder som gör det enklare att ta ansvar för miljön samtidigt som man sparar pengar genom att minska energianvändningen i bostadsrättsföreningen. Den ligger öppen på Riksbyggens hemsida och är tillgänglig för alla. Skolan är fylld med information, inspiration och matnyttiga tips där vi steg för steg går igenom hur vi tillsammans kan göra vardagen lite mer hållbar. miljoskolan.riksbyggen.se

Therese Berg, hållbarhetschef på Riksbyggen, konstaterar att Riksbyggen har fått positiv respons från politikerna för initiativet med kooperativa hyresrätter och dialogen med unga.



Foto: Magnus Fond

- 1. Anders Ax
- 2. Lars Hildingsson
- 3. Elisabeth Sasse
- 4. Tommy Ohlström
- 5. Jonny Blix
- 6. Mikael Norén

- 7. Yvonne Pettersson
- 8. Per Holmström
- 9. Lise-Lott Fjell
- 10. Jonas Wallin
- 11. Elin Fjelde
- 12. Filippa Drakander

- 13. Nils-Erik Ekengren
- 14. Leif Linde, vd
- 15. Niklas Pettersson
- 16. Johan Lindholm, ordf
- 17. Mikael Johansson



Leif Linde,
vd (CEO)



Mårten Lilja,
vice vd och chef
affärsområde Bostad



Karin Goddard,
HR-chef



Carl-Johan Hansson,
chef affärsområde
Fastigheter



Britta Von Schoultz,
kommunikationschef



Eric Stuart,
chef affärsområde
Fastighetsförvaltning



Charlotta Szczepanowski,
chef för Riksbankens enhet
för hållbar utveckling



Robert Söderhjelm,
ekonomi- och
finanschef (CFO)

GRI-index

I GRI-index nedan hittar du Riksbyggens väsentliga hållbarhetsaspekter, de indikatorer vi valt att redovisa, aspekternas påverkan i värdekedjan samt hur dessa styrs.

Denna rapport samt information som finns på riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse utgör tillsammans Riksbyggens hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av Riksbyggens revisorer och deras uttalande finns att läsa på vår hemsida under riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse

Kontaktperson: Therese Berg, hållbarhetschef 08-698 41 88

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning i en hållbar berättelse	GRI-hänvisning/kommentar
Organisationsprofil			
GRI 102-1	Organisationens namn	Förvaltningsberättelsen s. 61	
GRI 102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	s.10–14, 17–21, 22, 25, 26–27, 35	
GRI 102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Baksidan	
GRI 102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i		Verksamheten är avgränsad till Sverige
GRI 102-5	Ägarstruktur och företagsform	s.2-3	
GRI 102-6	Marknader som organisationen är verksam på	s.3	
GRI 102-7	Den redovisade organisationens storlek	s.3	
GRI 102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön		riksbyggen.se/socialpaverkan
GRI 102-9	Organisationens leverantörskedja	s.29-30	
GRI 102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja		Inga större förändringar har skett under året
GRI 102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen		riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
GRI 102-12	Externt utvecklande ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	s.45, 47	
GRI 102-13	Medlemskap i organisationer	s.33, 45	
Strategi och analys			
GRI 102-14	Uttalande från vd	s.4–6	
Etik och integritet			
GRI 102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer samt hur väl dessa förts in i organisationen	s.2–3, 9, Baksidan	riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse riksbyggen.se/socialpaverkan
Bolagsstyrning			
GRI 102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s.56–57	riksbyggen.se/rapportforeningskod

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning i en hållbar berättelse	GRI-hänvisning/kommentar
Intressentdialog			
GRI 102-40	Intressentgrupper	s.8	riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
GRI 102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		riksbyggen.se/socialpaverkan
GRI 102-42	Identifiering och urval av intressenter	s.8	riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
GRI 102-43	Metoder för samarbete med intressenter	s.8	riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
GRI 102-44	Viktiga frågor/områden som framkommit i dialog med intressenter	s.8	riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
Väsentliga aspekter och avgränsningar			
GRI 102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	s.2	
GRI 102-46	Process för väsentlighetsanalys		riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
GRI 102-47	Identifierade väsentliga aspekter		riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
GRI 102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar		inga ändringar att rapportera
GRI 102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning		riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
GRI 102-50	Redovisningsperiod	2017	
GRI 102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	maj-17	
GRI 102-52	Redovisningscykel	En gång per år	
GRI 102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	s.58	riksbyggen.se/griindex
GRI 102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	s.58–60	riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse
GRI 102-55	GRI-index	s.58–60	riksbyggen.se/griindex
GRI 102-56	Policy för externt bestyrkande		riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Läshänvisning i en hållbar berättelse	GRI-hänvisning/kommentar
Ekonomi	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning		riksbyggen.se/ekonomiskpaverkan
	GRI 201 Ekonomiskt resultat		
	GRI 201-1, Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	s.3	riksbyggen.se/ekonomiskpaverkan
	GRI 203 Indirekt ekonomisk påverkan		
	GRI 203-2, Indirekt ekonomiskt värdeskapande	s.46-47	riksbyggen.se/ekonomiskpaverkan
	GRI 205 Antikorruption		
	GRI 205-2 Affärsetik		riksbyggen.se/ekonomiskpaverkan
Miljöpåverkan, energi och utsläpp	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning		riksbyggen.se/miljopaverkan
	GRI 302 Energi		
	GRI 302-1, Energiförbrukning inom organisationen		riksbyggen.se/miljopaverkan
	GRI 302-2, Energiförbrukning utanför organisationen		Denna indikator omfattar Riksbyggens kunders energiförbrukning. Pga. byte av IT-system kan vi inte på ett tillförlitligt sätt redovisa detta i år. Vi avser kunna redovisa detta 2018.
	GRI 304 Biologisk mångfald		
	GRI 304-2, Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	s.32-34	riksbyggen.se/miljopaverkan
	GRI 305 Utsläpp till luft och vatten		
	GRI 305-1, Direkta utsläpp av växthusgas, Scope 1		riksbyggen.se/miljopaverkan
	GRI 305-2, Indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 2		riksbyggen.se/miljopaverkan
	GRI 305-3, Övriga indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 3		riksbyggen.se/miljopaverkan
GRI 305-5, Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, och uppnådd minskning	s. 50-54	riksbyggen.se/miljopaverkan	
GRI 308 Utvärdering av leverantörer avseende miljö			
GRI 308-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	s.28-30	riksbyggen.se/socialpaverkan	
		Riksbyggen bytte affärssystem 2017 och på grund av det kan vi inte rapportera exakt antal nya leverantörer som har granskats under 2017.	
G4 Bygg- och fastighetssupplement			
CRE8, Märkning av produkter och tjänster	s. 33	riksbyggen.se/socialpaverkan	
Social påverkan	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning		riksbyggen.se/socialpaverkan
	GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet		
	GRI 403-2, Typ och omfattning av skador, yrkesrelaterad sjukdom, frånvaro samt olyckor uppdelat på region och kön		riksbyggen.se/socialpaverkan
			I vår redovisning avgränsar vi oss till de fastigheter som vi förvaltar. När vi bygger nya fastigheter anlitar vi externa byggentreprenörer som gör detta. Redovisas ej på regionsnivå eller kön,
	GRI 405 Mångfald och jämställdhet		
GRI 405-1, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	s.56-57	riksbyggen.se/socialpaverkan	
GRI 414 Utvärdering av leverantörer avseende på sociala frågor			
GRI 414-1, Andel ny leverantörer som granskats med avseende på sociala faktorer	s.28-30	riksbyggen.se/socialpaverkan	
		Riksbyggen bytte affärssystem 2017 och på grund av det kan vi inte rapportera exakt antal nya leverantörer som har granskats under 2017.	

Utdrag från årsredovisningen 2017

För att ta del av den fullständiga årsredovisningen för Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781, se www.riksbyggen.se

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 start 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 i huvudsak bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform. En mindre del av produktionen avser gruppbyggda småhus med äganderätt. Verksamheten bedrivs inom affärsområdet Bostad.

Förvaltningstjänster erbjuds inom områdena ekonomisk förvaltning, fastighetsservice och teknisk förvaltning och bedrivs inom affärsområdet Fastighetsförvaltning.

Riksbyggen äger och förvaltar även ett fastighetsbestånd med hyresrätter på ett antal orter i Sverige. Det egna fastighetsägandet och en verksamhet för Projekt- och fastighetsutveckling av hyresrätter bedrivs inom affärsområdet Fastigheter.

Riksbyggens medlemsantal uppgår till 190

st 2017-12-31. Inga större förändringar har skett under 2017. Medlemmar med en andel som överstiger 10% är Svenska Byggnadsarbetareförbundet 21,1% (21,5) och Svenska Kommunalarbetareförbundet 12,6% (12,8).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Ett affärssystembyte har under året genomförts med mycket omfattande utbildningsinsats kopplat till införandet av en ny ekonomistyrningmodell och av nya arbetsätt.

- Under 2017 har flera företagsförvärv gjorts inom affärsområde Fastighetsförvaltning. I mars förvärvades återstående 33% av 7-Fast AB i Knallebygden, i juni förvärvades Storsjö Förvaltning AB i Östersund och i juli förvärvades ISS Fastighetsägare AB (rikstäckande), vilket namnändrades till RB Fastighetsägare AB. Det sistnämnda förvärvet innebar ett tillskott på ekonomisk förvaltning av ca 550 bostadsrättsföreningar och ca 150 kommersiella kunder.

- Under året byggstartades Fjällvyn i Kiruna. Det första projektet av tio i Kiruna och Malmberget. Riksbyggen deltar tillsammans med LKAB i stadsomvandlingen för att säkra gruvdriften i framtiden.

- Riksbyggen har under året förvärvat Lyckebacken i Lund, ett större område vid en planerad tågstation i Lund.

- Bonum är Riksbyggens koncept för seniorbostäder och är den aktör som bygger flest seniorbostadsrätter på den svenska

marknaden. Under 2017 såldes den tusende Bonumlagheten.

- En del av resultatet 2017 är den försäljningsvinst Riksbyggen gör gällande de 85 lägenheter i Brf Ångaren India som Riksbyggen förvärvat av Stiftelsen Bostadskooperationens Garantifond under 2017. Riksbyggen redovisar en vinst på 60 mkr. Totalt har 66 lägenheter sålts under detta verksamhetsår. De kvarstående 19 lägenheterna som hyrs ut kommer att säljas på öppna marknaden allteftersom hyreskontrakten sägs upp.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning ökade under 2017 till 8 377 mkr (7 155) vilket till största del är hänförligt till en ökad projektverksamhet inom affärsområde Bostad.

Moderföreningens omsättning från dotterföretag uppgick till 52 mkr (17). Dotterföretagens omsättning från moderföreningen uppgick till 19 mkr (20).

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

Koncernen redovisar ett förbättrat rörelseresultat jämfört med föregående år som uppgår till 364 mkr (332), men en något lägre rörelsemarginal på 4,4% (4,6). Resultatförbättringen är hänförlig till en positiv resultatutveckling i affärsområdena Bostad och Fastigheter.

Motsvarande siffror för moderföreningen är en ökad nettoomsättning till 8 107 mkr (7 279), men ett lägre rörelseresultat om 120 mkr (267). Rörelsemarginalen uppgick till 1,5% (3,7).

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 5 636 mkr (5 475) och till 5 582 mkr (5 283) för moderföreningen.

Det egna kapitalets andel av balansomslutningen* (soliditeten) uppgick till 45 procent (42) för koncernen och 50 procent (42) för moderföreningen.

Investeringar

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 28 mkr (34) i koncernen och med 25 mkr (32) i moderföreningen.

Investeringar i balanserade utgifter för utvecklingsarbeten har skett med 119 mkr (89) i koncernen och med 119 mkr (89) i moderföreningen. Det avser utveckling av ett nytt affärssystem.

Investeringar i byggnader och mark uppgår 1 029 mkr (1 983) i koncernens och 71 mkr (166) i moderföreningen.

I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret skett med 108 mkr (84) och i moderföreningen med 92 mkr (0).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 0 mkr (3 688). Moderföreningens likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 0 mkr (3 684).

Krediter

Riksbyggen har via kreditavtal med Swedbank

FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

Koncernen	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 377	7 155	6 368	5 746	5 152
Rörelseresultat	364	332	225	187	91
Eget kapital	5 636	5 475	5 233	4 842	4 622
Balansomslutning*	12 443	13 103	14 435	13 131	12 349
Soliditet (%)*	45	42	36	37	38
Likvida medel* inkl. kortfristiga placeringar	-	3 688	8 427	7 948	7 443

Jämförelsetalen för 2016 har räknats om i enlighet med K3 p 10.13.

Jämförelsetalen för 2015–2013 har inte räknats om.

*Exklusive Redovisningsmedel.

och Handelsbanken per den 31 december 2017 lyft 1 379 mkr (3 606). Outnyttjade bindande kreditramar uppgick den 31 december 2017 till 621 mkr (750).

AFFÄRSOMRÅDEN

Bostad

Riksbyggen påbörjade under 2017 totalt 1 806 (1 523) bostäder i nyproduktion varav 1 626 (1 448) i bostadsrätt, 11 (4) i småhus med äganderätt samt 169 i kooperativ hyresrätt. Vid årsskiftet 2017/2018 hade Riksbyggen 34 (21) osålda lägenheter och småhus i färdigställda projekt.

Riksbyggens disponibla bygggrätter har ökat till 17 250 bostäder (14 400) varav 3 700 bygggrätter (3 700) redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 6 700 bygggrätter (4 800) disponeras genom hel- eller delägda bolag. Kapitalbindningen i bygggrätter för bostäder har ökat till 3 000 mkr (2 300) vid utgången av året.

Affärsområdets ökade projektverksamhet avspeglas i ökad nettoomsättning. Nettoomsättningen har under 2017 ökat jämfört med föregående år och uppgick till 5 011 mkr (4 409). Rörelseresultatet uppgår till 358 mkr (209). I resultatet ingår återförda nedskrivningar av projekt- och exploateringsfastigheter med netto 1 mkr (19).

Fastighetsförvaltning

Marknadsandelen för bostadsrättsföreningar, redovisad som förvaltningsbar area, uppgick till 11,6 procent under början av 2017. Därefter har förvärvet av Storsjö Förvaltning AB och RB Fastighetsägare AB bidragit med att marknadsandelen ökat med uppskattningsvis 2 %-enheter.

Under 2017 förvaltas 3 629 (2 841) bostadsrättsföreningar av Riksbyggen. Därutöver har Riksbyggen 1 476 (1 040) uppdrag åt andra fastighetsägare, ökningen beror till stora delar på förvärvet av RB Fastighetsägare AB.

Nettoomsättningen ökade under 2017 till 2 517 mkr (2 349). Rörelseresultatet uppgår till 81 mkr (72).

Fastigheter

Egna Fastigheter

Riksbyggen har sedan tidigare bestånd av förvaltningsfastigheter i Linköping, Jönköping, Umeå, Skellefteå, Stockholm, Trelleborg och Höganäs. Under året har fastigheter förvärvats i Östersund (215 lägenheter), Höganäs (67 lägenheter) och Helsingborg (582 lägenheter). I Linköping har 117 lägenheter avyttrats till en nybildad bostadsrättsförening. I Skövde avyttrades det delägda Handelsbolaget Repslagaren som omfattade en kommersiell fastighet.

Det konsoliderade fastighetsbeståndet omfattar ca 396 000 kvm (341 000), varav ca 370 000 kvm (317 500) utgörs av bostäder och omfattar ca 5 500 lägenheter (4 700).

Det samlade marknadsvärdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår för året till 5 497 mkr (4 162), vilket överstiger det bokförda värdet med 1 908 mkr (1 522). För förvaltningsfastigheterna i moderföreningen uppgår det bokförda värdet till 947 mkr (858) och marknadsvärdet till 2 245 mkr (2 258).

Direktavkastningen, beräknat på det bedömda marknadsvärdet år 2017 är 3,1 procent (3,7) och vakansgraden är 3,5 procent (2,8). Nedgången i direktavkastningen beror i första hand på stigande marknadsvärden.

Projekt- och fastighetsutveckling

Under året har cirka 350 (440) lägenheter igångsatts fördelade över Malmö, Västerhaninge och Helsingborg. Under året har andra etappen i Källby i Lund samt projektet Pilsnäckan färdigställt och sålts till investerare. Projektet Nätsnäckan i Malmö samt Badkaret och Handfatet i Värmdö har avyttrats till investerare.

Riksbyggen tar ett totalansvar i projekten vilket innebär att förutom själva produktionen av hyresrätter, även erbjuder fastighetsförvaltning för sålda objekt.

Indirekta fastighetsengagemang

Tornet Bostadsproduktion AB

Tornet Bostadsproduktion AB delägs av PEAB 31 %, Balder 31 % samt Riksbyggen och Folksam med vardera 19 %. Företaget projektutvecklar och förvaltar nyproducerade hyresrätter i Stockholms-, Mälardals-, Göteborgs- och Öresundsregionerna. Totalt har 485 lägenheter byggstartats under året. ▶

Stiftelsen Karlstadhus

Företaget instiftades av Karlstad kommun och Riksbyggen år 1954 med andelarna 60/40. Stiftelsen Karlstadhus har ett bestånd om 2 583 lägenheter i Karlstads tätort. Riksbyggen förvaltar beståndet.

Bostadsbyggen AB i Jönköping

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

DOTTERFÖRETAG

I koncernen finns 56 (47) dotterföretag samt 58 (54) indirekt ägda bolag, varav merparten äger fastigheter och exploateringsmark.

FINANSIELLA RISKER

Kreditrisken i kundfordringarna är begränsade då de avser ett stort antal kunder och en väsentlig andel är fordringar på ännu ej utbetalda, men beviljade byggnadskreditiv. Några valutarisker finns inte.

HÅLLBARHET

Riksbyggen ska aktivt bidra till en långsiktig hållbar utveckling genom ett offensivt hållbarhetsarbete. Detta ska göras genom att påverka Riksbyggens medlemmar att exempelvis minska sin miljöbelastning, bygga föredömliga bostäder som kan driva utvecklingen framåt samt begränsa Riksbyggens interna miljöbelastning.

Ett av de konkreta verktygen Riksbyggen använder sig av för att inspirera är »Riksbyggen enkla miljöidéer« som vänder sig till Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Under 2017 har Riksbyggen arbetat för att bredda fokus och adderat idéer som har ett större fokus på social hållbarhet. Med anledning av det har namnet ändrats till »Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer«. Riksbyggens tävling där årets hållbarhetsförening utses, knyts också närmare hållbarhetsidéerna på så sätt att endast de som har registrerat poäng kan vara med och tävla. Under året har bostadsrättsföreningar genomfört många hållbarhetsåtgärder. För varje åtgärd

bostadsrättsföreningarna genomför samlar de poäng och under 2017 uppnåddes totalt 2 378 poäng. Riksbyggen mål är 1 000 poäng per år.

Under 2017 har Riksbyggen också arbetat fram Riksbyggens hållbarhetsverktyg för styrning i byggprojekt. Tanken med hållbarhetsverktyget är att Riksbyggen redan i ett tidigt skede bestämmer vilken nivå projektet ska nå upp till hållbarhetsmässigt och med hjälp av verktyget arbetar Riksbyggen sedan vidare med att sätta detaljerade mål, aktiviteter och krav under processens gång. Detta säkerställer att Riksbyggen får med hållbarhetsfrågorna hela vägen från planering till inflyttning. Verktyget omfattar områdena Energi, Inne-miljö, Material, Möjlighet att påverka, Att skapa kollektiv nytta, Skapa trygga och Säkra bostäder, Utveckling av samhället, Mobilitet, Ekosystemtjänster samt Etablering. Verktyget bygger på befintliga certifieringssystem men är även kompletterat med andra viktiga aspekter av hållbarhet.

Riksbyggen certifierar sina flerbostadshus enligt Miljöbyggnad. Under 2017 hade Riksbyggen flest certifierade samt flest preliminärt certifierade nyproducerade flerbostadshus av alla fastighetsägare i Sverige. Ett flertal av Riksbyggens projekt medverkar också i Sweden Green Buildings program Citylab Action som handlar om hållbar stadsutveckling.

Under 2017 har Riksbyggens Fastighetsförvaltning fortsatt att utvecklat sina energitjänster. Riksbyggen har också gjort ett antal upphandlingar där hållbarhet varit i fokus och arbetet med att revidera externa leverantörer med avseende på hållbarhet har fortsatt.

Under 2017 installerade Riksbyggen tillsammans med Brf Högalid i Trelleborg en solcellsanläggning om nästan 1 400 kvadratmeter. Installationen skedde i samband med en större renovering av föreningens fastigheter och anläggningen kommer att stå för en väsentlig del av elbehovet.

Riksbyggen engagerar sig i forskning med inriktning mot hållbart boende. Forskningsportföljen innehåller ca 35 forskningsprojekt med olika inriktningar och i olika omfattning. Riksbyggens insats varierar från att vara ensam finansär till att delta i ett europeiskt

konsortium med 8 länder. Samtliga projekt syftar till att bidra till Riksbyggens utveckling av framtida och hållbara bostäder.

Byggprojektet med Bostadsrättsföreningen Viva utmärker sig som en bostadsrättsförening vars projektering är ett resultat av många års forskning i Riksbyggens tvärvetenskapliga plattform Positive Footprint Housing. Forskningen innefattar hur man kan bygga, bo och leva så hållbart som möjligt och genomförs i samarbete med bland annat Chalmers, Göteborgs Universitet och Johanneberg Science Park.

Riksbyggen är en part i ett stort EU-projekt om smarta städer och stadsdelar som kallas IRIS. Projektet genomförs i samarbete med städerna Utrecht och Nice, och kommer att pågå i fem år från projektstarten den 1 oktober 2017.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Riksbyggen valt att upprätta hållbarhetsrapporten, som en avskild rapport från årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på Riksbyggens webbplats riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse.

MEDARBETARE

Året 2017 hade Riksbyggen ett stort fokus på lärande. Under året införde Riksbyggen både en ny ekonomistyrning, nya arbetsätt och nya affärssystem. Denna förändring påverkade samtliga medarbetare och i olika omfattning utifrån roll. En omfattande utbildningsinsats genomfördes där främst korta webbaserade utbildningsmoduler togs fram, anpassade efter roll och behov, samt tillgängliga både via dator och mobil. Sammanlagt togs ca 400 utbildningsmoduler fram och det kompletterades även med webinarer. Det infördes också digitala arenor och forum i Riksbyggens nya kompetensportal med möjlighet till information från ämnesexperter, att kunna ställa frågor och dela kunskap. Chefer och medarbetare tog snabbt till sig nya former för lärande, vilket leder till fortsatt utveckling av webbutbildningar, utbildningsfilmer, webinar och forum även inom andra utbildningsområden.

Riksbyggen fortsatte under året även sitt arbete med ledarutveckling och en rad olika chefsutbildningar genomfördes. 2017 gjordes också urvalsprocessen inför en ny femte

omgång av Riksbyggens ledarutvecklingsprogram »Framtidens Ledare« som kommer att genomföras under 2018. Till programmet antas 20 medarbetare med chefspotential.

Under 2017 har Riksbyggen även satsat extra på att marknadsföra sig som arbetsgivare. En strategi kring företagets arbetsgivarvarumärke liksom kommunikationskoncept har tagits fram. Två kampanjer har genomförts, en riktad mot projektledare och en för en bredare målgrupp. Revidering av innehåll och material kopplat till rekrytering och studentkontakter har också genomförts. För att skapa ännu bättre förutsättningar för en bra introduktion gjordes även introduktionsutbildningen om till en e-learning.

Studenter är en viktig målgrupp för Riksbyggen. Riksbyggen arbetar aktivt med frågorna genom att erbjuda praktikplatser och sommarjobb liksom deltar på arbetsmarknadsdagar. Under senaste året har Riksbyggen ökat i attraktivitet bland studenter och blev bland annat branschbäst inom fastighetsförvaltning. Riksbyggen fick 2017 också pris som bästa aktör i branschen när det gäller att ta emot flest sommarjobbare.

Riksbyggen har även fortsatt det långsiktiga arbetet kring att öka mångfalden och jämställdheten i företaget. Året 2017 visar en fortsatt positiv utveckling och andelen chefer som är kvinnor har ökat ytterligare, till 37 procent. Det är främst i chefskategorin arbetsledare inom fastighetsförvaltning som andelen kvinnor ökat markant. Riksbyggen är också ett av de företag som deltagit i satsningen »100-klubben« i samarbete med Arbetsförmedlingen med åtagandet att under en treårsperiod ta emot 100 nyanlända praktikanter.

Medelantalet anställda i koncernen under 2017 uppgick till 2 728 (2 538), ökningen beror till största delen på förvärvade dotterföretag.

MARKNAD OCH KOMMUNIKATION

Riksbyggens varumärke fortsatte att stärkas under 2017. Under det fjärde kvartalet uppmättes det högsta resultatet hittills sedan företaget startade med investeringar i bland annat TV-reklam 2016. Det enskilt största bidraget till att varumärket försätter att stärkas ►

är TV-reklamen. Andra delar som också bidragit är en större synlighet i rikspress, men även en god förståelse och kunskap bland Riksbyggens medarbetare om kundernas viktigaste drivkrafter.

Riksbyggen arbetar systematiskt med att vara sökbara på nätet. Att ha en hög sökbarhet på internet är den enskilt största faktorn som bidrar till att öka antalet besökare till Riksbyggens webbplatser. Idag står sökbarheten för mer än 1/3 av besöken. Under 2017 ökade antalet besökare på Riksbyggens webbplatser med 33%. I antal från 2,4 miljoner till 3,2 miljoner besökare, vilket är den största ökningen som hittills noterats.

STYRELSENS ARBETE

Utifrån »Svensk kod för bolagsstyrning« har Riksbyggen utvecklat en egen kod, kod för styrning av Riksbyggen ekonomisk förening, »Föreningskoden«, som har anpassats till Riksbyggens förutsättningar.

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

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

DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Enligt det senaste Riksbanksmötet som avhölls den 14 februari 2018 beslutades det att låta reporäntan ligga kvar på -0,50 procent. Enligt då gällande prognos är en första räntehöjning att vänta under senare hälften av 2018. Bedömningen är därefter att räntan höjs i långsam takt för att först under 2019 komma upp till nollstrecket.

Förutsättningarna för nyproduktionen av bostäder är utifrån ett ränteperspektiv fortsatt god, men under hösten 2017 har det kommit tydliga signaler om en prismässigt fallande bostadsrättsmarknad och då framförallt sedan det beslutades att införa ett andra amorte-

ringskrav som trädde i kraft den 1 mars 2018. Riksbyggen konstaterar därför att framtiden ser betydligt mer osäker ut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

Riksbyggen har under första kvartalet 2018 ingått avtal med AB Apriori om förvärv av 100% av aktierna i Agenta Förvaltning AB, innehållande en kundstock om ca 450 bostadsrättsföreningar.

Koncernens Resultaträkning

tkr	2017	2016
Nettoomsättning före lämnade rabatter	8 386 771	7 166 117
Lämnade rabatter	-10 026	-10 980
Nettoomsättning	8 376 745	7 155 137
Kostnad för sålda varor och tjänster	-8 013 836	-6 807 010
Bruttoresultat	362 909	348 127
Försäljnings- och administrationskostnader	-298 051	-222 358
Övriga rörelseintäkter	300 000	216 452
Övriga rörelsekostnader	-16 660	-19 321
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	16 042	8 778
Rörelseresultat	364 240	331 678
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	203	-6 461
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-473	9 499
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 414	24 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	-33 499	-38 257
	-15 355	-10 441
Resultat efter finansiella poster	348 885	321 237
Skatt på årets resultat	-7 205	-43 453
Årets resultat	341 680	277 784
Moderföreningens andel av årets resultat	342 986	280 035
Minoritetens andel av årets resultat	-1 306	-2 251


Koncernens Balansräkning

tkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	280 636	244 412
Licensavtal	3 567	-
Goodwill	132 456	12 757
	416 659	257 169
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	3 622 914	2 747 979
Inventarier, verktyg och installationer	143 926	142 291
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	112 199	84 155
	3 879 039	2 974 425
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	119 340	114 491
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12 214	9 294
Andra långfristiga värdepappersinnehav	38 404	31 640
Uppskjuten skattefordran	22 684	19 524
Andra långfristiga fordringar	212 317	335 565
	404 959	510 514
Summa anläggningstillgångar	4 700 657	3 742 108
Omsättningstillgångar		
Varulager		
Färdiga varor och handelsvaror	117	284
Bostadsrättslägenheter	101 612	56 835
Fastigheter	3 493 729	3 369 581
	3 595 458	3 426 700
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1 079 199	396 307
Aktuella skattefordringar	71 148	27 019
Övriga fordringar	199 876	77 386
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	2 702 262	1 693 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 579	52 447
	4 147 064	2 246 324
Kassa och bank		
Kassa och bank	-	3 688 268
Redovisningsmedel	835 889	-
	835 889	3 688 268
Summa omsättningstillgångar	8 578 411	9 361 292
SUMMA TILLGÅNGAR	13 279 068	13 103 400

tkr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Inbetalda insatser	868 269	857 942
Annat bundet kapital	1 865 122	1 820 005
Annat eget kapital inklusive årets resultat	2 877 789	2 730 688
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar	5 611 180	5 408 635
Minoritetsintresse	24 700	66 280
Summa eget kapital	5 635 880	5 474 915
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	186 255	159 186
Övriga avsättningar	178 309	152 212
	364 564	311 398
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 548 176	493 864
Övriga skulder	161 186	453 045
	1 709 362	946 909
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 571 637	4 939 801
Leverantörsskulder	597 718	521 950
Övriga skulder	1 209 528	375 021
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	376 937	89 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	813 442	443 478
	5 569 262	6 370 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 279 068	13 103 400

Produktion: Vi Media AB.
Ansvarig utgivare: Britta von Schoultz.
Formgivning: Ebba Bonde och
Markus Edin.
Bildhantering: Kerstin Larsson.
Omslagsfoto: Illustration av Zynka
på ett fotografi av Hans Olof Utsi.
Illustratör: Edholm Ullenius.
Papper: LumiSilk som är ett träfritt och
bestruket papper som är återvinningsbart.
Tryck: Forssa Print, 2018.
Forssa Print är ett miljöanpassat tryckeri
med certifiering enligt ISO-9001,
ISO 14001, PEFC samt miljögodkänt för
Svanenmärkning.





Riksbyggen är ett kooperativt företag som har utvecklat attraktiva bostäder och boendemiljöer i snart 80 år. Vi grundades 1940 av byggnadsarbetare som i bostadsbristens och arbetslöshetens Sverige ville få igång bostadsbyggandet. De tog tag i ett samhällsproblem och skapade nya möjligheter till såväl bostad som arbete. Grundtanken att aktivt påverka villkoren på bostadsmarknaden för våra medlemmars skull genomsyrar Riksbyggen än i dag.

Riksbyggen är en ekonomisk förening som till största delen ägs av bostadsrättsföreningar och fackliga organisationer. De kooperativa värderingarna om delaktighet, inflytande och gemenskap är Riksbyggens fundament. Kooperationen kombinerar demokrati med affärsutveckling och socialt ansvarstagande.

Riksbyggen agerar långsiktigt och hållbart. Vi finns med från första spadtaget och hela vägen till den dagliga förvaltningen. Genom poängsystemet Förtur erbjuder vi våra medlemmar bostäder innan de finns tillgängliga för allmänheten. Vi finns nära våra medlemsföreningar genom representanter i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Målet med vår affär är en bra verksamhet för våra medlemmar.