

En hållbar berättelse 2015

Verksamhetsberättelse,
årsredovisning och
hållbarhetsredovisning





Innehåll



| | |
|--|-----|
| Året 2015 i korthet | 2 |
| Riksbyggen i korthet | |
| Vision, verksamhetsidé och nyckelfakta | 4 |
| Vd:s ord | |
| Leif Linde | 6 |
| Verksamhetsberättelse | |
| Bostad | 10 |
| Fastighetsförvaltning | 16 |
| Fastigheter | 20 |
| Hållbarhet | 24 |
| Föreningsliv | 30 |
| Samhällsansvar | 32 |
| Ombyggnad | 38 |
| Medarbetare | 42 |
| Styrelse och ledning | |
| Styrelse | 48 |
| Företagsledning | 50 |
| Hållbarhetsredovisning | |
| Information kopplad till hållbarhetsredovisning | 52 |
| Revisorsrapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning | 57 |
| Riksbyggens föreningskod | 58 |
| Årsredovisning | |
| Förvaltningsberättelse | 64 |
| Koncernen | 71 |
| Moderföreningen | 77 |
| Noter | 82 |
| Revisionsberättelse | 111 |

Hemma.com/jlp!

Foto: Kari Kohvakka, Mats Samuelsson,
Claes Helander, Kristian Pohl, Andreas Hylthén
Milicia Rezai, Nixon Johansen, Jens Alvin
samt bilder från Riksbyggen.

Illustratör: Edholm Ullenius.

Repro: 360 AB. Tryck: Danagård LITHO.

Med reservation för eventuella tryckfel.

År 2015 i korthet

Riksbyggen 75 år

2015 fyllde Riksbyggen 75 år. Det firades runt om i landet tillsammans med våra kunder.

Vi lät också barns nyfikenhet och pensionärens erfarenhet mötas i en workshop för framtidens boende. Hur umgås vi? Vad äter vi? Hur ser det ut i hemmen? Hur transporterar vi oss till våra arbetsplatser? Fokus på miljön löpte som en grön tråd genom samtalen: Transporter sker i luften, ytor utnyttjas för odlingar och samvaro och robotar utför de tråkigaste sysslorna.

Läs mer på s. 13



Riksbyggen skapar boende för alla åldrar

Haningeterrassen är ett konkret exempel på hur Riksbyggen i sin roll som samhällsutvecklare tar ett helhetsgrepp för att skapa ett hållbart boende för alla människor – oavsett ålder och var i livet de befinner sig. Minst en etapp riktar sig mot stora och små barnfamiljer och en annan etapp kommer att utföras som seniorbostäder under Bonum-konceptet.

Läs mer på s. 10



Underhåll och ombyggnad – en god affär

Affärsområdena Bostad och Fastighetsförvaltning har tydliga samverkansrutiner för optimal utveckling av ombyggnadsprojekt.

Underhålls- och ombyggnadsaffären är en god affär och ligger samtidigt helt i linje med våra ambitioner som hållbar samhällsutvecklare.

Läs mer på s. 38



Riksbyggen tar täten i 100-klubben

Inom en kommande treårsperiod tar Riksbyggen emot minst 100 nyanlända svenskar för praktik eller arbete. Syftet är att etablera nyanlända på arbetsmarknaden vilket går helt i linje med Riksbyggens ideologi – att ta ett tydligt samhällsansvar.

Läs mer på s. 34

Batterier får nytt liv i bostäder

- Att plugga in begagnade elbussbatterier och återanvända dessa i våra fastigheter för att lagra el är smått genialiskt. Det visar också att energi-branschen, fastighetsbranschen och fordons-industrin tillsammans kan hitta nya miljösmarta lösningar, säger Anders Johansson, projekt-utvecklare på Riksbyggen.

Läs mer på s. 26



Samarbetsavtal med ICA

Under 2015 slöt Riksbyggen och ICA Fastigheter Sverige ett nytt femårsavtal. Avtalet är strategiskt viktigt. Med det nya avtalet fördjupas samarbetet och Riksbyggen tar ett större ansvar för teknisk driftentreprenad av 72 ICA-butiker.

Avtalet är en stor affär för Riksbyggen och en god möjlighet att påvisa bredden av erbjudandet. Det är också helt i linje med vår ambition att ta ett större helhetsansvar och vara en del i människors vardag.

Läs mer på s. 19



Riksbyggen i korthet

Verksamheten

Riksbyggen har 264 kontor och verksamhet på mer än 400 orter över hela landet. Riksbyggen färdigställde 1 120 lägenheter, påbörjade byggnation av 2 242 lägenheter och sålde 1 841 stycken. Ombyggnation påbörjades av 11 753 lägenheter. Vi förvaltar 175 000 bostadsrätter i 2 755 bostadsrättsföreningar. Av dem är 1 599 medlemmar i Riksbyggen. Samtidigt förvaltar vi nästan 100 000 hyreslägenheter i många kommuner runt om i Sverige. Tillsammans med 20 000 förtroendevalda och 2 312 anställda arbetar vi för att tillgodose behov på bostadsmarknaden.

Riksbyggens företagsidé:

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

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

Attraktiva: Vi ökar vårt kundfokus i hela vårt agerande.

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

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

Riksbyggens övergripande strategiska mål:

Nöjda kunder

Hållbar och lönsam tillväxt

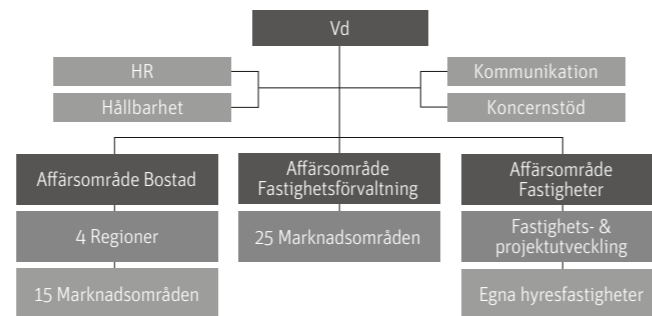
Tillskapat ekonomiskt värde

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Direkt tillskapat ekonomiskt värde | | |
| Intäkter | 6 514 043 | 5 799 465 |
| Fördelat ekonomiskt värde på intressenter | | |
| Leverantörer | -4 799 719 | -4 353 073 |
| Anställda | 921 433 | 882 014 |
| Andelsägare | -56 748 | -56 506 |
| Kunder | -11 600 | -12 066 |
| Långivare | -45 882 | -97 073 |
| Staten | 360 918 | 356 817 |
| Samhället | -3 208 | -3 942 |
| | -6 199 508 | -5 761 491 |
| Behållet ekonomiskt värde | 314 535 | 37 974 |

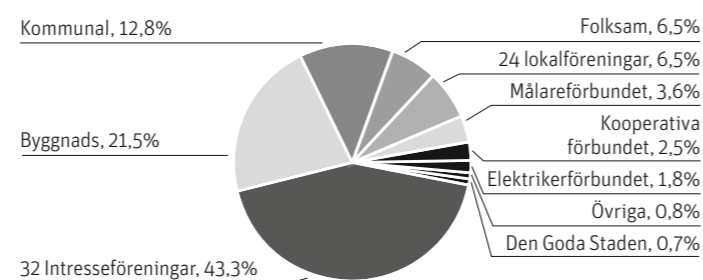
Fakta koncernen 2015

| | |
|-------------------------|-----------|
| Nettoomsättning: | 6 368 mkr |
| Rörelseresultat: | 225 mkr |
| Eget kapital: | 5 233 mkr |
| Soliditet: | 36 % |
| Utdelning: | 77 mkr |
| Antal anställda: | 2 312 st |
| Återbäring: | 11,6 mkr |

Affärsorganisation

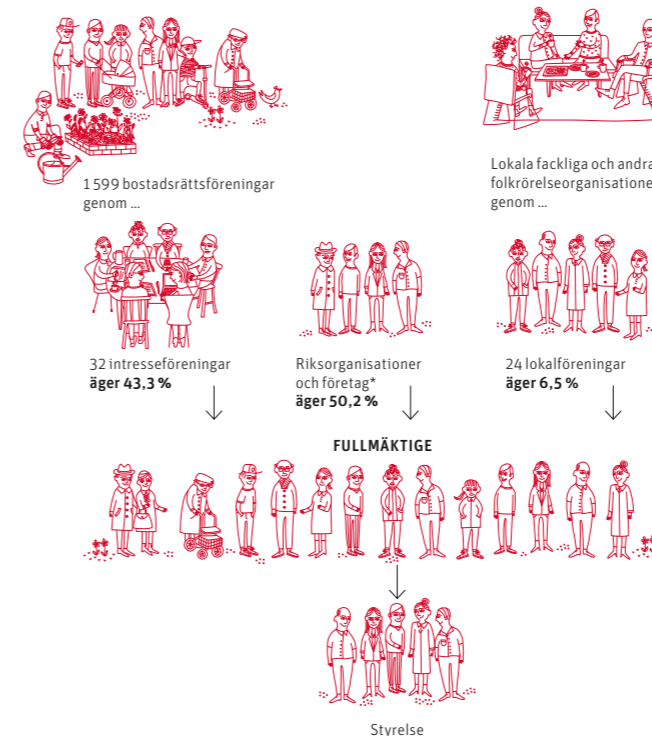


Ägare, andelsinnehav



Våra ägare

Riksbyggens ägare är uppdelade i tre grupper. Intresseföreningarna tar tillvara bostadsrättsföreningarnas intressen och kanaliserar deras ägande i Riksbyggen. Lokalföreningarna har ansvaret för bildandet av bostadsrättsföreningar och den lokala opinionsbildningen kring bostadsbyggande. Lokalföreningarna har lokala fackliga organisationer och folkrörelser som medlemmar. Riksorganisationerna består av fackliga organisationer inom LO samt kooperativa företag och organisationer.



*Sv. Byggnadsarbetareförbundet, 21,5%, Sv Kommunalarbetsförbundet, 12,8%, Folksam, 6,5%, Sv Målareförbundet, 3,6%, Kooperativa förbundet, 2,5%, Sv Elektrikerförbundet, 1,8%, Stiftelsen Den Goda Staden, 0,7%, 32 Intresseföreningar, 43,3%, 24 Lokalföreningar, 6,5%, Övriga, 0,8%.

Vår kooperativa värdegrund

Riksbyggen är ett kooperativt företag som har utvecklat attraktiva bostäder och boendemiljöer i över 75 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 idag.

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.

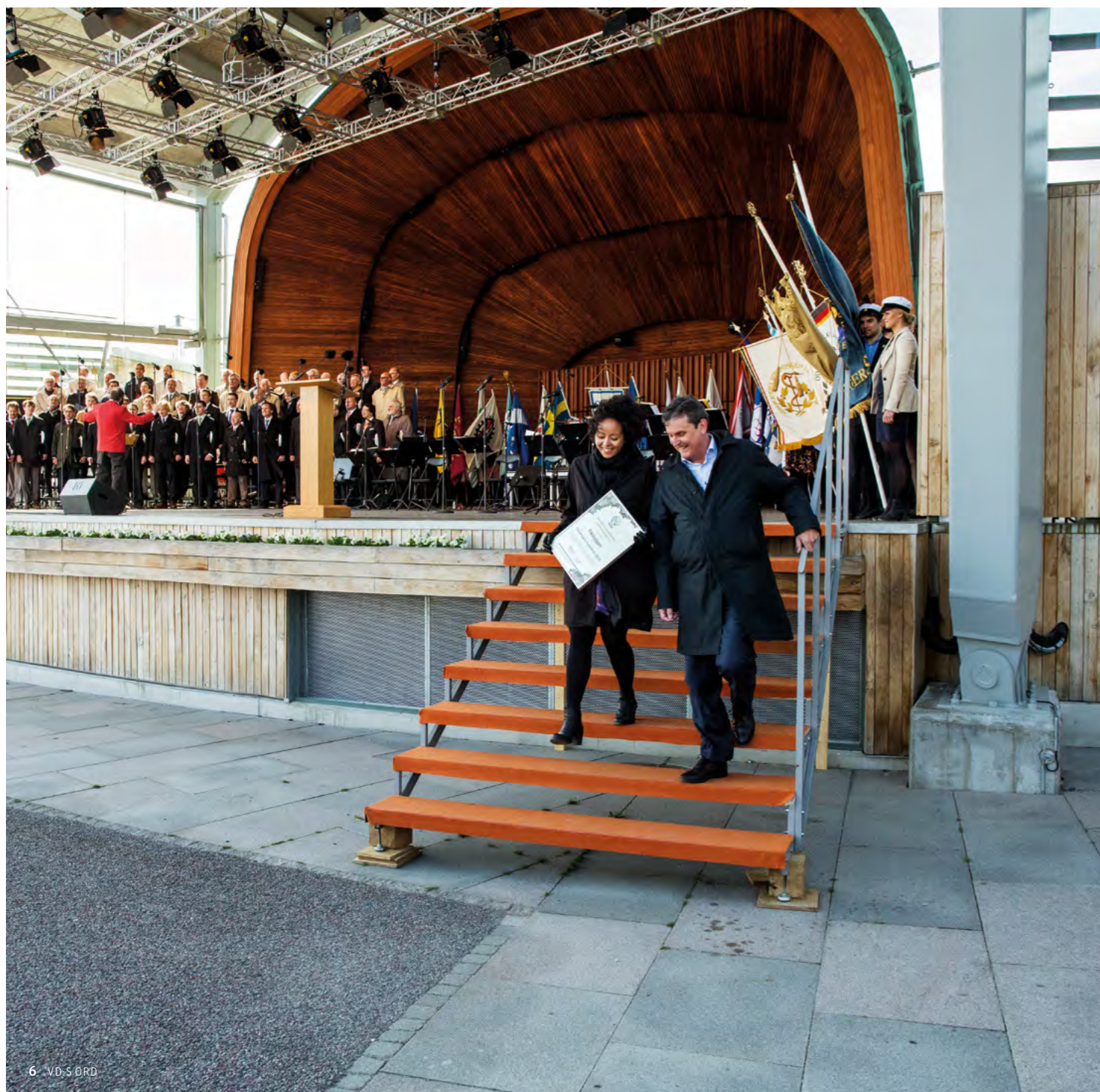
Riksbyggen agerar långsiktigt och hållbart. Vi finns med från förturssystemet BoSpar till första spadtaget och hela vägen till den dagliga förvaltningen. Vi finns nära våra medlemsföreningar genom representanter i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Målet med vår affär är en bra verksamhet för våra medlemmar. Sedan 2005 tillämpar Riksbyggen återbäring på köpta tjänster, en klassisk kooperativ princip.



Attraktiva och hållbara boenden för alla

Fjolåret blev mycket framgångsrikt med en dubbling av bostadsbyggandet, ökad omsättning och förbättrat rörelseresultat. Riksbyggen fortsätter arbetet med att ta sig an utmaningarna på bostadsmarknaden och hålla ett högt tempo i bostadsproduktionen.

Riksbyggen tog 2015 emot utmärkelsen Årets studentvän.



2015 blev i många avseenden ett historiskt år för Riksbyggen. Under hösten som gått har vi firat att Riksbyggen fyllt 75 år. Den 6 november 1940 bildade några kloka fackföreningsmän från Göteborg Riksbyggen. Då, som nu, rådde en stor brist på bostäder så trots att 75 år gått sedan starten är vårt uppdrag och vår företagsidé mer aktuell än någonsin – att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.

Det är mycket glädjande att 2015 blev det år då Riksbyggen ökade både bostadsproduktion och försäljning till en nivå som vi inte fått uppleva på flera decennier.

Vi har inte byggt och sålt så mycket på 20 år

Riksbyggen byggstartade 2 242 lägenheter under 2015 jämfört med 1 100 under 2014, det är en ökning med 104 procent av Riksbyggens bostadsbyggande. Det ska också jämföras med att Riksbyggens mål för 2015 var att byggstarta 1 600 lägenheter, vilket uppnåddes med råge. Det är den högsta siffran för Riksbyggens bostadsproduktion på över 20 år. Tittar vi på försäljningen så innebär det också mycket starka siffror.

Under 2015 sålde Riksbyggen sammanlagt 1 841 bostadsrätter. Det är en ökning med 60 procent jämfört med 2014 och även det den bästa siffran på över 20 år. En av våra utmaningar framåt är att kunna bygga i samma takt som vi säljer. Svårigheten att komma över byggbar mark till rimliga priser och de långa processerna innan spaden kan sättas i marken är bekymmer som Riksbyggen delar med kollegorna i branschen.

Vi har tagit fram en strategisk plan för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden

Tillsammans med styrelsen har vi i ledningen för Riksbyggen arbetat fram en uppdaterad strategisk plan. Planen, *Vägen framåt*, innebär en strategisk inriktning för hur vi ska kunna stärka Riksbyggens roll som samhällsutvecklare och vara med och lösa utmaningarna på bostadsmarknaden. Med utgångspunkt från *Vägen framåt* finns en tydlig styrning för hur vi på ett effektivt sätt ska kunna ge våra kunder en service som överträffar deras förväntningar och öka produktionen av såväl bostadsrätter som hyresrätter.

Utan tvekan har utmaningarna på bostadsmarknaden varit en av de absolut hetaste frågorna under 2015. Flera decennier av för lågt bostadsbyggande har bidragit till den situation vi har idag med bostadsbrist, ökande bostadspriser och en stor del av befolkningen som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Lägg därtill ett stort antal nyanlända – vi har alla ett stort ansvar för att de ska få en bra start i sitt nya land. Inte minst är tillgången på bostäder till rimliga kostnader en mycket viktig del i det arbetet. Grundtanken med *Vägen framåt* är att kooperativt ägda Riksbyggen ska kraftsamla för att bidra till en lösning på bostadsmarknaden.

Nu ökar vi takten på ett hållbart sätt

Riksbyggen tar nu ett stort språng med en fastlagd målsättning om att kraftigt öka vår produktion av bostäder, såväl hyresrätt som bostadsrätt, och nå en omsättning på åtta miljarder kronor kombinerat med en rörelsemarginal runt fem procent. Hållbarhet och långsiktighet ska genomsyra alla arbetsprocesser och kundens bästa ska alltid stå i fokus. Den strategiska inriktningen innebär en utmaning för hela Riksbyggen som organisation men vilar på våra kärnvärden om långsiktighet, trygghet, samverkan och nytänkande.

Under 2015 sålde Riksbyggen sammanlagt 1 841 bostadsrätter. Det är en ökning med 60 procent jämfört med 2014 och den bästa siffran på över 20 år.



Under 2015 har vi utökat hållbarhetsarbetet och tagit ytterligare steg framåt för att skapa mer hållbara boenden. Riksbyggen har också belönats med ett pris för våra insatser när det gäller att konkretisera arbetet med ekosystemtjänster och vi kommer nu att gå i spetsen för att bygga med betong på ett klimatsmart sätt. Det är ett resultat av att vi går från ord till handling när det gäller att göra livscykelanalyser. Vi gör inte bara analyser utan vi ser till att ta tillvara på kunskapen och överföra dessa i praktisk handling.

Vår viktigaste tillgång är nöjda kunder

Målsättningen i *Vägen framåt* innebär att vi inom loppet av sju år kommer att minst ha fördubblat Riksbyggens omsättning. Vi kommer bara att lyckas med det om vi har nöjda kunder som kommer att rekommendera Riksbyggen. Av den anledningen är nöjda kunder i kombination med hållbar och lönsam tillväxt de två övergripande målen i vår uppdaterade strategiska plan.

Våra ägare har visat att de tror på Riksbyggen och vill aktivt vara med och skapa bättre förutsättningar för en ökad bostadsproduktion. Fyra av våra storägare – Byggnads, Kommunal, Folksam och KF – beslutade i juni att investera 125 miljoner kronor i Riksbyggens verksamhet i form av köp av nya andelar.

Bonum – Riksbyggens koncept för äldreboende – är väldigt framgångsrikt.

Bostadsrättsföreningarna har också fått möjlighet att köpa nya andelar och tillströmningen har varit stor. Sammanlagt har Riksbyggens ägare köpt andelar för cirka 217 miljoner kronor under 2015, vilket historiskt är rekord för ett enskilt år. Därför känns det tillfredställande att föreslå våra ägare en oförändrad utdelning på 9,2 procent, vilket innebär 46 kronor per andel eller totalt cirka 77 miljoner kronor. Därtill kommer Riksbyggens andelsägande bostadsrättsföreningar att få dela på 11,6 miljoner kronor i återbäring baserat på deras köp av förvaltningstjänster. Under 2015 har Riksbyggen fått 57 nya andelsägande bostadsrättsföreningar och det totala antalet andelsägande bostadsrättsföreningar var vid årets utgång 1 599.

Nu bygger vi hyresrätter – igen

Redan under fjolåret tog vi de första stegen för att återuppta produktionen av hyresrätter, en verksamhet som för Riksbyggens del legat i malpåse under ett par decennier och som många nog trott att vi övergett för alltid. Men behovet av hyresrätter är stort och under de senaste åren har trenden på marknaden varit att hyresrätter omvandlats till bostadsrätter vilket ytterligare skärpt behovet av hyresrätten som boendeform. Eftersom Riksbyggens företagsidé innefattar att skapa bostäder ”för alla” är det extra glädjande att 2015 inneburit

ett genombrott för Riksbyggens produktion av hyresrätter. Under året som gått har vi startat byggandet av hyresrätter i Lund och Västerhaninge. Vi har också många nya hyresrättprojekt på gång, i till exempel Höganäs, Gustavsberg, Helsingborg, Högdalen samt Strängnäs och nu jobbar vi vidare med oförminskad kraft för att bygga fler hyresrätter.

”Bostäder för alla” innebär också för äldre

Att bygga ”bostäder för alla” innebär också att vi bygger bostadsrätter på betydligt fler orter än tidigare och i större utsträckning även utanför storstäderna. Till exempel har Riksbyggen pågående och planerade bostadsrättsprojekt i Gävle, Uddevalla, Västervik, Skellefteå, Kiruna, Kungsbacka och Växjö samt byggande av kooperativa hyresrätter i Högsby och Bromölla. Vi fortsätter också att utveckla våra olika koncept för att alla ska kunna hitta en lämplig lägenhet. Bonum, Riksbyggens koncept för seniorboende, är till exempel mycket framgångsrikt. Ett annat exempel är de lägenheter som vi anpassat särskilt för de personer som vill ta sig in på bostadsmarknaden.

Nya sätt att sköta fastigheter

Inom fastighetsförvaltningen har vi också brutit ny mark under 2015. När vi som första aktör inom fastighetsbranschen började använda drönare för att inspektera tak och hängrännor fick vi mycket uppmärksamhet. Det är ett bra exempel på hur vi kan utnyttja olika kompetenser inom företaget för att skapa en kostnadseffektiv tjänst för våra kunder och samtidigt förbättra arbetsmiljön för våra anställda. Nöjda kunder är ett av Riksbyggens strategiska mål. Det är därför glädjande att Riksbyggens fastighetsförvaltning höjt sitt resultat i det senaste nöjd kund-index, NKI, med två steg från 68 till 70 på en övergripande nivå. Riksbyggen har också flyttat fram sina positioner när det gäller ombyggnader. Ett exempel är den stora stamrenovering som brf Göteborgshus 31 i Göteborg genomför. Det handlar om 484 lägenheter och totalt 800 våtrum och uppdraget utförs med RBO-avtal vilket innebär att föreningen i förväg får ett fast pris vilket är en stor trygghet för de boende.

Vi har lovat jobb inom tre år till 100 nyanlända flyktingar

Det som överskuggat 2015 är flyktingkatastrofen i Europa, den största sedan andra världskriget. Det är en fråga som berör oss alla som individer och Riksbyggen som företag. Förutom vår ökade nyproduktion av bostäder vill vi på olika sätt hjälpa till i den situation som råder. Av den anledningen gick Riksbyggen i täten för regeringens satsning 100-klubben, som innebär att vi under en treårsperiod kommer att erbjuda minst 100 nyanlända arbete eller praktikplats.

I det långsiktiga integrationsarbetet har Riksbyggen valt att bli en av huvudparterna i Läxhjälp. Läxhjälp är en konkret insats som angriper ett av Sveriges största problem idag: bristen på integration och att allt fler unga inte klarar skolan och hamnar utanför samhället.

Sammanfattningsvis har 2015 varit ett fantastiskt år för Riksbyggen och vi fortsätter in i 2016 med kraft för att anta de utmaningar som vi åtagit oss att göra i rollen som samhällsutvecklare och för att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.

Vd Leif Linde



Bostäder för människor med olika förutsättningar

Riksbyggen utvecklar boenden för olika inkomstgrupper och åldrar i hela landet. Bostäder som tillgodoser människans behov och respekterar planetens gränser.

Med Haningeterrassen skapas 600 nya bostäder för alla åldrar.



Riksbyggens marknadsandel för nyproducerade lägenheter var 2015 ca 10 procent

Bostadsmarknaden 2015 präglades av en mycket stor efterfrågan på bostäder följt av ännu högre bostadspriser. Bostadsbrist och prisökningar kan innebära finansiella risker för samhällsekonomin men även för den enskilde bostadsköparen som blir allt mer skuldsatt. De höga priserna på bostäder i storstadsregionerna gör det också svårt för ungdomar och andra förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden.

I Riksbyggens roll som samhällsutvecklare är en av uppgifterna att försöka bredda utbudet – både geografiskt och för fler typer av köpare eller hushåll. Vi vill därför försöka hitta bra och kostnadseffektiva bostadslösningar. Vi har bland annat ett koncept för förstagångsköpare som vi kallar StegEtt. Det är yteffektiva lägenheter om 1–2 rok som passar bra för en- eller tvåpersoners-hushåll.

Under året som gått har vi också försökt att hitta nya områden där vi kan erbjuda mindre och prisvärda bostäder, både i tillväxtregioner och på orter ute i landet. Ett konkret exempel där vi är med i samhällsutvecklingen av en ny stadsdel är Haningeterrassen söder om Stockholm. Där kan vi ta ett helhetsansvar i området som ska byggas ut i flera etapper under ett antal år.

Haningeterrassen – ett möte med framtiden

Under 2015 inleddes Riksbyggens planering av att omvandla Handenterminalen i södra Stockholm. En helt ny stadsdel med levande gatumiljöer är på väg att växa fram. Projektet Haningeterrassen är ett omfattande projekt där Riksbyggen har helhetsansvaret för att utveckla ca 600 nya bostäder och för med kommersiella lokaler i bottenvåningarna. I området skapas nya hem och ny fungerande stadsdel för över tusen nya invånare. Byggstart beräknas till första kvartalet 2016 och första inflyttning är preliminärt satt till våren 2018.

Se staden och sitt liv från nya synvinklar

Satsningen är ett konkret exempel på hur Riksbyggen i sin roll som samhällsutvecklare tar ett helhetsgrepp om ett område och arbetar målmedvetet för att skapa ett gott och hållbart boende för alla människor, oavsett ålder och var de befinner sig i livet. Totalt sker omvandlingen i sju etapper där minst en etapp har inriktning mot stora och små barnfamiljer och en annan kommer att utföras som seniorbostäder under Bonum-konceptet.

– Vår vision är en hållbar stadsdel där både gamla och unga ska trivas och där kommersiella lokaler varvas med bostäder samt gatu- och torgrum, säger Joanna Berg som tillsammans med Dennis Söderlund är marknadsområdeschef för Riksbyggen Söderort.

Innovativ parkering – hållbar utveckling

Försäljningen av den första etappen med 18 våningar höga brf Blicken i Haninge inleddes våren 2015. Här kommer pilotprojektet ”innovativ parkering” att drivas. Detta innebär att boende i föreningen får tillgång till flera alternativa mobilitetstjänster som bilpool, lådcyklar, hyrbilar och taxi.

– För första etappens boende kommer sträckan att vara längre till garaget än till pendeltåget. Detta är till viss del styrt av oss för att leda utvecklingen mot att utnyttja hållbara alternativ till bilen, säger Joanna Berg.

Kundens upplevda prisvärdhet är en styrka för oss

Affärsområde Bostad mäter kundnöjdheten löpande under året enligt nöjd kund-index (NKI). Mätningen är uppdelad i två delar. Den ena delen mäter kundnöjdheten vid inflyttning och den andra delen mäter kundnöjdheten två år efter inflyttning.

Senaste mätningen visade ett NKI på 77 på en hundradig skala vid inflyttning (72) och ett NKI på 64 enheter två år efter inflyttning (68).

Pålitlighet har hög prioritet i vårt arbete med att förbättra kundupplevelsen ytterligare och vi har stort fokus på att leverera felfria bostäder, hålla tidsplaner och fullfölja åtaganden. Kundens upplevda prisvärdhet är en styrka för oss. Målet är att 2019 nå ett NKI på 78. Mellan 65 och 75 anses vara ett medelbra resultat och över 75 ett starkt resultat.

Ekosystemtjänster ökade med 700 procent

Tillsammans med Sweco har vi tagit fram en metod som hjälper oss att bedöma vilka tjänster naturen ger oss inom ett geografiskt område, så kallade ekosystemtjänster. För att säkerställa att vi inte påverkar hållbarheten negativt vid exploatering av ett markområde genomför vi en analys av vilka värden i form av ekosystemtjänster som finns på just den platsen. Sedan ser vi till att vi i byggprojektet bevarar, kompenserar eller adderar värden som motsvarar minst det nuvarande tillståndet. Idag är Haningeterrassen en asfalterad terminal som kommer att förvandlas till en pulserande stadskärna med grönskande stråk och inslag av vatten. Gröna tak, gårdsodlingar, takterrass med orangeri samt balkonger med växthus lockar fjärilar och insekter och bidrar till ökad pollinering av växtligheten. Vattendammar och fågelholkar är ett andra exempel som tar tillvara naturens resurser.

– Vi är mycket stolta. Med dessa satsningar ökar vi ekosystemtjänsterna på nya Haningeterrassen med hela 700 procent, säger Dennis Söderlund.

Våghuset i Limhamn är steget före

Bonum är Riksbyggens koncept för seniorbostäder. Intresset för och efterfrågan på dessa bostäder är mycket stort i hela landet. Senior-konceptet möter ett behov av en bostad som på flera sätt kan underlätta livet för äldre. Den är modern, lättskött och kräver inget underhåll och på plats finns en Bonum-värd som kan hjälpa till med det mesta. Dessutom finns gemensamhetsutrymmen och övernattningslägenhet att tillgå för social samvaro i bostadsrättsföreningen eller när familjen kommer på besök.

– Vi ligger steget före. Riksbyggens Bonumkoncept ligger helt rätt i tiden och möter de behov som kommunerna kommer att ställas inför, inom tio – femton år, säger Håkan Liljeblad, affärsutvecklare för Boende för äldre.

Våghuset ligger i Malmö i de centrala delarna av Limhamn. Våghuset är den första etappen av två när området Ön genomgår en förändring från gammalt industriområde till ett attraktivt bostadsrättskvarter. Första etappen med 46 lägenheter är slutsåld och under 2016 byggstartas Vågmästaren som är nästa etapp.

– Vi är oerhört stolta över detta byggprojekt som har fått högt NKI av våra kunder och naturligtvis också möter kraven på Miljöbyggnad Silver, säger Håkan Liljeblad.

Med en åldrande befolkning blir det allt mer angeläget att utveckla och skapa anpassade boendeformer för seniorer.



I tvärdraget mellan gammal och ung skapas framtiden

Vad händer om man låter nyfikna barn och erfarna pensionärer mötas i en workshop för framtidens boende? Riksbyggen, som firar 75 år i år, genomförde experimentet för att få en fingervisning och idéer. Hur umgås vi? Vad äter vi? Hur ser det ut i hemmen? Hur transporterar vi oss till våra arbetsplatser?

Under en dag genomförde Riksbyggen workshoppen "Hur bor vi om 75 år?" tillsammans med inspiratörer från Arkitektur- och designcenter, medlemmar i PRO och en fjärdeklass från Södertälje. I fem temagrupper diskuterades vårt framtida samhälle ur olika perspektiv. Kreativitet, fantasier och erfarenhet blandades när grupperna skapade modeller av sina framtida samhällen. Fokus på miljön löpte som en grön tråd genom samtalen: transporter sker i luften, ytor utnyttjas för odlingar och samvaro, robotar utför de tråkigaste sysslorna.

Ett höghus med hängbro till grannen

Barnen kom snabbt på att husen måste vara många och höga då det kommer att bo många människor på jorden. Och gärna hängbroar mellan husen så

att man slipper gå upp och ner när en kompis ska besökas. Och varför inte en rutschkana istället för en trappa?

Man kom också fram till att parkeringsplatser inte kommer att behövas då alla inte äger sina bilar. Bilar förflyttade sig genom luften och via en app beställer man sin bil som kommer direkt till dörren. Istället för parkeringsplatser skapade de plats för sociala aktiviteter, lek, idrott och kultur på gårdarna. Man skissade också på en konstgjord sjö och en hälsopool som hade både en värdande och en sammanhållande funktion. Odlingslotter på taken och växthus var några gröna idéer då framtidens matfråga kommer att lösas närmare oss själva.

Hållbart samhälle är möjligt

Efter en dag tillsammans kunde alla deltagare konstatera att det finns många goda idéer för att kunna bygga ett hållbart samhälle. Riksbyggens deltagare kunde också ta med sig idéer för social sammanhållning, minskad miljöbelastning genom smartare miljöhållning och effektivare transporter.

Workshop: "Hur bor vi om 75 år?".



Kooperativa hyresrätter i Bromölla

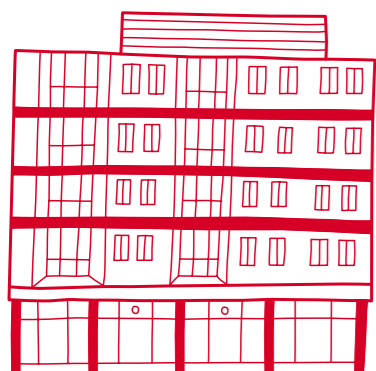
Bromölla kommun har sett ett tydligt behov av seniorbostäder och skrivit ett samarbetsavtal med Riksbyggen om att etablera trygghetsboendet Pynten på Ivöstrand. Hösten 2015 sattes det första spadtaget i marken och projektet omfattar totalt 34 kooperativa hyresrättslägenheter – tvåor och treor på 64–70 kvm.

Med en åldrande befolkning blir det allt mer angeläget att utveckla och skapa moderna och anpassade boendeformer för seniorer. Kooperativa hyresrätter för äldre är omsorgsboende med en lösning som friar kommunen från att ta ifrån

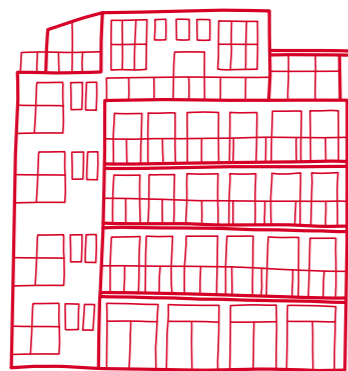
investeringsbudgeten utan att tappa kontrollen över den långsiktiga driften och utvecklingen. Kommunen bildar en ekonomisk förening med Riksbyggen som driver och samordnar utvecklingen av fastigheten. Kommunen ansvarar för omsorgen om de boende.

De boende kommer att bli medlemmar i en kooperativ hyresförening med gemensamma ytor och stora möjligheter att påverka det egna boendet – men utan ekonomisk risk. I fastigheten kommer det också att finnas hemtjänst för dem som har behov. Preliminär inflyttning är planerad till mars 2017.

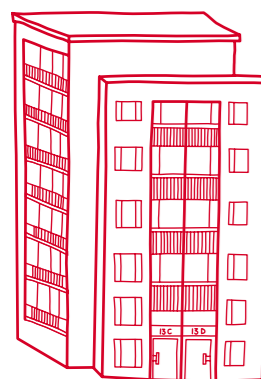
Påbörjade nybyggnationer



315 Bonumlägenheter



66 kooperativa hyresrätter



1 327 bostadsrätter



46 egna hem

Påbörjade och färdigställda bostäder

Under året påbörjades 1 754 lägenheter, 1 120 färdigställdes och 1 841 såldes. Riksbyggens marknadsandel för nyproducerade bostadsrätter var cirka 10 procent, vilket är en rejäl höjning jämfört med 2014 (6,6 procent).

Färdigställda och påbörjade lägenheter 2015

| | |
|--------------------|-----------|
| Färdigställda 2015 | 1 120 lgh |
| Färdigställda 2014 | 652 lgh |
| Påbörjade 2015 | 1 754 lgh |
| Påbörjade 2014 | 986 lgh |

Fakta ombyggnad

Under året påbörjades ombyggnad av 8 029 lägenheter, vilket är en ökning jämfört med 2014.

Antalet påbörjade ombyggnationer

| | |
|------|------------|
| 2013 | 6 221 lgh |
| 2014 | 8 029 lgh |
| 2015 | 11 753 lgh |

Under 2015 har vi påbörjat och färdigställt bostadsprojekt i närmare 30 kommuner.

- Färdigställda projekt 2015.
- Pågående projekt 2015.



Fastighetsförvaltning med helikopterperspektiv

En organisatorisk kraftsamling har präglat året som gått. Med ökat fokus på kunden skapar vi bättre resultat och nöjda kunder.

En drönare kan utrustas med värmekamera för att lokalisera läckande tak och dåligt isolerande vindar.



Riksbyggen förvaltar
175 000 bostadsrätter
och närmare 100 000
hyreslägenheter

Under 2015 beslutade vi oss för att genomföra en omorganisation för att ge varje marknadsområde större utrymme. Syftet som ligger till grund med förändringen är att sätta kunden mer i fokus och därmed kunna vässa affären. Genom en plattare organisation har vi suddat ut gränserna mellan regionerna och bygger nu upp ett affärsområde där vi tydligare kan jobba som ett företag och en fastighetsförvaltare.

Omorganisationen innebar att vi avvecklade regionsledning och regionsstab. Det innebar också en tillsättning av säljchef, marknadschef och leveranschef som nu jobbar nationellt med fokus på ny- och merförsäljning. Genom omorganisationen har vi också kunnat nyttja våra gemensamma enheter bättre. Genom en samordnad verksamhet och affärsutveckling lyssnar vi till marknadsområdenas behov och ger ökat stöd inom olika funktioner.

Med dessa förändringar och ett gemensamt fokus på kundrelationen tror vi på ökad mer- och nyförsäljning. En förändring som i slutändan kommer att gynna vårt resultat

Drönare – ett lyft in i framtiden

Snö på taket? Dags att rensa hängrännor? Från och med nu kommer drönare att ge svaret på vid flera av Riksbyggens fastigheter. Under 2015 inleddes ett pilotprojekt där Riksbyggen testar drönare utrustade med kamera för att underlätta arbetet vid inspektioner av fastigheter utomhus.

– Jag brinner för teknik och nytta och här kan vi se hur samverkan mellan IT-avdelning och Fastighetsförvaltning har utvecklat en tjänst som gynnar både miljön och säkerheten för våra medbetare, säger Göran Danling, affärsutvecklare och verksamhetsutvecklare inom Teknisk förvaltning.

Inga juridiska hinder

Allt startade med att Mattias Hindfelt, IT-chef, kontaktade teknikintresserade Göran Danling som är affärsutvecklare på Riksbyggen. Frågan han ställde sig var om det var möjligt att utnyttja drönare för att inspektera tak och hängrännor. Göran Danling nappade genast och Transportstyrelsen och Forsvarsmakten kontaktades för att undersöka om det förelåg några juridiska hinder för att gå vidare med planerna.

– Projektet har gått över förväntan. Att få tillstånd var inget egentligt problem, säger Göran Danling. Att lära sig manövrera en drönare har inte heller visat sig vara ett stort bekymmer.

Pilotprojekt i Skaraborg och Halmstad

Först ut är fastighetsköpare i marknadsområdena Skaraborg och Halmstad där pilottester har genomförts. Sju deltagare bjöds in och fick också en teoretisk utbildning.

– Vi gör nu en lokal utvärdering för att kunna slipa till ett intressant tjänsteerbjudande. Det blir sedan upp till varje marknadsområde att utbilda folk och köpa in drönare.

Målet är ännu nöjdare kunder

Affärsområde Fastighetsförvaltning mäter kundnöjdheten en gång om året enligt Nöjd kund-index (NKI). Senaste undersökningen resulterade i ett NKI på 70 enheter på en hundragradig skala (68).

Kunderna upplever att de får bra bemötande från våra medarbetare och de är i stort nöjda med våra leveranser. Vi kommer att fortsätta arbetet med att förbättra oss så att kunderna blir ännu nöjdare genom att öka leveranssäkerheten ytterligare, möta kundens behov, utveckla tjänster med ny teknik samt utveckla ett samlat kund- och medlemserbjudande. Målet är att 2019 nå ett NKI-resultat på 78. Mellan 65 och 75 anses vara ett medelbra resultat och över 75 ett starkt resultat.

Drönare med värmekamera

Tjänsten handlar först och främst om en inspektion av hängrännor och tak. Att slippa hyra in en skylift handlar förstås i sin förlängning om betydande minskade kostnader. Det finns också en säkerhetsaspekt – att kliva på tak är alltid förenat med risker för den enskilde.

– Vi ser också nya områden som kan vara intressanta att undersöka inför framtiden. Till exempel tror vi på att drönaren utrustas med en värmekamera för att lokalisera läckande tak och dåligt isolerade vindar, säger Göran Danling.

3D-modellering kan bli nästa steg

En annan intressant idé är att drönaren programmeras för att flyga en bana runt en byggnad och på detta sätt skapa bilder för 3D-modellering. För en bostadsrättsförening kan det vara intressant att kunna visa sin fastighet på nätet med en 3D-modellering.

– En 3D-modell kan också vara en god idé vid projektering av en tomt. Hur solen står är en viktig parameter för en arkitekt ur ett hållbarhetsperspektiv där t.ex. märkningen Miljöbyggnad Silver sätter press vid uppförande av energisnåla byggnader, avslutar Göran Danling.

Svanenmärkning av städ i norr

Riksbyggens marknadsområde Norrbotten är först ut med en Svanencertifiering av sin städtjänst. Svanen är Nordens officiella miljömärke och en frivillig märkning av varor och tjänster. Björn Lundberg som är marknadsområdeschef för Norrbotten var initiativtagare och fick motta det välförtjänta certifikatet. För att uppfylla Svanens kriterier krävdes ett målinriktat arbete och ett helhjärtat engagemang från gruppen. Nu fortsätter arbetet med fokus på utbildning och uppföljning.

– Säkerställ att det finns ett engagemang i organisationen och att man förstår syftet. Det är tveklöst roligare och mer stimulerande att göra jobbet i positiv anda, säger Björn Lundberg.

Björns uppfattning är att en certifiering på många sätt är en hygienfaktor. Allt startade med tanken att certifiera fastighetsservice. Men i kontakt med Svanen framkom att det endast var lokalvård som var möjligt att certifiera. Björn och hans kollegor antog utmaningen direkt. Han såg möjligheten att göra något som var handgripligt och synligt både för befintliga och potentiella kunder.

– Om man är uttalat engagerad i hållbarhet och med relativt enkla medel kan miljöcertifiera, varför avstå? Det finns dessutom ekonomisk vinning, i form av minskade förbrukningar och effektivare planering, avslutar Björn Lundberg.



Svanencertifiering av städtjänster i marknadsområde Norrbotten.



Nytt 5-årsavtal har slutits med 72 ICA-butiker.

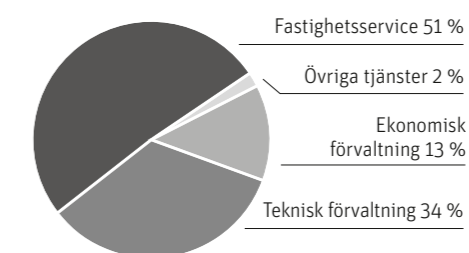
Samarbetsavtal med ICA

Under 2015 slöt Riksbyggen och ICA Fastigheter Sverige ett nytt 5-årsavtal. Avtalet är strategiskt viktigt. Redan sedan tidigare har Riksbyggen ansvarat för förvaltning av ett stort antal ICA-butiker. Med det nya avtalet fördjupas samarbetet och Riksbyggen tar ett större ansvar för teknisk driftentreprenad, dvs. yttre och inre skötsel av 72 ICA-butiker – såväl stormarknader som närbutiker – från Kiruna i norr till Trelleborg i söder. Avtalet är en stor affär för Riksbyggen och en god möjlighet att påvisa bredden av erbjudandet. Det är också helt i linje med vår ambition att ta ett större helhetsansvar och vara en del i människors vardag. Med 75 års erfarenhet och kunskap hoppas Riksbyggen att kunna ge bästa tänkbara service och stöd till ICA Fastigheter Sverige.

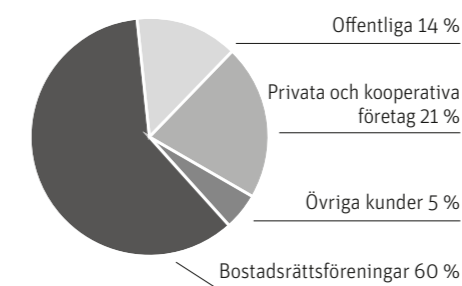
Fakta affärsområde Fastighetsförvaltning

Riksbyggen erbjuder ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och ombyggnad. Vi förvaltar 175 000 bostadsrätter i 2 755 bostadsrättsföreningar. Dessutom förvaltar vi nästan 100 000 hyreslägenheter i många kommuner runt om i Sverige. När det gäller fördelningen mellan förvaltningstjänster och fördelning av uppdragen enligt omsättning har det inte skett några stora förändringar i jämförelse med 2014.

Förvaltningstjänster enligt omsättning



Omsättning per kundsegment



Riksbyggen breddar utbudet

Behovet av hyresrätter ökar i hela landet. Nu ökar vi satsningen på uppförandet av hyresrätter och skapar bostäder för breda inkomstgrupper och olika åldrar.

Riksbyggen har
3 600 egna
hyreslägenheter

Camilla Thermaenius, projektledarutvecklare på Riksbyggen, framför bostadsprojektet Källby Vall i Lund.



Under årtionden tillbaka har bostadsrätten varit i fokus på bostadsmarknaden. Hyresrätter har förvandlats till bostadsrätter och vi har sett en utveckling med starkt ökande bostadspriser. Inte minst under 2015 då prisutvecklingen har varit galopperande i Stockholmsregionen. Men Riksbyggen ser nu möjligheter att utöka sitt ansvar som samhällsutvecklare. Med egna starka finanser och andra kapitalstarka investerare i ryggen kan vi på allvar utveckla vår fastighetsaffär och möta bostadsbristen.

Vi har idag 3 600 hyreslägenheter. De största bestånden finns i Linköping, Jönköping och Umeå. Med ingångna avtal för förvärv i Östersund, Höganäs och Malmö så är vi redan nu en bra bit på vägen mot målet att öka beståndet med ca 50 procent.

– Att erbjuda olika boendeformer är ett led i Riksbyggens ambition att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla, säger Carl-Johan Hansson, Riksbyggen Affärsområde Fastigheter.

Fastigheter – ett nytt affärsområde som växer
Fastigheter är ett nytt affärsområde i Riksbyggen sedan 2014. Denna organisatoriska förändring bottenar i ett uttalat och strategiskt mål att utvidga vårt ansvar som samhällsutvecklare.

Organisationen är ännu liten men under 2015 har vi förstärkt den med ytterligare projektutvecklare och projektledare. Vi är nu fyra projektutvecklare och tre projektledare som arbetar med fullt fokus på att undersöka vilka regioner och orter i Sverige som är möjliga för investering. Balansen mellan långsiktighet och god avkastning är viktig och därför går våra blickar inte bara mot storstadsregionerna. Aktuella områden är Stockholmsregionen, Mälardalen, västra Skåne och västkusten.

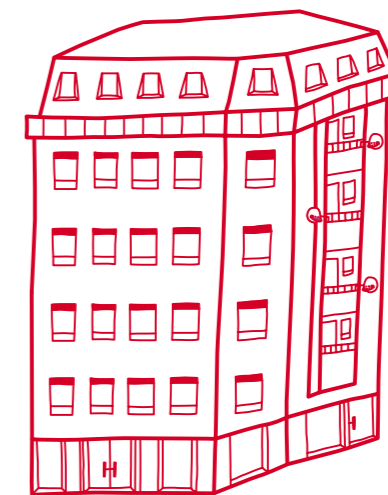
Projektutveckling av hyresrätter – den nya affären

Med avstamp i ambitionen som samhällsutvecklare har Riksbyggen etablerat en affärsmodell som innebär att vi arbetar med projektutveckling åt både oss själva och åt andra. Vi vänder oss till de investerare som delar våra tankar om samhällsansvar men saknar kompetens och erfarenhet på området. Under 2015 byggstartades Källby Vall i Lund i samarbete med Byggnads och Kommunal och är det projekt som är först ut.

Våra partner investerar genom sitt bolag Polstjärnan där Riksbyggen redan idag förvaltar bolagets fastigheter. För projektet bildar Riksbyggen ett fastighetsbolag. När projektet är färdigställt tillträder Polstjärnan men Riksbyggen ligger kvar som minoritetsägare. Därmed övergår projektet också till ett investeringssamarbete.

– Vi vill ju öka vårt fastighetsäggande och detta är ytterligare ett sätt att göra det. Det är också en trygghet för investerarna att vi som utvecklare ligger med ett visst ägande, säger Carl-Johan Hansson, Riksbyggen Affärsområde Fastigheter.

Påbörjade nybyggnationer



488 hyresrätter



Camilla Thermaenius, projektledareutvecklare på Riksbyggen AO Fastigheter.

Källby i Lund – första etappen

I april 2015 togs första spadtaget för Källby Vall, den första etappen av två med preliminär inflyttning i december 2016. Nästa etapp – Källby Gärde – byggstartades i oktober. Byggprojekten i Källby Vall och Gärde omfattar totalt 228 hyreslägenheter och fastigheterna har fyra våningar plus en inredd vindsvåning. Lägenheterna är moderna och yteffektiva med fokus på trivsamma lägenheter med ett till tre rum och kök.

– Genom Källby Vall kan vi omfamna hela vår samhällsutvecklingsidé i samma område. Här har Riksbyggen utvecklat såväl boenderätter och äganderätter som hyresrätter, säger Camilla Thermaenius, projektledareutvecklare på Riksbyggen AO Fastigheter.

Allt fler fastighetsaffärer

Aktivitetsnivån är hög och ett antal affärer har genomförts under 2015 som skapar både byggmöjligheter och fler förvaltningsfastigheter.

Strukturaffär i Östersund

En strukturaffär har gjorts med Diös där Riksbyggen kontorsfastigheter såldes i Östersund och Umeå. Riksbyggen förvärvade också 380 lägenheter i Umeå. Fastigheterna ligger i Torvalla, Brunflo-Viken och i Östersunds tätort.

Högdalen i Stockholm

I Stockholm/Högdalen har en tomträtt förvärvats. Detaljplanen är klar och ett projekt för 80 lägenheter har utvecklats och entreprenad handlats upp. Nästa steg i affären är att projektet kommer att erbjudas till investerare.

Ribby Ängar i Västerhaninge

På Ribby Ängar i Västerhaninge förvärvades under året 148 lägenheter samt byggrätter för ytterligare 232 lägenheter som byggstartades under hösten. Projektet genomförs som ett joint venture med Bygg-Fast som också är en av säljarna till fastigheterna och byggrätterna.

Byggprojekten i Källby Vall och Gärde omfattar totalt 228 hyreslägenheter.



”Genom Källby Vall kan vi omfamna hela vår samhällsutvecklingsidé i samma område.”

CAMILLA THERMAENIUS

Tre projekt i Malmö

I Malmö har vi ingått ett avtal med Veidekke som gäller tre intressanta projekt med totalt 280 lägenheter.

Förvaltningsfastighet i Höganäs

Vi har förvärvat en förvaltningsfastighet i Höganäs med 47 lägenheter samt byggrätt för ytterligare ca 70 lägenheter. Tillträde kommer att ske under 2016.

Förvärv av projektfastighet i Strängnäs

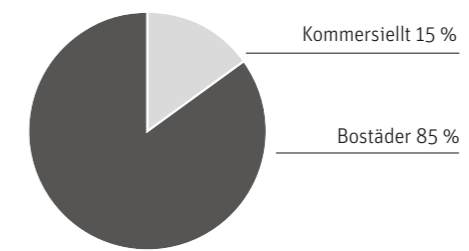
En fastighet med byggrätt för ca 75 nya hyresrätter i Strängnäs har förvärvats i samarbete med Bygg-Fast. Fastigheten är attraktivt belägen i tätorten och med närhet till Mälaren. Hyresrätterna kommer att uppföras i fyra huskroppar med en boarea på sammanlagt 5 200 kvadratmeter.



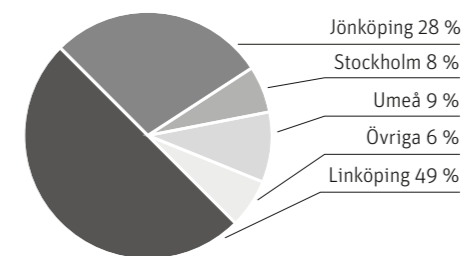
Riksbyggens fastighetsbestånd

Marknadsvärdet för Riksbyggens fastigheter beräknas till 3 398 mkr. 85 procent av beståndet är bostäder och resten är kommersiella lokaler. Riksbyggen har cirka 3 600 lägenheter i eget fastighetsbestånd.

Areatyper:



Geografisk fördelning:



Vi arbetar med att förbättra kundnöjdheten ytterligare

Affärsområde Fastigheter använder AktivBo för att mäta kundnöjdheten. Senaste mätningen visade ett serviceindex på 79,9 enheter av 100. (79,7) och ett produktindex på 75,2 enheter (72,8).

Målet är att 2019 nå ett index på 84 enheter. Vi arbetar aktivt med att förbättra kundnöjdheten ytterligare genom att vara närvarande, möta hyresgästernas behov och återkoppla. Vi förbättrar kontinuerligt boendemiljöerna i och runt fastigheterna. Vi arbetar även förebyggande med att minska energiförbrukningen och därmed miljöpåverkan.

Planeten ska med

Genom att vara nyfikna och förändringsbenägna kan vi gå rakryggade mot de utmaningar som ligger framför oss. Allt annat är ohållbart.

Långsiktighet och hållbarhet är kärnvärden i Riksbyggens verksamhet

Charlotta Szczepanowski, hållbarhetschef.



Sedan 2014 sitter hållbarhetschefen Charlotta Szczepanowski (utsett till Sveriges bästa hållbarhetschef 2014) i Riksbyggens ledningsgrupp. Att kompetensen om hållbarhet finns på ledningsnivå är ett föreskrivande om att vi tar frågan på allvar och under 2015 har arbetet fortsatt med samma glöd på flera nivåer. Hållbarhetsplanen genomsyrar allt som Riksbyggen gör och alla beslut som tas.

Kompetensutveckling för alla roller inom företaget är fortsatt prioriterat. Vi fortsätter också med att utveckla vårt kunderbjudande där innovativa idéer och nya lösningar prövas, sida vid sida med allt hårdare miljökrav på oss själva och på våra leverantörer. Men ska vi nå hela vägen måste också miljöarbete vara roligt och inspirerande. Årets hållbarhetsförening är ett av de forum där vi inspirerar bostadsrättsföreningarna att engagera sig för ett gemensamt mål – att ta hand om planeten på ett hållbart sätt.

Miljöbyggnad Guld

Miljöbyggnad är ett svenskt miljöcertifierings-system för byggnader som utgår från svenska miljömål, byggregler samt bygg och förvaltningspraxis. Sedan 2012 ska all Riksbyggens nyproduktion i flerbostadshus med tre eller fler våningar certifieras enligt Miljöbyggnad och då uppnå minst nivå silver. Riksbyggen har nu sammanlagt 64 byggnader som certifierats som Miljöbyggnad. Under 2015 tog vi ett nytt steg i denna utveckling med brf Sjökortet i Västerås som blev först ut att certifieras som Miljöbyggnad Guld inom Riksbyggen. Steget upp till nivå Guld är tack vare de boendes eget engagemang men också ett kvitto på att Riksbyggen kan bygga bostäder som ligger långt över de lägsta byggkraven.

”Hållbarhetsplanen genomsyrar allt som Riksbyggen gör och alla beslut som tas.”





Med krav på våra leverantörer kan vi minska klimatpåverkan med ca 30–35 procent.

Brf Viva – ett kliv in i framtiden

Brf Viva – med 132 nya lägenheter – är ett innovativt bostadsprojekt i Göteborg. Projektet ska stå klart 2018 och har stora ambitioner beträffande hållbarhet – miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Parallellt med projekteringen av bostadsområdet bedrivs ett forskningsprojekt som kallas för Positive Footprint Housing. PFH är ett samarbete kring hållbar bostads- och stadsutveckling med människan i centrum och drivs av Riksbyggen i samverkan med Chalmers, Göteborgs universitet, Johanneberg Science Park, Göteborgs stad, Sveriges tekniska forskningsinstitut samt Göteborg Energi.

Smart lagring av solenergi i elbussbatterier

Ett av forskningsprojekten som bedrivs är att undersöka om huruvida batterierna från nya elbusslinje 55 kan få ett andra liv som lagringsplats för solenergi. Projektet är spännande inte minst för att det handlar om ett samarbete mellan branscher som inte mötts tidigare i energisystemfrågan.

– Att plugga in begagnade elbussbatterier och återanvända dessa i våra fastigheter för att lagra el är smält genialiskt. Det visar också att energibranschen, fastighetsbranschen och fordonsindustrin tillsammans kan hitta nya miljömarta lösningar, säger Anders Johansson, projektutvecklare på Riksbyggen.

Målet med lagring av solenergi i elbussbatterier är att få ut så stor nytta som möjligt av batterierna i huset. Lagring av lokalproducerad sole, effektutjämning vid laddning av elfordon samt styrning efter variationer i elnätet är tre exempel. Dessutom är det ett bra exempel på hur vi kan återanvända batterier.

”Att plugga in begagnade elbussbatterier och återanvända dessa i våra fastigheter för att lagra el är smält genialiskt.”

Minskad klimatpåverkan med krav på materialtillverkarna

Under en produkts livscykel – från utvinning av råvaror via tillverkning och transporter, energi-åtgång och avfallshantering – hur stor är miljöpåverkan egentligen? En livscykelanalys (LCA) är en vetenskaplig metod som ger svar och i bostadsprojektet Viva valde man att analysera stommar av trä och betong.

Minskad klimatpåverkan genom aktiva val

Livscykelanalysen visar att det går att minska utsläpp av växthusgaser genom aktiva val och genom en dialog mellan arkitekter, konstruktörer och byggprodukttillverkare. Med bland annat rätt val av betong- och cementrecept, där man minskar mängden klinker till förmån för flygaskor, blir skillnaden i utsläpp av växthusgaser liten mellan trä- och betongalternativen.

– När vi valde mellan trä- och betongstomme valde vi att gå vidare med betongstommen eftersom vi såg att det är där vi kan göra den största positiva förändringen, säger Charlotta Szczepanowski.

Enkla miljöidéer – målen nåddes med råge

I syfte att hjälpa bostadsrättsföreningarna för att ta steg mot att bli en hållbar förening har materialet Enkla miljöidéer tagits fram. Åtgärderna omfattar allt från att sätta upp en prylhylla i återbruksrummet till större insatser som berör värme- och driftsfrågor. Varje år följer Riksbyggen upp internt hur utvecklingen har gått i de olika föreningarna genom ett poängsystem. Årets målsättning på 1 000 poäng slogs med råge och siffran slutade på 1 833 poäng.

I Göteborg prövas om huruvida batterier från nya elbussar kan få ett andra liv i bostäder som lagringsplats för solenergi. På bilden Claes Sommansson, Göteborgs Energi, Anders Johansson, Riksbyggen och Ylva Olofsson, Volvo.





Riksbyggen vinnare av Miljöstrategipriset 2015

Ett verktyg som gör det smidigt att jobba med ekosystemtjänster gjorde Riksbyggen till vinnare av Miljöstrategipriset 2015. Tidsningen Miljö & Utveckling delar ut priset till en verksamhet som har utformat en tydlig hållbarhetsstrategi och genomfört den på ett föredömligt sätt. Riksbyggen får priset för att de tillsammans med Sweco tagit fram ett verktyg som omfattar femton olika ekosystemtjänster och visar markens naturliga förutsättningar och hur människor utnyttjar dem. I verktyget ingår också ett kartotek med åtgärder som Riksbyggens projektledare kan använda sig av i planeringen för att bevara, förstärka eller kompensera olika ekosystemtjänster. Vi använder verktyget inför all nyproduktion av bostadsrätter. Begreppet ekosystemtjänster har varit svårt att konkretisera men Riksbyggen och Swecos verktyg har tagit begreppet till en praktisk nivå.

Brf Nyköpingshus 15 i Nyköping med regionens största solcellsanläggning.



Vinnare av Miljöstrategipriset 2015.

503 värmande paneler

Det största solcellsprojektet under året genomfördes tillsammans med brf Nyköpingshus 15 i Nyköping som på egen hand tog detta initiativ för att minska klimatutsläppen.

Investeringen var visserligen stor för föreningen och det väntas ta tio år innan den har betalat sig, men enligt Riksbyggens projektledare Johan Wagner är syftet med solcellerna i första hand att minska utsläppen.

De 503 panelerna på totalt 800 kvadratmeter är den största anläggningen i hela regionen och genererar ungefär 30 procent av elen för 187 lägenheter och de gemensamhetsutrymmen som finns i föreningen. På ett år beräknas de leverera 130 000 kilowattimmar el till de boende i föreningen.

Anläggningen kan växa ännu mer då det finns ytterligare två hustak som också kan bli aktuella för solceller. Det finns också hopp om att andra föreningar följer efter.



Vi-skogen verkar för minskade utsläpp av koldioxid.

Riksbyggen klimatkompenserar via Vi-skogen

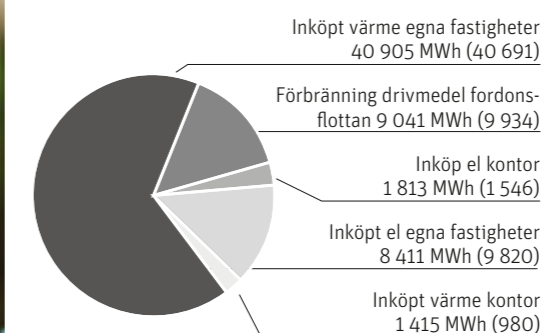
Sedan några år tillbaka klimatkompenserar vi våra flygresor via Vi-skogen. Detta innebär att vi betalar en extra avgift som går till projekt som ska minska utsläppen av koldioxid. I år har vi klimatkompenserat för 442 ton koldioxid.

Klimatkompensation via Vi-skogen bidrar inte bara till att koldioxid tas upp från atmosfären genom de träd som planteras. Det bidrar också till att människor som drabbas värst av klimatförändringarna får stöd att leva i ett förändrat klimat. Vi-skogen är ett kooperativt företag som styr sina resurser till människor som drabbas hårdast av klimatförändringarna.

El från vindkraftsparken till våra egna fastigheter

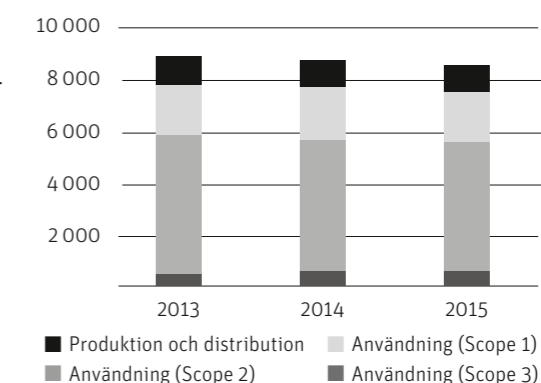
Riksbyggens mål är att våra andelar i vindkraftsparken i Nässjö ska producera lika mycket el som används i Riksbyggens egna fastigheter. Vi har under 2015 legat närmare målet än tidigare år. Vi använder 9 940 511 kwh el till våra egna kontor och flerbostadshus. Vindkraftsparken i Nässjö producerar för vår del 9 635 274 kwh el. Arbetet för att uppnå målet fortsätter genom att vi effektiviserar våra lokaler och fastigheter.

Fördelning av energiförbrukning inom organisationen, angivet i MWh



*avser direkt och indirekt förbrukning, föregående års förbrukning inom parentes.

Direkta och indirekta utsläpp av CO₂ från hela livscykeln av bränslen (produktion, distribution och användning), angivet i ton



CO₂-utsläppen minskar totalt med ca 3 procent från föregående år. Det beror framför allt på att vi använt mindre mängd drivmedel till våra servicebilar och på en minskning av koldioxid från bränslena vi köper in för att driva och värma våra fastigheter och kontor.

Vi redovisar sedan förra året CO₂-utsläpp från hela livscykeln, det vill säga inklusive produktion och distribution av bränslen. Skillnaden blir bland annat att förnybara fordonsbränslen och el från förnybara källor som tidigare rapporterats som 0 i utsläpp belastats med CO₂-utsläpp. För en del bränslen finns inga vedertagna emissionsfaktorer för produktion och distribution framtagna, så en del uppskattningar är genomförda varför det finns viss osäkerhet i beräkningarna.

Nu stärker vi föreningsverksamheten

En långsiktig och nära relation med våra ägare är bra för alla. Genom föreningsverksamheten arbetar vi aktivt med att utveckla detta samarbete.

Luleåhus nr 16 utsågs till Riksbyggens hållbarhetsförening 2015 bland annat för sitt arbete med systematisk energioptimering.



Under 2015 har intresse- och lokalföreningarna köpt andelar i Riksbyggen för 96 miljoner kronor

Riksbyggen är ett kooperativt företag där ägarna bjuds in att både ta del av och påverka den dagliga affärsverksamheten. Detta sker bl.a. genom intresseföreningarna som organiserar bostadsrättsföreningar samt lokalföreningarna som organiserar lokala fackliga avdelningar och andra folkrörelseorganisationer. Riksbyggen har under 2015 prioriterat utvecklingen av stödet till intresse- och lokalföreningarna genom de föreningssamordnare som finns runt om i landet. Genom en organisationsförändring ligger nu föreningssamordnarna under kommunikationsenheten. Målet är att utveckla gemensamma arbetssätt och på ett bättre sätt möta föreningarnas framtida behov.

Utvecklingsprojekt under året

Som en del i organisationsförändringen har Riksbyggen påbörjat flera utvecklingsprojekt under 2015 för att förbättra och tydliggöra stödet till föreningarna. En översyn av avtalen mellan intresseföreningarna och Riksbyggen har påbörjats. Vi har också tagit fram ett förslag till enhetlig utbildningsstruktur gentemot bostadsrättsföreningarna, så att vi kan erbjuda kvalitetssäkrade utbildningar i hela landet oavsett vem som är föreläsare. Dessutom har rutinerna för att bilda bostadsrättsföreningar setts över, så att övergången från så kallade byggande styrelser till boendestyrelser blir så smidig som möjligt. Redan vid upplåtelsemöten med nya medlemmar medverkar ofta både lokal- och intresseföreningen för att informera om medlemskapet och om tryggheten som det innebär att bo i en Riksbyggenförening.

– Vi gör denna förändring för att säkerställa kvaliteten vid överlämnandet. Intresseföreningen bidrar med sin stora erfarenhet av bostadsrättsföreningars verksamhet och lokalföreningens representanter bidrar med sina erfarenheter av byggprocesser. Vi tror att vi får nöjdare kunder och en mer långsiktig relation med bostadsrättsföreningarna genom detta upplägg, säger Marianne Johansson, föreningssamordnare.

Luleåhus nr 16 – Årets hållbarhetsförening

2015 gick utmärkelsen för Riksbyggens hållbarhetsförening till bostadsrättsföreningen Luleåhus nr 16 i Luleå. Vinnaren prisades för sitt arbete med systematisk energioptimering och sina insatser för att stödja ett hållbart beteende i vardagen bland de boende. Intresset för att inta vinnarpallen som Årets hållbarhetsförening var stort. Totalt fick Riksbyggen kvalificerade ansökningar från hela 45 föreningar. Nytt för i år är att samtliga deltagande föreningar fick en personlig återkoppling från Riksbyggens hållbarhets-specialister om hur man kan arbeta vidare med hållbarhet.

Stort intresse för andelsköp

I juni 2015 beviljades Folksam, Byggnads, Kommunal och KF ytterligare andelsköp i Riksbyggen för totalt 125 miljoner kronor. I samband med detta har också övriga ägargrupper fått möjlighet att öka sitt andelsinnehav på motsvarande sätt. Erbjudandet har välkomnats och intresset har varit enormt. Under 2015 har intresse- och lokalföreningarna, via lån från sina medlemmar, köpt andelar i Riksbyggen för cirka 96 miljoner kronor.

– I grunden är det förstas en demokratifråga, säger Karin Kruse, ordförande i intresseföreningen i Uppsala. Vi vill ju självklart kunna påverka det företag som förvaltar bostaden.

Förändringen innebär att samtliga bostadsrättsföreningar nu kan finansiera tre andelar per lägenhet istället för en och få utdelning på detta. Och för Riksbyggens del innebär det nytt kapital som stärker företagets möjligheter att investera i till exempel nybyggnation av bostäder.

– Historiskt har andelsköp i Riksbyggen varit mycket fördelaktigt och en god investering. Bara avkastningen betalar medlemskapet i intresseföreningen, säger Karin Kruse.

Verksamhet med samhällsansvar

Riksbyggen arbetar aktivt för att påverka samhällsutvecklingen med målet att alla ska kunna bo bra, tryggt och hållbart till en rimlig kostnad.

I Beckomberga har Riksbyggen invett temporära studentbostäder medan området rustas upp.



2015 fyllde Riksbyggen 75 år. Vår uppgift har under alla år varit att se människors behov och utveckla bostäder utifrån det. Vi arbetar aktivt för att påverka samhällsutvecklingen med målet att alla ska kunna bo bra, tryggt och hållbart till en rimlig kostnad. Bland de frågor vi prioriterat i vårt opinionsbildningsarbete kan nämnas insatser för ökat bostadsbyggande, bättre förutsättningar för renovering och upprustning av befintliga bostäder och bostadsområden samt stimulanser för ökat bosparande. Riksbyggen bevakar och följer frågor inom EU och den europeiska bostadsmarknaden genom medlemskapet i organisationen Housing Europe.

En viktig fråga är unga vuxnas utsatta situation på bostadsmarknaden. För ett ungt hushåll kan det vara svårt att få ett tryggt eget boende till en rimlig kostnad. Erfarenheterna från Bopinion (ett nätverk av unga opinionsbildare som har bostadsfrågorna på agendan, bildat av Riksbyggen) har gett Riksbyggen värdefulla insikter om unga vuxnas syn på bostads- och samhällsutvecklingen. Detta kommer vi att ha nytta av när vi breddar vår bostadsutveckling mot unga vuxna.

Under 2015 kom rekordmånga asylsökande till Sverige. Många av dessa kommer att få uppehållstillstånd. Riksbyggen är ett av de företag som ingår i 100-klubben – regeringens satsning för att ge nyanlända arbetslivserfarenhet.

Prisdialogen

En väl fungerande värmemarknad förutsätter både välinformerade kunder och leverantörer som öppet redovisar hur de ändrar sina priser. Därför har Riksbyggen, SABO och Svensk Fjärrvärme tillsammans tagit fram Prisdialogen. Detta är en modell som innefattar lokala dialoger mellan leverantörer av fjärrvärme och kunder samt en central prövning av prisändring. Syftet är att stärka kundens ställning, att åstadkomma en rimlig, förutsägbar och stabil prisändring på fjärrvärme och att bidra till ett ökat förtroende för fjärrvärmeleverantörernas prissättning.

Stora skillnader i Nils Holgersson-rapporten

Nils Holgersson-rapporten är en prisundersökning som Riksbyggen gör varje år tillsammans med Hyresgästföreningen, SABO, HSB och Fastighetsägarna. I rapporten "flyttas" en flerbostadsfastighet genom landet och kostnaderna för el och fjärrvärme, sophämtning, vatten och avlopp jämförs.

2015 firade Nils Holgersson-rapporten 20 år vilket uppmärksammades med ett riksdagsseminarium där Riksbyggen höll i ordförandeklubban och representerade gruppens årsrapport på ett riksdagsseminarium där riksdagsledamöter, representanter för fastighetsbranschen och leverantörer deltog. Årets siffror presenterades och de stora dragen ritades upp över utvecklingen under senaste 20 åren, där priserna i snitt har höjts med 63 procent. Höjningen är att jämföra med övriga priser i samhället som endast har ökat med 22 procent. Skillnaden mellan kommunerna är dessutom stor. Mellan den dyraste och billigaste kommunen handlar det om 11 880 kronor per år.



Presentation av initiativet 100-klubben.

Stärkt branschkompetens med 100-klubben

100-klubben är ett regeringsinitiativ för att snabbt etablera nyanlända på arbetsmarknaden. I linje med Riksbyggens roll som samhällsutvecklare åtar sig företagen i 100-klubben att erbjuda praktik eller arbete för minst hundra nyanlända under de kommande tre åren. Insatsen från Riksbyggens sida bottnar inte enbart i att ta samhällsansvar. Vi ser också en möjlighet att kunna fylla på med ny arbetskraft och bygga upp kompetens inom områden där vi vet att brister kommer att uppstå i framtiden. Projektledare, driftstekniker och fastighetsskötare är exempel på sådana roller. Riksbyggen har sedan tidigare en inarbetad infrastruktur för att ta emot praktikanter och redan tidigare under året tog vi emot 56 praktikanter där många också blir anställda.

Riksbyggen påverkar lagstiftning

Under året fick avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar stort fokus sedan bokföringsnämnden meddelat att så kallade progressiv avskrivningsmetod inte fick användas på byggnader. Vi uppvaktade därför regeringen tillsammans med övriga bostadsrättsorganisationer och FAR för att få till en översyn av redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar. En särskild utredare tillsattes under hösten för att se över dessa regler. Utredaren ska även se över vissa bestämmelser i bostadsrättslagen som vi påtalat att de bör ses över. I höstas lämnade regeringen en proposition med förslag till ändringar av lagen om ekonomiska föreningar samt bland annat bostadsrättslagen. Vi har aktivt deltagit även i detta lagstiftningsarbete och fått gehör för merparten av de anpassningar av lagförslaget som vi föreslagit.

Bostadskooperationens roll – samtal i Almedalen

Riksbyggen var givetvis på plats i Almedalen. Vi bjöd in till två seminarier.

Den ena var ett frukostseminarium om bostadskooperationens roll för bostadsmarknaden. Det seminariet leddes av Märten Lilja, vice vd för Riksbyggen och Eva Nordström, vd SKB.

Det andra seminariet handlade om vad vi ska bygga och för vem. Där medverkade bland annat Michael Wolf, f.d. vd på Swedbank, Anneli Hulthén, kommunstyrelsens ordförande, Göteborg och Lotta Jaensson, bostadspolitisk expert, Riksbyggen.

Riksbyggen är Årets studentvän

Riksbyggen blev under året stolt vinnare av utmärkelsen Stockholms studentvän för projektet Bopinion som startade 2013. Utmärkelsen hyllar Riksbyggens engagemang för att hitta lösningar på den allvarliga bostadsbristen bland studenter och unga vuxna i Stockholm, där 300 000 står utan bostad. För Riksbyggen är Bopinion en väg bland andra att ta ansvar som samhällsutvecklare.

– Bopinion har lyft unga och studenter som viktiga opinionsbildare när det gäller Stockholms och Sveriges framtid, säger SSCO:s ordförande Teo Strömdahl Östberg.

SSCO utser årligen Stockholms studentvän. Utmärkelsen kan tilldelas organisationer, företag, myndigheter, kommuner eller delar av dessa samt till enskilda eller grupper av personer.

SSCO, Stockholms studentkärers centralorganisation, utsåg Riksbyggen till "Årets studentvän".



Läxhjälpen – en insats som ger resultat

Stiftelsen Läxhjälpen är en icke-vinstdrivande stiftelse som erbjuder gratis läxhjälp till högstadiel elever för att de ska nå godkända betyg och kunna ta sig vidare till gymnasiet. Stiftelsen finansieras av bidrag från bland annat Riksbyggen. I år har Riksbyggens stöd med 300 000 kronor givit nya möjligheter för 30 elever i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Läxhjälpens verksamhet ger mycket goda resultat för de elever som tidigare haft underkända betyg. 87 procent av Läxhjälpens elever i 2015 års avgångsklasser går nu på gymnasiet. Ytterligare 11 procent har påbörjat gymnasiets introduktionsprogram. 92 procent av eleverna upplevde att de fick ökat självförtroende. 100 procent av Läxhjälpens samarbetskolor har sett positiva effekter hos eleverna.

Även ekonomiskt är Läxhjälpen en vinst för samhället. Läxhjälpens beräkningar visar att en person som inte klarar skolan kan kosta samhället 12 miljoner kronor under sin livstid. Och fler än 13 000 ungdomar går varje år ut grundskolan utan gymnasiebehörighet. Riksbyggens bidrag till Läxhjälpen är därmed en både ekonomisk och solidarisk investering i människor och i vårt samhälle.

Genom Läxhjälpen hjälper vi ungdomar att klara av sin skola och komma in på gymnasiet.



Teskedsorden för ökad tolerans och respekt

Teskedsorden är en svensk stiftelse som arbetar för ökad tolerans och respekt genom en aktiv dialog med barn och ungdomar. Riksbyggen stöttar Teskedsordens verksamhet med olika aktiviteter där stor vikt läggs vid information i skolorna. Varje år arrangeras Teskedsdagen där Riksbyggen deltog som en av Teskedsordens samarbetspartner. Samarbetet pågår under två år – från mars 2015 till mars 2017.

Insamling till Röda Korsets På flykt

Riksbyggen skänkte under året 100 000 kronor till Röda Korsets insamling *På flykt*, som riktar sig till flyktingkatastrofen vid Medelhavet. Insamlade medel går till mat, vatten, sjukvård, tak över huvudet och andra akuta behov.

– Vi kan inte bara se på utan att göra något när så många människor lider. Riksbyggens styrelse har därför tagit beslut om att vi ska bidra med 100 000 kronor till Röda Korsets insamling *På flykt*, säger Leif Linde, vd på Riksbyggen.

Stöd till bostadskooperativ i El Salvador

Riksbyggen är sedan många år medlemmar i den kooperativa biståndsorganisationen We Effect och har en representant i styrelsen. Genom insamling bland medarbetare och ägare samlar Riksbyggen in över 2 miljoner kronor per år till We Effect. Stödet går framför allt till utveckling av bostadskooperativ i Centralamerika, där medlemmarna bygger sina bostäder själva. Men stödet går också till opinionsbildning.

Under 2015 har ett nytt bostadskooperativ i San Salvador bildats. Detta betyder att det nu finns 24 bostadskooperativ i El Salvador. I den gamla delen av San Salvador finns nu elva bostadskooperativ och de övriga tretton ligger på landsbygden. Några har byggt sina nya bostäder, andra väntar på mark och förhandlar om finansiering. En av de största utmaningarna för bostadskooperativen är tillgång till humana lån. Med stöd och lån från olika håll kommer troligen över 300 familjer i de elva bostadskooperativen i huvudstaden kunna påbörja byggnationen av bostäder under 2016.

Riksbyggen har under året samlat in ca 2 miljoner kronor till We Effect.



Efter påtryckningar från den nationella bostadsorganisationen har regeringen i El Salvador erkänt att en värdig bostad är en mänsklig rättighet. I slutet på året presenterade regeringen sin nya bostadspolitik som ska leda fram till beslut om en ny lag under 2016.

Riksbyggen fortsätter att bevaka och stödja utvecklingen av bostadskooperativ i El Salvador för att ge fler människor en värdig bostad.

Ombyggnad en växande affär

Underhålls- och ombyggnadsaffären är en av kuggarna i Riksbyggens roll som hållbar samhällsutvecklare.

Stor ombyggnadsaffär:
484 lägenheter och 800 våtrum



Fokus under året har legat på att förtydliga och implementera samverkan mellan affärsområdena Bostad och Förvaltning. Vi har i en förtydligad samverkansrutin definierat vilka funktioner som behövs och inom vilka forum som affärsområdena ska mötas för optimal utveckling av ombyggnadsprojekten.

Underhålls- och ombyggnadsaffären är en god affär och ligger samtidigt helt i linje med Riksbyggens ambitioner som hållbar samhällsutvecklare. På grund av det stora fastighetsbestånd som växte fram under miljonprogrammet ökar nu också behovet av och intresset för ombyggnad och att utveckla boendemiljöerna i områdena.

Ombyggnad pågår – av Ombyggnadsaffären

Ett fortsatt utvecklingsarbete har pågått under 2015 med att implementera förtydligade rutiner för samarbetet mellan Bostad, Förvaltning och vår kund. Med detta som grund ska Riksbyggen bättre kunna kvalitetssäkra sina arbetsprocesser när de växlar upp inför 2016. Huvudfokus från företagsledningen är att stärka Riksbyggen som totalentreprenör gentemot bostadsrättsföreningarna i deras underhålls- och ombyggnadsprojekt. Det innebär att Riksbyggen levererar ett helhetsåtagande och ansvarar för ett fysiskt färdigt utförande och för funktion, dvs. en färdig produkt, med en garanti om att inga oförutsedda kostnader tillkommer, vilket skapar lugn och ro under den många gånger långa ombyggnadstiden.

Kvalitetssäkring är A och O

Affärsområde Fastighetsförvaltning har det huvudsakliga kundansvaret och det är här man identifierar om det finns ett underhålls- eller upprustningsbehov. Affärsmöjligheterna tas upp i lokala samverkansforum mellan Förvaltning och Bostad i så kallade projektråd, där särskilda projektteam utses för att göra en handlingsplan över hur de på bästa sätt kan lösa kundens behov. Initalt kan det handla om en åtgärd som efter inventering och analys många gånger kan samordnas med andra samtida åtgärder eller utvecklas till att bli ett större projekt. I det tidiga utredningsskedet läggs grunden till att vi säkerställer rätt lösning och utförande samtidigt som vi beaktar de ekonomiska aspekterna för kunden. Genom ett kvalitetssäkrat arbetssätt kan vi också konkurrensutsätta olika entreprenörer för utförandet. För kunden betyder det en ekonomisk trygghet tack vare att Riksbyggen härigenom också kan garantera ett fast pris.

– Vi implementerar nu detta arbetssätt inom hela Riksbyggen. I arbetet har Affärsområde Bostad också stöttat upp med extra resurser för att de lokala marknadsområdena ska komma igång. En särskild satsning görs i norra Sverige där vi ser en stor potential och har implementerat lokala projektråd i varje marknadsområde under året, säger Märten Rydell, affärsutvecklare för Ombyggnadsaffären i Riksbyggen.



Det finns ett ökat intresse för att utveckla boendemiljöerna.

Samarbete och samverkan för att skapa ombyggnadsprojekt

Underhålls- och ombyggnadsaffären kan handla om allt från renovering av tvättstugor och trapphus till omfattande stambyten och till och med påbyggnad av nya lägenheter på fastigheterna. Spannet är stort men det som skiljer sig från löpande underhållsarbete är att projektet är tydligt definierat med en början och ett slut. Genom att samordna de små jobben med andra uppdrag kan vi förpacka erbjudandet på ett gynnsamt sätt både för kunden och för Riksbyggen

– På många håll handlar det nu om att lära oss att höja blicken och se affärsmöjligheterna genom att utgå ifrån och samla flera mindre åtgärder för att skapa större projekt som också blir trygga för kunden. Det är här som de lokala projektråden har en viktig funktion, säger Märten Rydell.

Största ombyggnadsaffären görs i Göteborg

Renoveringen av brf Göteborgshus 31 – med 484 lägenheter och 800 våtrum – är Riksbyggens hittills största ombyggnadsaffär. Redan för tio år sedan inleddes diskussionen mellan Riksbyggen och styrelsen. Projektet startade i mitten av 2013 med ett utredningsuppdrag och därefter följdes projektering och upphandling av underleverantörer. Hela entreprenaden beräknas vara klar i början av 2019.

Förväntningarna på projektet från boende, styrelse och Riksbyggen har givetvis varit stora och att det sträcker sig över lång tid är en av utmaningarna. Hälften av de boende är äldre och ett stort stambyte skapar givetvis viss oro för hur det praktiska i vardagen ska fungera.

– Riksbyggen sköter kommunikationen med våra medlemmar och svarar på frågor som dyker upp. På så vis behöver vi inte lägga oss i utan kan fokusera på vårt ordinarie styrelseuppdrag, säger Göran Rosén som är ordförande i brf Göteborgshus 31.

Kontinuerlig information under åren har bidragit till att projektet har fungerat väl. Riksbyggen har också varit på plats för att möta de boende och svara på deras frågor.

Bostad och Förvaltning utvecklas tillsammans i Gävle

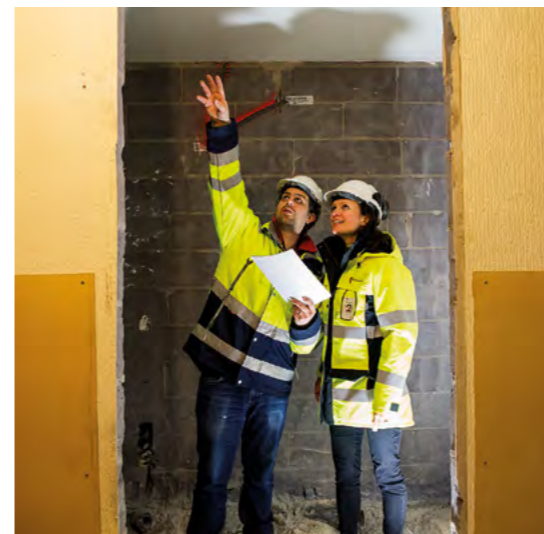
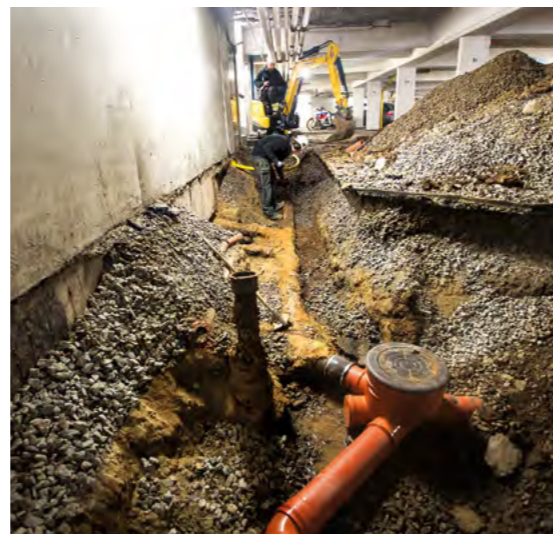
Det tåta samarbetet mellan Bostad och Fastighetsförvaltning har under 2015 drivit ombyggnadsaffären framåt. I Gävle har intresset varit mycket stort bland de ca hundra bostadsrättsföreningarna. Under 2015 tecknade marknadsområdet flera nya utredningsuppdrag tillsammans med en avsiktsförklaring om att genomföra projekten som totalentreprenader på Riksbyggenavtal.

En av framgångsfaktorerna för det lyckade samarbetet och det ökade intresset är just Riksbyggenavtalet. Avtalet innebär att Riksbyggen är totalentreprenör och säljer ett helhetsåtagande med garanti om att inga oförutsedda kostnader tillkommer.

– Efter sommaren startade vi vårt första projektråd i Gävle med att göra en kartläggning om hur och var vi skulle kunna jobba vidare med att utveckla affären. Förvaltning tillsammans med projektledare på Bostad har bra koll på kundernas aktuella och framtida behov när det gäller till exempel ombyggnation, säger Anna Axelsson marknadsområdeschef Gävle, Fastighetsförvaltning.

”Underhålls- och ombyggnadsaffären är en god affär och ligger samtidigt helt i linje med Riksbyggens ambitioner som hållbar samhällsutvecklare.”

Underhålls- och ombyggnadsaffären ligger helt i linje med Riksbyggens ambitioner som hållbar samhällsbyggare.



Medarbetarna är företagets kärna

Riksbyggen utvecklas och växer när medarbetarna får tänja sina gränser. Olika rekryteringsinsatser ger oss möjlighet att ta ett utökat samhällsansvar.

Åtta kvinnor och tolv män har gått programmet för framtidens ledare



Många av framtidens viktigaste medarbetare har vi sannolikt inte träffat än. Kanske är de unga, har nyss kommit till Sverige eller har kompetenser och roller vi ännu inte vet att vi behöver. Det gångna året har präglats av flera satsningar som öppnar dörrar för grupper som traditionellt sett kan ha svårt att komma in på arbetsmarknaden. Yrkesintroduktion för arbetslösa ungdomar och 100-klubben är viktiga initiativ som ger oss möjlighet att ta ett utökat samhällsansvar.

Under 2015 avslutades Den goda affären, Riksbyggens utvecklingsprogram för alla medarbetare om viktiga fokusområden i vår strategiska plan. Den goda affären hade ett högt deltagande och var ett uppskattat initiativ som gav värdefulla reflektioner, diskussioner och förslag i utbyte. Under första halvåret 2016 fortsätter arbetet med en ny etapp om våra kärnvärden och hur vi fortsatt kan arbeta mot en hållbar och lönsam tillväxt och nöjda kunder – våra övergripande strategiska mål.

Yrkesintroduktion – ett lyckat praktikprogram

Under 2015 anställde Riksbyggen fem ungdomar, helt utan branscherfarenhet, inom ramen för yrkesintroduktion. När vi införde yrkesintroduktionsanställningar var ett av målen att introducera ungdomar till vår bransch. Men vi satte också mål att dessa skulle vara tjejer för att locka dem till en annars mansdominerad fastighetsskötarevärld. Linn Nordgren, 22 år, var en av de fem som började på Riksbyggen i maj och hon har redan hunnit bli varm i kläderna. Detta tack vare sin handledare Viktor Wirhagen och det faktum att hon stormtrivs med sitt jobb.



Linn Nordgren och Viktor Wirhagen.

Från frisör till fastighetsskötare

På gymnasiet gick Linn frisörprogrammet och därefter jobbade hon inom restaurang. Efter några tuffa år ville hon göra något helt annat med bättre arbetstider och omväxlande arbetsuppgifter. Från frisör till fastighetsskötare kan avståndet tyckas vara långt men för Linn var det som att komma hem och hitta ett arbete att trivas med. Att Linn sökte sig just till Riksbyggen var en ren slump.

– Jag var hos Arbetsförmedlingen och berättade att jag ville prova något helt nytt. När de berättade att Riksbyggen sökte tjejer och fastighetsskötare blev jag nyfiken. Sedan gick allt snabbt. Jag var på anställningsintervju och några dagar senare hade jag fått jobbet, säger Linn.

”Yrkesintroduktion för arbetslösa ungdomar och 100-klubben är viktiga initiativ som ger oss möjlighet att ta ett utökat samhällsansvar.”

Sida vid sida med sin handledare

Ända sedan starten har Linn jobbat tajt tillsammans med sin handledare. Ofta är de ute och jobbar tillsammans och Linn får alltid vara aktiv i arbetet och prova sig fram. Linn berättar att hon under sina första sex månader har lärt sig massor.

– Min handledare har låtit mig testa på det mesta och jag har lärt mig jättemycket på kort tid. Man får en felanmälan – så åker man ut och fixar det. Allt från en lampa som är trasig till att fixa ett stopp i avloppet, säger Linn.

Omväxlande arbetsdag

Linn berättar att hon egentligen inte hade några förväntningar alls inför arbetet på Riksbyggen men har upptäckt hur väl hon trivs med att jobba praktiskt och att ha en omväxlande vardag.

– Egentligen är det inte alls konstigt att jag trivs så bra. Jag har alltid gillat att arbeta praktiskt och jag gillar att mina arbetsdagar ser olika ut. Många av mina vänner är avundsjuka på mig!

Framtidens ledare 2015.

Avslutning av Framtidens ledare

I november 2015 avslutades utvecklingsprogrammet Framtidens ledare som har pågått under ett år. Åtta kvinnor och tolv män – med olika bakgrund och erfarenhet inom skiftande verksamhetsområden – har genomgått programmet som är ett led i att kunna säkerställa Riksbyggens kommande behov av kompetenta chefer och ledare.

Under utbildningen har deltagarna fått en grundläggande plattform och givits förutsättningar för sin fortsatta utveckling i företaget. Ett stort ansvar ligger också på varje enskild medarbetare för sin egen utveckling och sitt lärande.

Programmet bestod av fyra moduler. Genom föreläsningar av externa ledare från universitet och företagarsfären, Riksbyggens egen företagsledning samt övningar enskilt och i grupp, har medarbetarna i gruppen utvecklats och utmanats.

– Bland annat vågar jag tänka nytt genom att lyssna på andra och därmed få ny input. Det var också intressant att lyssna på alla inspirerande föreläsare och att träffa företagsledningen, säger Malin Farholt som har trettio år inom Riksbyggen.



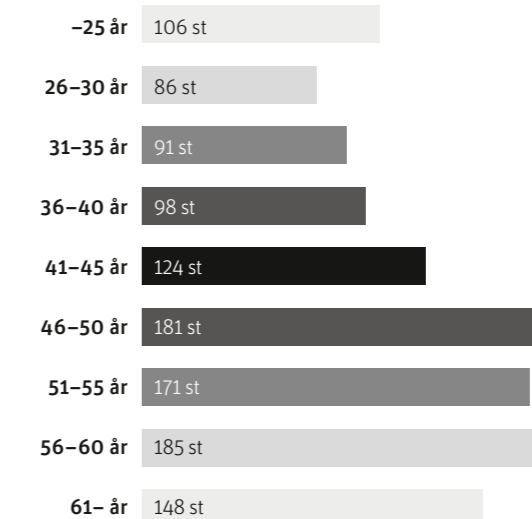
Minst 100 nyanlända ska få praktik eller arbete.

I spetsen med 100-klubben

Riksbyggen är ett av de företag som var snabba att tacka ja när regeringens satsning 100-klubben klubbades igenom i oktober 2015. Initiativet innebär att Riksbyggen inom en kommande treårsperiod ska ta emot minst 100 nyanlända svenskar för praktik eller arbete. Syftet med satsningen är att etablera nyanlända på arbetsmarknaden och går helt i linje med vår ideologi som vi har haft sedan fyrtioalet, nämligen att ta samhällsansvar. Men det är inte bara en solidarisk handling. Vi ser också den stora möjligheten att tillföra arbetskraft och kompetens inom områden där vi kommer att se en brist i framtiden.

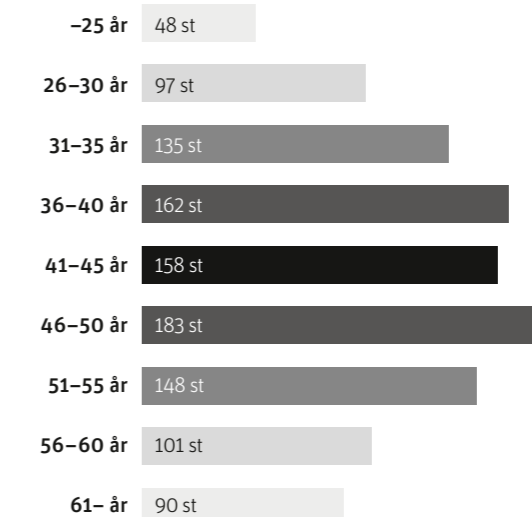
Ålderstrappa kollektivanställda

(antal tillsvidareanställda)

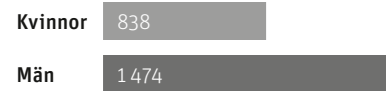


Ålderstrappa tjänstemän

(antal tillsvidareanställda)



Total personalstyrka

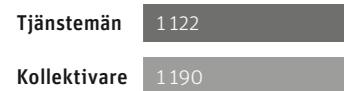


Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal.

Typ av avtal heltid/deltid



Totalt antal medarbetare



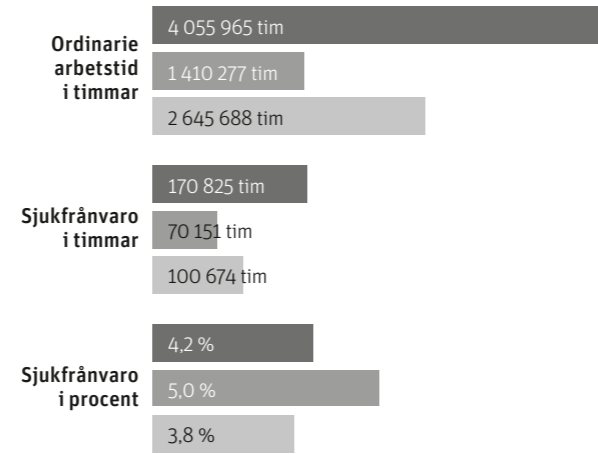
Antal medarbetare per affärsområde

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|-------|-------|
| Affärsområde Fastighetsförvaltning | 1 772 | 1 864 |
| Affärsområde Bostad | 181 | 175 |
| Affärsområde Fastigheter | 8 | 6 |
| Servicecenter | 215 | 209 |
| Huvudkontoret | 136 | 112 |

Tillbud och anmälda arbetsskador

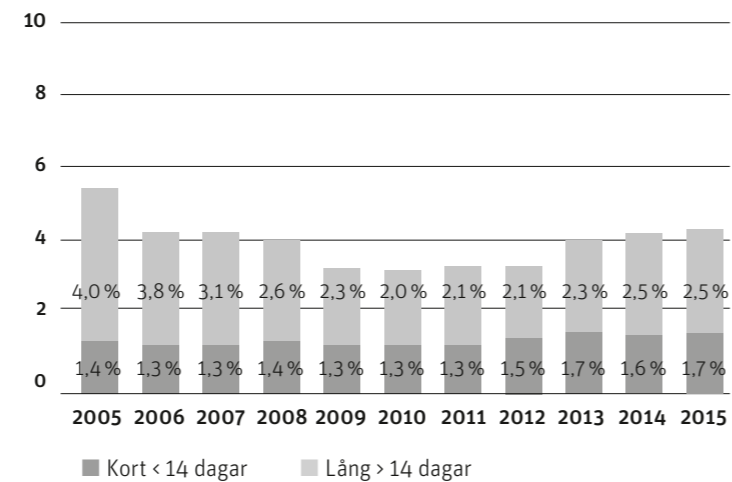
| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Antal tillbud: | 59 | 46 |
| Tillbud per 100 anställda: | 2,55 | 1,94 |
| Antal anmälda arbetsskador: | 18 | 11 |
| Anmälda skador per 100 anställda: | 0,78 | 0,46 |
| Sjukfrånvaro: | 4,20 % | 4,16 % |

Sjukfrånvaro



Riksbyggen har genom åren arbetat aktivt för att minska sjukfrånvaron.

Sjukfrånvaro 2005-2015 Procent av ordinarie arbetstid



Uppdelning av medarbetare efter kön och åldersgrupp

Totala antalet anställda i varje personalkategori

| Personalkategorier | Totalt | Kön (antal) | | Ålder (antal) | | | Kön % | | Ålder % | | |
|----------------------------|-------------|-------------|------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | Män | Kvinnor | Under 30 | 30-50 | Över 50 | Män | Kvinnor | Under 30 | 30-50 | Över 50 |
| Chefer | 251 | 164 | 87 | 8 | 163 | 80 | 65% | 35% | 3% | 65% | 32% |
| Specialister | 123 | 49 | 74 | 8 | 86 | 29 | 40% | 60% | 7% | 70% | 24% |
| Administration och service | 193 | 45 | 148 | 43 | 97 | 53 | 23% | 77% | 22% | 50% | 27% |
| Ekonomer | 219 | 62 | 157 | 32 | 123 | 64 | 28% | 72% | 15% | 56% | 29% |
| Ny- och ombyggnadsprojekt | 97 | 76 | 21 | 6 | 63 | 28 | 78% | 22% | 6% | 65% | 29% |
| Försäljning | 67 | 29 | 38 | 5 | 44 | 18 | 43% | 57% | 7% | 66% | 27% |
| Teknisk förvaltning | 257 | 229 | 28 | 28 | 134 | 95 | 89% | 11% | 11% | 52% | 37% |
| Fastighetsservice | 996 | 753 | 243 | 112 | 431 | 453 | 76% | 24% | 11% | 43% | 45% |
| Timanställda/feriearbetare | 109 | 67 | 42 | 55 | 31 | 23 | 61% | 39% | 50% | 28% | 21% |
| Totalt | 2312 | 1474 | 838 | 297 | 1172 | 843 | 64% | 36% | 13% | 51% | 36% |

Styrelsens sammansättning (ordinarie ledamöter)

| | Totalt | Kön | | Ålder | | |
|-----------|--------|-----|---------|----------|-------|---------|
| | | Män | Kvinnor | Under 30 | 30-50 | Över 50 |
| Styrelsen | 9 | 5 | 4 | 1 | 1 | 7 |

Ledningens sammansättning

| | Totalt | Kön | | Ålder | | |
|-----------|--------|-----|---------|----------|-------|---------|
| | | Män | Kvinnor | Under 30 | 30-50 | Över 50 |
| Ledningen | 8 | 5 | 3 | 0 | 2 | 6 |

Diskriminering

Utifrån årlig enkätuppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet med en svarsfrekvens på 100 procent kartläggs om det har varit några ärenden där medarbetare har upplevt sig blivit utsatta för diskriminering. Detta berör hur man som medarbetare upplever det och det handlar alltså inte om en konstaterad diskriminering i laglig mening.

Det finns en tydlig process för hur vi arbetar när någon upplever sig utsatt för diskriminering och som innebär att det ska genomföras en intern utredning för att bedöma om det finns behov av att vidta åtgärder eller ej.

Under 2015 fanns det inget ärende som har varit föremål för en intern utredning avseende upplevd diskriminering och inga fall av diskriminering utifrån en rättslig aspekt i Riksbyggen.

Styrelse



Styrelsen efter fullmäktige 2015

1. Johan Lindholm (ordf.)
Svenska Byggnadsarbetareförbundet
2. Jonas Wallin
Svenska Elektrikerförbundet
3. Filippa Drakander
Bostadsrättsföreningarnas
intresseförening i Stockholm
4. Mikael Johansson
Svenska Målareförbundet
5. Christina Norrman
Bostadsrättsföreningarnas
intresseförening
i Västra Östergötland
6. Margareta Carlsson
Bostadsrättsföreningarnas
intresseförening
i Västerbotten Norra
7. Pia Carlsson Thörnqvist
Folksam
8. Tommy Ohlström
Kooperativa förbundet

Suppleanter:

9. Anders Ax
Lokalföreningen i Dalarna
10. Claes Petersson
Bostadsrättsföreningarnas
intresseförening
i Södra och Mellersta Skåne
11. Lars Hildingsson
Svenska Byggnadsarbetareförbundet
12. Nils-Erik Ekengren
Personalrepresentant
13. Kjell Karlsson
Personalrepresentant

Vd:

14. Leif Linde

Birgitta Carlsson
Personalrepresentant, frånvarande

Anders Bergström
Svenska Kommunalarbetareförbundet
t.o.m. 18/1 -16.

Lennart Gunnarsson
Personalrepresentant t.o.m. 31/12 -15.

Företagsledning

Britta von Schoultz, Leif Linde, Karin Goddard, Carl-Johan Hansson, Robert Söderhjelm, Märten Lilja, Charlotta Szczepanowski och Eric Stuart.



Företagsledning:

Leif Linde
Vd

Märten Lilja
Vice vd och chef affärsområde Bostad

Eric Stuart
Chef affärsområde Fastighetsförvaltning

Carl-Johan Hansson
Chef affärsområde Fastigheter

Karin Goddard
HR-chef

Britta von Schoultz
Kommunikationschef

Charlotta Szczepanowski
Hållbarhetschef

Robert Söderhjelm
Ekonomi- och finanschef

Riksbyggens hållbarhetsredovisning

Detta är Riksbyggens sjätte hållbarhetsredovisning enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer och omfattar verksamhetsåret 2015. Redovisningen följer GRI G4 Core. Det är en integrerad års- och hållbarhetsredovisning vilket innebär att hållbarhetsrelaterad information ingår i redovisningens alla delar. I hållbarhetsredovisningen ingår hela Riksbyggens interna verksamhet. När det gäller data och nyckeltal har avgränsningen varit vår interna verksamhet där inget annat anges.

Intressentdialog

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 därför många olika intressenter och dialogen är en viktig pusselbit i Riksbyggens arbete med att utveckla verksamheten. Genom att lyssna på intressenterna kan vi bättre identifiera våra utmaningar och möjligheter kopplade till verksamheten. Dialogen ger oss helt enkelt ett bättre underlag i våra beslut.

I tabellen syns våra viktigaste intressenter, vilka frågor de anser vara viktiga för vår verksamhet och hur vi på Riksbyggen arbetar – dels med dialogen och dels för att möta upp det våra intressenter tycker är viktigt.

Väsentlighetsanalys

Under hösten 2015 genomfördes en workshop i syfte att identifiera Riksbyggens väsentliga hållbarhetsaspekter enligt Global Reporting Initiative (GRI). Väsentlighetsanalysen gjordes som ett led i övergången till att rapportera enligt GRI:s uppdaterade riktlinjer – G4. Utifrån GRI:s totallista med ett 50-tal hållbarhetsaspekter prioriterades de som är mest väsentliga för Riksbyggen. Prioriteringen gjordes utifrån viktiga samlade underlag såsom ny strategisk plan, intressentdialog, hållbarhetsplanen Planeten ska med 2.0, omvärldsbevakning och betydande miljöaspekter. Nedan redovisas Riksbyggens väsentliga hållbarhetsaspekter. För varje aspekt har resultatindikatorer fastställts enligt GRI, se GRI-index på sidan 54.

Ekonomiskt resultat är en väsentlig hållbarhetsaspekt för Riksbyggen då ett långsiktigt positivt resultat är en förutsättning för hela vår verksamhet och något som våra ägare och kunder starkt efterfrågar.

| Intressenter | Viktigaste frågorna för våra intressenter | Dialogtillfällen och aktiviteter |
|--|--|--|
| Ägare | Värdeskapande för olika ägargrupper: bl.a. ekonomisk nytta och ett strategiskt hållbarhetsarbete. Samhällsutvecklare. Jobbskapande. Kunskapsstöd. Opinionsutbildning kring bostadspolitik och bostadsrätten. | Opinionsutbildning kring bostadspolitik och bostadsrätten. Fullmäktige. Styrelsemöten. Ordförande konferenser. Centrala samrådsgruppen. Andelsutdelning/återbäring. Utbildning av förtroendevalda. RB-ledamot. Driver opinionsbildning och forskning genom exempelvis engagemang i Nils Holgersson-studien. Prisdialogen och Sustainable innovation. |
| Bostadskunder | Producera och erbjuda bostäder för alla. Enkelt, trevligt och personligt kundbemötande. Bostaden som identitetsskapande. Bostadspolitisk plattform. Riksbyggen ska vara en trygg aktör. | Marknadsundersökningar. Varumärkesanalys. Kundaktiviteter och information. Konzeptutveckling. Förtursprogrammet Bospar. |
| Förvaltningskunder | Enkelt, trevligt och personligt kundbemötande. Hög tillgänglighet. Tjänster anpassade efter kundens behov. Riksbyggen ska vara en trygg aktör. | Kundmöten. Kundundersökningar. Varumärkesanalys. Riksbyggen Dag och Natt. |
| Kommuner, myndigheter och politiker | Bostadsbyggande. Upprustning, ombyggnad och förnyelse av bostäder. Samhällsutvecklare med bra värderingar. Stärker kommunens anseende. Pålitlighet, långsiktighet och kompetens. Ett strategiskt hållbarhetsarbete. Erbjuder boende för särskilda grupper. | Remissvar. Varumärkesanalys. Vår hållbarhetsplan Planeten ska med. Bostadspolitisk plattform. Utveckling av olika boendekoncept. Deltar i forskningsprojekt om exempelvis innovativ parkering, klimatanpassning och social hållbarhet. |
| Medarbetare | Attraktiv arbetsgivare. Tydliga chefer. Ökad mångfald. Aktivt medarbetarskap. Samhällsutvecklare. | Medarbetarundersökningar. Employer branding-aktiviteter. Kompetensutvecklingsinsatser. Aktiviteter enligt mångfalds- och jämställdhetsplan. Medarbetarsamtal. Arbetsplatsträffar. Varumärkesanalysen |
| Leverantörer och entreprenörer | Tydliga krav. Hög affärsetik. Konsekventa i bedömningar av leverantörer. | Uppförandekod för leverantörer och underleverantörer. Leverantörsgodkännanden. Leverantörsuppföljning. Upphandlingsprocessen. |

Energianvändning och utsläpp till luft är väsentliga aspekter i energi- och klimatarbetet som har hög prioritering i både Riksbyggen och fastighetsbranschen som helhet.

Riksbyggen har stora möjligheter att utöva inflytande när det gäller att minska miljöpåverkan vid bostadsbyggande och leverans av förvaltningstjänster. Därför ser vi minskad miljöpåverkan från produkter och tjänster som en väsentlig aspekt där vi bland annat arbetar med ekosystemtjänst-analyser, miljöbyggnad och Svanen-märkt lokalvård.

Trygga anställningsvillkor, hälsa och säkerhet i arbetet, mångfald och jämställdhet samt ickediskriminering är alla viktiga hörnstenar i Riksbyggens syn på medarbetarskap och har därför även bedömts som väsentliga hållbarhetsaspekter.

Riksbyggen är en samhällsutvecklare och arbetar utifrån vetskapen om att vi inte bara uppför hus att bo i, utan att vi i främsta ledet är med och bygger ett samhälle. Därför är också samhällspåverkan en väsentlig hållbarhetsaspekt för oss.

Grundtanken om att aktivt påverka villkoren på bostadsmarknaden genomsyrar Riksbyggen. En väl fungerande bostadsmarknad med hållbara boenden är grundläggande för såväl samhällets som individens utveckling och påverkar även andra samhällssektorer som arbetsmarknad, utbildningsnivå, äldreomsorg och ungas etablering i vuxenlivet.

Hållbarhetsstyrning och ständiga förbättringar

Riksbyggens hållbarhetsarbete drivs av företagsledningen via linjeorganisationen och processorganisationen. Hållbarhetschefen sitter med i företagsledningen och ansvarar för hållbarhetsenheten med bland annat miljöchef och hållbarhetsspecialister. För att ytterligare stärka enheten har en strateg för social hållbarhet samt en energistrateg anställts under året.

Med Riksbyggens ledningssystem, Så här arbetar vi, är vi certifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Här finns våra gemensamma arbetsätt beskrivna med bland annat policyer, processer, rutiner och checklistor. Tillämpning av en rad olika verktyg finns också beskrivet, t.ex. Miljöbyggnad Silver, SundaHus och Riksbyggens enkla miljöidéer. Syftet är att styra och stödja medarbetarna i den dagliga verksamheten mot hållbara och enhetliga arbetssätt.

Utvärdering av arbetet med våra betydande hållbarhetsaspekter sker i samband med löpande redovisning till styrelse, uppföljning av affärsplaner samt årlig hållbarhetsredovisning. Vi arbetar systematiskt med att följa upp och förbättra våra arbetssätt i såväl löpande uppföljningar som revisioner och verktyg för förbättringsförslag. Förbättringar som genomförs får med hjälp av ledningssystemet genomslag i hela verksamheten. Styrningen minskar också risken för att krav på hållbarhetsområdet inte följs, t.ex. legala krav. Riskperspektivet tillämpas inom en rad olika områden från strategisk planering till leverantörsgodkännanden, kartläggning av risker vid planering av nya bostadsprojekt samt kontroll av byggmaterial, produkter och kemikalier med hjälp av SundaHus.

Riksbyggens styrelse är engagerad i och följer kontinuerligt upp hållbarhetsarbetet. Styrelsen är också ytterst ansvarig för års- och hållbarhetsredovisningen, där hållbarhetsarbetet åskådliggörs enligt de internationella riktlinjerna för hållbarhetsredovisning, Global Reporting Initiative (GRI).

I början av 2015 lanserades Riksbyggens uppdaterade hållbarhetsplan – Planeten ska med 2.0. Hållbarhetsplanen är ett viktigt strategiskt dokument som utgör grunden i hållbarhetsstyrningen. Den uppdaterade hållbarhetsplanen har en bred ansats med fyra löften. De handlar om att vi ska leda företaget mot hållbarhet, att vi ska göra rätt, att vi ska utveckla våra kunderbudanden och att vi ska inspirera vår omvärld. Allt för att vi ska bli ledande inom hållbara boendemiljöer.

Leverantörskedjan 2015

Riksbyggens verksamhet bygger på fyra kärnvärden: långsiktighet, trygghet, samverkan och nytänkande. Det ligger i vårt intresse att de leverantörer vi jobbar med delar våra grundläggande idéer kring vad som är rätt och hållbart. När det gäller miljö och kvalitet har vi tidigare sett till att leverantörer som hanteras centralt i huvudsak är ISO-certifierade samt ställt miljökrav på specifika produkter. 2014 tog vi dessutom fram en uppförandekod som beskriver de krav vi ställer på våra leverantörer samt deras underleverantörer och partner. Uppförandekoden baseras på Global Compact, FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och ILO:s åtta grundläggande konventioner. Riksbyggen har cirka 3 000 godkända leverantörer och ytterligare cirka 1 000 leverantörer där bedömning pågår. De finns utspridda över hela landet och utgör cirka 40 procent av alla fakturaställare. Detta betyder att cirka 80 procent av inköpsvolymen har blivit godkänd.

De leverantörer som främst anlitas är:

- entreprenader för ny- och ombyggnad
- fastighetsunderhåll och fastighetsdrift
- inredning
- konsulter.

Under 2015 påbörjades ett arbete med att minska antalet leverantörer och fakturautställare, vilket även fortsätter under 2016. Målet är att vi långsiktigt halverar dessa jämfört mot ingången av 2014. Vidare har vi under 2016 för avsikt att påbörja revision av ett urval av våra viktigaste leverantörer för att säkerställa att de lever upp till Riksbyggens krav. Godkännande av våra leverantörer sker centralt utifrån Riksbyggens krav, leverantörens svar på Riksbyggens enkät samt utförd finansiell kontroll. Godkända leverantörer ska ansvara för att även eventuella underleverantörer uppfyller Riksbyggens generella leverantörskrav och uppförandekod. Baserat på inköpsvolym och uppskattad risk (miljö, kundpåverkan, ekonomi och varumärke) kommer vi under 2016 klassificera våra godkända leverantörer.

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

| Upplysningar | Beskrivning | Kommentar | Läshänvisning |
|----------------------------|--|--|---|
| Strategi och analys | | | |
| G4-1 | Uttalande från vd | | s. 6–9 |
| Organisationsprofil | | | |
| G4-3 | Organisationens namn | | s. 64 |
| G4-4 | De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna | | s. 4–5, 11–12, 14–15, 18–19, 21–23, 25–27 |
| G4-5 | Lokalisering av organisationens huvudkontor | | Baksidan. |
| G4-6 | Antal länder som organisationen har verksamhet i | Verksamheten är avgränsad till Sverige | |
| G4-7 | Ägarstruktur och företagsform | | s. 4–5 |
| G4-8 | Marknader som organisationen är verksam på | | s. 4, 15 |
| G4-9 | Den redovisade organisationens storlek | | s. 4 |
| G4-10 | Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön | | s. 46–47 |
| G4-11 | Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal | | s. 46 |
| G4-12 | Organisationens leverantörskedja | | s. 53 |
| G4-13 | Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja | Avveckling av regionsledning och regionsstab inom fastighetsförvaltning | s. 17 |
| G4-14 | Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen | | s. 51 |
| G4-15 | Externt utvecklande ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer | Forum för hållbara fastigheter, Nätverket för hållbart byggande och förvaltande, Uppsala Klimatprotokoll, Nollzon, Prisdialogen, Nils Holgersson, Läxhjälp | s. 33, 36 |
| G4-16 | Medlemskap i organisationer | We-Effect, SGBC, Sustainable innovation, MABO, SIS, NBO, Housing Europe, Ica, KFO, COO, ABF, FN-förbundet, Nätverket för hållbart näringsliv | s. 25, 33, 37 |

Kontaktpersoner

Charlotta Szczepanowski, hållbarhetschef,
tel. 08-698 41 42

Michaela Sandvall, ekonomichef
tel. 021-40 40 77

| Upplysningar | Beskrivning | Kommentar | Läshänvisning |
|--|---|----------------------------------|-----------------|
| Väsentliga aspekter och avgränsningar | | | |
| G4-17 | Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures | | s. 4 |
| G4-18 | Process för väsentlighetsanalys | | s. 52–53 |
| G4-19 | Identifierade väsentliga aspekter | | s. 52–53 |
| G4-20 | Avgränsning på aspektnivå inom organisationen | | s. 54 |
| G4-21 | Avgränsning på aspektnivå utanför organisationen | | s. 54 |
| G4-22 | Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar | Inga förändringar att rapportera | |
| G4-23 | Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning | | s. 52 |
| Intressentdialog | | | |
| G4-24 | Intressentgrupper | | s. 52 |
| G4-25 | Identifiering och urval av intressenter | | s. 52 |
| G4-26 | Metoder för samarbete med intressenter | | s. 52 |
| G4-27 | Viktiga frågor/områden som framkommit i dialog med intressenter | | s. 52 |
| Rapportprofil | | | |
| G4-28 | Redovisningsperiod | | Framsidan |
| G4-29 | Datum för publicering av den senaste redovisningen | | apr -15 |
| G4-30 | Redovisningscykel | | En gång per år. |
| G4-31 | Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll | | s. 55 |
| G4-32 | Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta | | s. 54 |
| G4-33 | Policy för externt bestyrkande | | s. 57 |
| Bolagsstyrning | | | |
| G4-34 | Redogörelse för organisationens bolagsstyrning | | s. 58 |
| Etik och integritet | | | |
| G4-56 | Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer samt hur väl dessa förts in i organisationen | | s. 4–5, 53 |

Revisors rapport över översiktlig granskning av Riksbyggens hållbarhetsredovisning

| GRI-aspekt | Indikator | Uppkomst av påverkan i värdekedjan/DMA | Hänvisning indikator |
|---|--|--|--|
| Ekonomi | | | |
| Ekonomiskt resultat | EC1, Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde | Omfattar Riksbyggen, DMA s. 51–53 | s. 4. |
| Miljöpåverkan | | | |
| Energi | EN3, Energiförbrukning inom organisationen | Omfattar Riksbyggen, DMA s. 51–53 | |
| Utsläpp till luft och vatten | EN15, Direkta utsläpp av växthusgas, Scope 1 EN16, Indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 2 EN17, Övriga indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 3 EN19, Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, och uppnådd minskning | Omfattar Riksbyggen, DMA s. 51–53 | s. 29 s. 29 s. 29 s. 27–29 Mätning av effekter har ej genomförts |
| Produkter och tjänster | EN27, Minskad miljöpåverkan från produkter och tjänster | Omfattar Riksbyggen och kunder, DMA s. 51–53 | s. 12, 18, 25–29 |
| Utvärdering av leverantörer med avseende på miljö | EN32, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö | Omfattar leverantörer, DMA s. 51–53 | s. 51 |
| Social påverkan | | | |
| Hälsa och säkerhet i arbetet | LA6, Typ och omfattning av skador, yrkesrelaterad sjukdom, frånvaro samt olyckor uppdelat på region och kön | Omfattar Riksbyggen, DMA s. 51–53 | s. 46 Redovisas ej på regionnivå eller kön. |
| Mångfald och jämställdhet | LA12, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön | Omfattar Riksbyggen, DMA s. 51–53 | s. 45–47 |
| Utvärdering av leverantörer med avseende på anställnings- och arbetsvillkor | LA14, Andel leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor | Omfattar leverantörer, DMA s. 51–53 | s. 51 |
| Ickediskriminering | HR3, Antal fall av diskriminering, och vidtagna åtgärder | Omfattar Riksbyggen, DMA s. 51–53 | s. 47 |
| Utvärdering av leverantörer med avseende på mänskliga rättigheter | HR10, Andel nya leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter | Omfattar leverantörer, DMA s. 51–53 | s. 51 |
| Samhällspåverkan | Påverkansarbete | Omfattar samhället, DMA s. 51–53 | s. 33–35 |
| Märkning av/information om produkter och tjänster | CRE8, Märkning av produkter och tjänster PR5, Resultat från kundnöjdhetsundersökningar | Omfattar Riksbyggen och kunder, DMA s. 51–53 | s. 18, 25 s. 11, 17, 21 |

Till Riksbyggen ekonomisk förening

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen") att översiktligt granska Riksbyggens hållbarhetsredovisning för år 2015.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 52 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative, GRI) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

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

Uttalande

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

Stockholm den 18 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Isabelle Jonasson
Specialistmedlem i FAR

Styrelsens rapport enligt Riksbyggens Föreningskod

Utifrån "Svensk kod för bolagsstyrning" har Riksbyggen utvecklat en egen kod, "Kod för styrning av Riksbyggens ekonomisk förening" ("Föreningskoden"), som har anpassats till Riksbyggens förutsättningar. Koden antogs vid fullmäktige i maj 2007. Föreningskoden bygger på principen om att "följa eller förklara" dvs. i den mån Riksbyggen inte lever upp till kodens krav ska förklaring och motivering lämnas.

Syftet med koden är att skapa förutsättningar för en aktiv och stark ägarroll inom ramen för en väl avvägd maktbalans och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning. Föreningskoden ska samtidigt skapa transparens gentemot ägare, kapitalmarknad och samhälle i övrigt. Utveckling och förändring av processer sker i enlighet med föreningskodens krav.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av Riksbyggens revisorer.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsens ansvar regleras även i Riksbyggens "Föreningskod".

Arbetet med att utveckla den interna kontrollen omfattar samtliga affärsområden och dotterföretag inom Riksbyggen och innefattar metoder och aktiviteter som syftar till att säkra en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar.

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. En viktig del av kontrollmiljön är att beslutsvägar, befogenheter och ansvar är tydligt definierade och kommunicerade mellan olika nivåer i organisationen samt att styrande dokument finns. Andra viktiga områden i Riksbyggens interna kontroll är kommunikation och information samt uppföljning.

Riksbyggens ledningssystem "Så här arbetar vi" skapar förutsättningar för ett kvalitetssäkrat, gemensamt och förbättrat arbetssätt. Processer tillsammans med styrande och stödjande dokument är kartlagda och dokumenterade och kopplade till uppdrag och företag, mål och

strategier som vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten. Process- och dokumentägare arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra processer tillsammans med uppdaterade styrande och stödjande dokument för att ytterligare stärka den interna kontrollen.

Riksbyggens organisation utmärks av en uttalad decentralisering och delegering av ansvar och befogenheter till affärsområdena Fastighetsförvaltning, Bostad och Fastigheter, samt finansverksamheten. Styrelsen fastställer årligen attestinstruktionen där principerna för det delegerade ansvaret framgår.

Uppföljning för att säkerställa effektiviteten i den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen görs regelbundet. Uppföljningen inbegriper såväl analys av löpande finansiella rapporter mot historik, budget och prognos som uppföljning av rapporterade aktiviteter. Uppföljning görs på koncernnivå, affärsområdesnivå samt regionnivå.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av att inrätta en särskild intern granskningsfunktion (internrevision). Riksbyggen har en klar ansvarsfördelning. Utvärdering av den interna kontrollen och resultatuppföljning sker dessutom på flera nivåer i organisationen, såväl på lokal nivå som på koncernnivå. Riksbyggens revisorer granskar även som ett led i sin förvaltningsrevision ett urval av Riksbyggens kontroller samt gör en översiktlig utvärdering av utvalda processer. Genom befintlig kontrollstruktur uppnås en god intern kontroll och styrelsen bedömer mot den bakgrunden att ett behov av en särskild granskningsfunktion inte föreligger för Riksbyggen ekonomisk förening.

Andelsägare

Per 31 december 2015 hade Riksbyggen 197 andelsägare. Andelsägarna består av tre kategorier: intresseföreningar, riksorganisationer och lokalföreningar.

Styrande organ

Intresseföreningarna är bostadsrättsföreningarnas ägar- och intresseorganisationer. De har till uppgift att kanalisera och tillvarata bostadsrättsföreningarnas intressen i Riksbyggen.

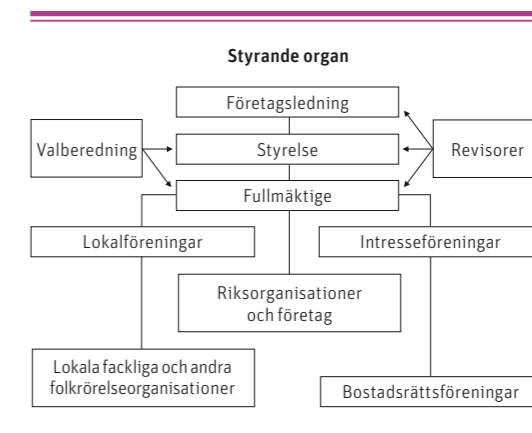
Lokalföreningarna har lokala fackliga och andra folkrörelseorganisationer som medlemmar. Deras främsta uppgifter är att bedriva opinionsarbete kring frågor som har med bostadsbyggande att göra samt aktivt följa den lokala bostadsmark-

naden. Lokalföreningarna bildar nya bostadsrättsföreningar och tillsätter styrelser för dessa, så kallade byggande styrelser.

Bland riksorganisationerna finns både fackliga organisationer inom LO och kooperativa företag/organisationer.

Riksbyggens högsta beslutande organ, fullmäktige, har 75 ledamöter som utses av intresseföreningar, lokalföreningar och riksorganisationer i förhållande till hur många andelar de har av det totala andelskapitalet. Fullmäktige tar ställning till vd:s och styrelsens förvaltning av föreningen för det gångna året, beslutar om riktlinjer för den fortsatta verksamheten och väljer styrelse för föreningen. Fullmäktige beslutar även om storleken på utdelningen till ägarna.

| Andelsägare | Antal andelar | Röstandel |
|-------------------------------|---------------|-----------|
| Sv. Byggnadsarbetareförbundet | 358 555 | 21,5% |
| Sv. Kommunalarbetareförbundet | 213 412 | 12,8% |
| Folksam | 108 184 | 6,5% |
| Sv. Målareförbundet | 59 521 | 3,6% |
| Kooperativa förbundet | 41 113 | 2,5% |
| Sv. Elektrikerförbundet | 30 761 | 1,8% |
| Stiftelsen Den Goda Staden | 12 000 | 0,7% |
| 32 intresseföreningar | 721 873 | 43,3% |
| 24 lokalföreningar | 108 605 | 6,5% |
| Övriga | 13 346 | 0,8% |
| | 1 667 370 | |



Valberedningen

Fullmäktige utser en valberedning eller anger hur ledamöterna i valberedningen utses. Valberedningen representerar Riksbyggens andelsägare.

Valberedningen ska ha minst tre ledamöter, varav en ska vara ordförande. Senast sex månader före ordinarie fullmäktige ska namnen på ledamöterna i valberedningen offentliggöras. Informationen ska finnas på Riksbyggens webbplats.

Valberedningen ska på fullmäktige lämna förslag till styrelseordförande och övriga ledamöter i styrelsen, revisorer, arvodering av revisionsinsatser och styrelsearvodet samt styrelsearvodet uppdelat mellan styrelseordförande, övriga ledamöter och eventuell ersättning för utskottsarbete.

Styrelsen

Vid fullmäktige 2015 omvaldes till ordinarie styrelseledamöter för 2 år: Anders Bergström och Margaretha Carlsson. Nyval skedde av Filippa Drakander. Utöver dessa består styrelsen av följande ledamöter, vars mandatperiod inte utgått: Ordförande Johan Lindholm, Tommy Ohlström, Mikael Johansson, Pia Carlsson Thörnqvist, Christina Norrman och Jonas Wallin. Fullmäktige valde som ersättare på 1 år Lars Hildingsson (omval) Claes Petersson (omval) och Anders Ax (omval). Till fullmäktige anmäldes att Unionen utsett Birgitta Carlsson som ordinarie ledamot i styrelsen med Kjell Karlsson som ersättare. Fastighetsanställdas förbund anmälde Lennart Gunnarsson som ordinarie ledamot med Nils-Erik Ekengren som ersättare. Beträffande presentation av ledamöterna hänvisas till sida 48. Anders Bergström har i januari 2016 och Lennart Gunnarsson i december 2015 lämnat sina styrelseuppdrag.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån lagen om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning, stadgar, föreningskoden samt i enlighet med av styrelsen fastställd arbetsordning och vd-instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och vd och formerna för den finansiella rapporteringen. Styrelsen fastställer i december en strategisk dagordning för sitt arbete. Styrelsens arbete omfattar främst strategiska frågor, fastställande och uppföljning av verksamhetsmål (budget), bokslut, större investeringar och försäljningar samt andra beslut som enligt beslutsordningen ska behandlas av styrelsen.

Under året har 8 styrelsemöten hållits. Vid varje styrelsemöte lämnar vd en skriftlig rapport om väsentliga händelser, försäljningsstatistik samt en rapport kring verksamhetsutvecklingsprojektet NAS. Styrelsen har, utöver ovan nämnda frågor, vid sammanträdena behandlat frågor om affärs- och marknadsutvecklingen, strategisk plan 2015-2019, övriga beslutsfrågor och affärsengagemang. Styrelsen har även under året tagit del av rapportering kring hållbarhetsarbetet, riskanalys och stadsutvecklingsprojekt. Ett särskilt styrelseseminarium tillsammans med företagsledningen har genomförts med fokus på revidering av strategisk plan. Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process.

Revisorer

Vid fullmäktige 2015 omvaldes som ordinarie revisorer för verksamhetsåret 2015 Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Lars Randerz och Leif Hjelm. Till revisorssuppleanter omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Ulf Carlsson och Lennart Borgkvist.

I samband med styrelsens bokslutssammanträde i mars 2016 medverkade den auktoriserade revisorn Lars Wennberg. Detta möte inleddes utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från Riksbyggens ledning. Efter denna information till ledamöterna i styrelsen, som ska ske årligen enligt föreningskoden, deltog verkställande direktören och övriga personer från Riksbyggens ledning. Revisorn redovisade sina slutsatser från revisionen av 2015 års räkenskaper och förvaltning.

På uppdrag av företagsledningen genomför revisorerna årligen utvidgad granskning av intern kontroll inom viktiga processer och inom olika affärsregioner. Granskningen fokuseras på efterlevnad av Riksbyggens ledningssystem med fokus på processer som ger underlag till extern redovisning, generella IT-kontroller och skydd av tillgångar.

Företagsledning och organisationsstruktur

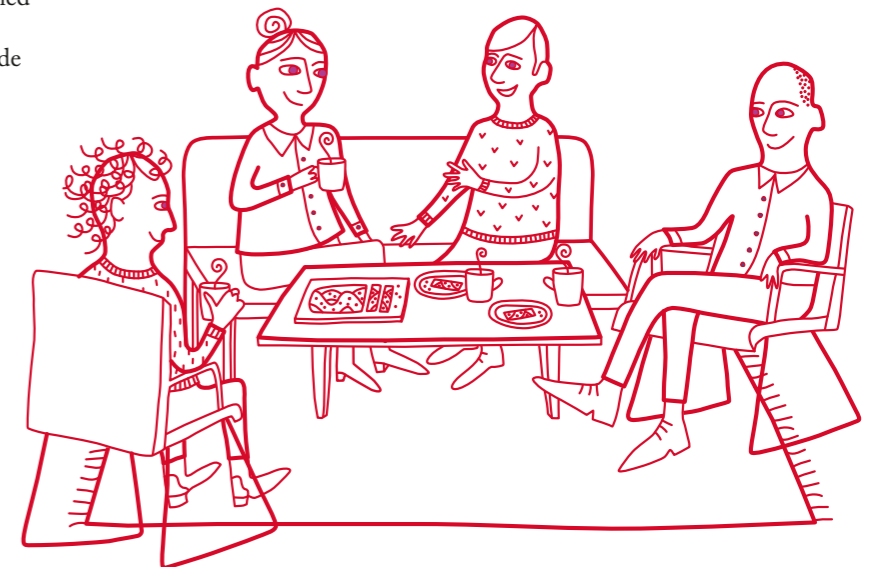
Verksamheten är organiserad i affärsområdena Fastighetsförvaltning, Bostad och Fastighet samt en finansenhet och olika koncernstödsfunktioner. Företagsledningen utgörs av vd, tillsammans med chef affärsområde Fastighetsförvaltning, chef affärsområde Bostad (vice vd), chef affärsområde Fastighet, ekonomi- och finanschef, chef Kommunikationsenheten, HR-chef samt hållbarhetschef.

Företagsledningen har regelbundna ledningsgruppsmöten. Vid dessa möten avhandlas väsentliga frågor inom företaget och i omvärlden, som beslut om försäljningsstart samt villkor för igångsättningar av byggprojekt. Vidare sker en fortlöpande rapportering av resultat och ställning samt utfallet av projekt och en genomgång av andra viktiga bevakningsområden.

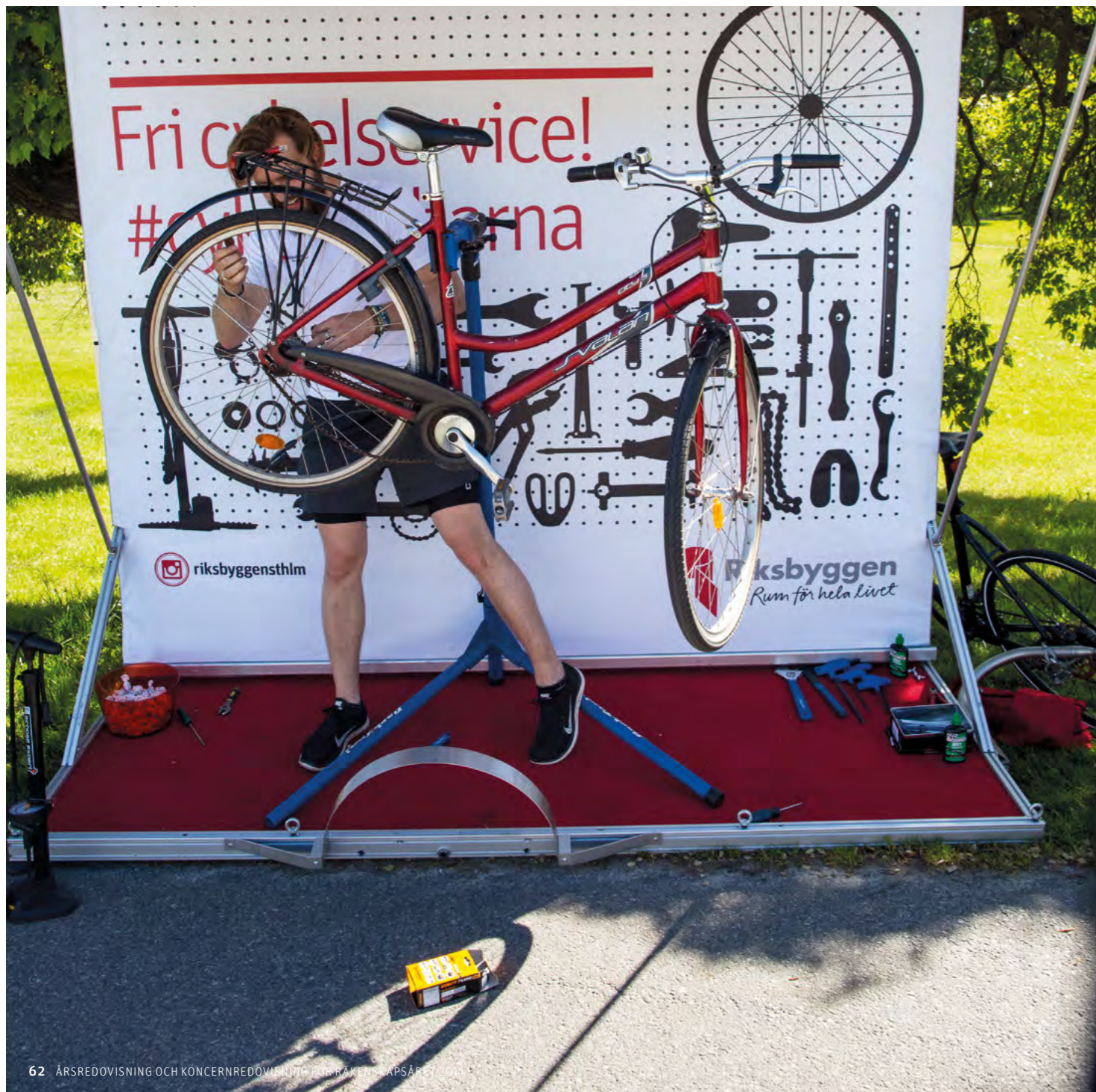
Ersättning till företagsledningen

Styrelsen fastställer ersättning och övriga anställningsvillkor för Riksbyggens verkställande direktör. Det är styrelseordförandens ansvar att fortlöpande utvärdera verkställande direktörens arbete. Verkställande direktören beslutar om ersättning och övriga anställningsvillkor för övriga befattningshavare i företagsledningen samt rapporterar detta till styrelsen.

Stockholm i mars 2016
STYRELSEN



Årsredovisning och koncernredovisning för räkensårsåret 2015



| | |
|-------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | |
| Förvaltningsberättelse | 64 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| Koncernen | |
| Koncernen resultaträkning | 71 |
| Koncernen balansräkning | 72 |
| Koncernen förändringar i eget kapital | 74 |
| Koncernen kassaflödesanalys | 75 |

| | |
|---|----|
| Moderföreningen | |
| Moderföreningen resultaträkning | 77 |
| Moderföreningen balansräkning | 78 |
| Moderföreningen förändringar i eget kapital | 80 |
| Moderföreningen kassaflödesanalys | 81 |

| | |
|---|----|
| Noter | |
| Noter med redovisnings- och värderingsprinciper | 82 |

| | |
|----------------------------|-----|
| Revisionsberättelse | |
| Revisionsberättelse | 111 |

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, org.nr 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2015.

VERKSAMHET

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar aktiva boendemiljöer. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar, företag och offentliga fastighetsägare som kunder.

Ända sedan Riksbyggens start 1940 har samhällsperspektivet funnits med. Det innebär att vi har en bred verksamhet där vi inte enbart producerar bostäder och förvaltningstjänster. Vi verkar även för att vår verksamhet ska bidra till hållbara och väl fungerande boende- och samhällsmiljöer där människor kan förverkliga sina drömmar om ett bra boende och ett gott liv. Vårt mål är att finnas med under hela processen, från det att området planerar 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, fastighetservice och teknisk förvaltning och bedrivs inom affärsområdet Fastighetsförvaltning.

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

Riksbyggens finansiering bistår verksamheten i finansiella frågor och upphandling av finansiering vid nybyggnation.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Riksbyggen firade sitt 75:e verksamhetsår under 2015. Jubileet uppmärksammades på 25 orter runt om i landet och har bjudit på bland annat inspirerande föreläsningar, seminarier, mingel samt god mat och underhållning. Firandet har givit ett bra tillfälle för medarbetare, kunder, medlemmar och andra inbjudna att uppmärksamma Riksbyggens många år som samhällsutvecklare.

- Under 2015 har mark omfattande cirka 5 000 byggrätter fördelat på ett tjugotal fastigheter förvärvat. Förvärven kompletterar affärsområdet Bostads markportfölj i strategiska lägen. Under året har delar av innehav av restmark och mark på mindre orter avyttrats.

- Byggnadsarbetena i Bromma där Riksbyggen har fått förtroendet att omvandla Beckombergas äldre sjukhusbyggnader till bostäder fortsätter. Byggnaderna ligger runt den 35 000 kvadratmeter stora Klockhusparken i "Brommas nya Beckomberga". Ombyggnaden kommer att resultera i cirka 250 nya bostadsrätter med bevarade detaljer från förr samt nybyggda hus med cirka 100 lägenheter.

- På Kvarnholmen har under året den sista etappen i en kulturhistorisk miljö intill Stockholms inlopp färdigställts. Byggnaderna med sina röda tegelfasader från 1890-talet bevaras och invändigt skapas moderna lägenheter, många med utsikt över vattnet och södra Djurgården.

- Området Ursvik i norra Sundbyberg är en växande stadsdel där målsättningen är att med omtanke om invånarna skapa ett område med trivsamma kvarter, varierad arkitektur, vackra och gröna omgivningar samt en god service. Här blandas villor, radhus och flerfamiljhus med butiker och service, natur och rekreationsområden. Under året har Brf Jubilarerna som omfattar 141 lägenheter byggstartats. Bostadsrättsföreningen innehåller lägenheter med varierande storlek från 25 till 110 kvadratmeter vilket gör att både större och mindre hushåll kommer att bo och leva i området.

- Riksbyggen, AB Tolust och fackförbundet Kommunal samarbetar i projektet Munksjöstaden för att tillsammans skapa och erbjuda ett varierat utbud av bostadsrätter, hyresrätter, kommersiella lokaler och ytor för samhällsservice i centrala Jönköping. Den nya stadsdelen utformas med utgångspunkt i trivsel, trygghet och stolthet för dem som bor, arbetar eller vistas i området. Projektet syftar också till att tillvarata och lyfta fram en unik historisk industrimiljö. Riksbyggen kommer att uppföra cirka 250 bostadsrätter. Produktionen pågår i den första etappen och fler etapper kommer att startas under 2016.

- Bonum är ett koncept med seniorbostäder som är unikt för att det innehåller en helhetslösning med AO Bostad, AO Fastighetsförvaltning och kringtjänster för de boende. Under 2015 genomfördes inflyttning i fyra projekt: Vågshuset i Malmö, Borggården i Beckomberga, Månstenen i Norrköping och Anemonen i Dalby. Det finns nu totalt 12 stycken inflyttade Bonumföreningar med totalt mer än 450 lägenheter. I åtta projekt pågår försäljning.

- Affärsområde Fastigheter har under 2015 byggstartat sitt första hyresrättsprojekt Källby Vall (etapp 1) och Källby Gårde (etapp 2) i Lund som enligt avtal genomförs för för-

säljning vid färdigställande till Polstjernan (Byggnads och Kommunal). Projektet har 228 lägenheter.

- En tomträtt förvärvades under våren i Högdalen, Stockholm där ett projekt för 80 lägenheter utvecklats under året. Projektet kommer att erbjuda en investerare.

- På Ribby Ängar i Västerhaninge söder om Stockholm förvärvades under året ett nyproducerat bestånd med 148 lägenheter med ett fastighetsvärde om 298 mkr och två kvarter med byggrätt för ytterligare 232 lägenheter som byggstartades under hösten. Projektet genomförs som ett Joint Venture med Bygg-Fast som är en av säljarna till fastigheterna och byggrätterna.

- Avtal har ingåtts med Veidekke avseende tre projekt i Malmö med totalt 280 lägenheter. Projekten är belägna i Kalkbrottet på Limhamn, i Hyllie och N:a Sorgenfri.

- I Höganäs har avtal ingåtts med PEAB avseende förvärv av en förvaltningsfastighet med 47 lägenheter uppförda 2011 samt byggrätt för ytterligare ca 70 lägenheter. Fastighetsvärdet är 71 mkr. Tillträde kommer att ske under 2016.

- En fastighet med byggrätt för 67 nya hyresrätter i Strängnäs har förvärvat i samarbete med Bygg-Fast. Hyresrätterna kommer att uppföras i fyra huskroppar med en boarea på sammanlagt 5 200 kvadratmeter.

- Under året blev Riksbyggen vinnare av Miljöstrategipriset som delas ut av tidningen Miljö & Utveckling. Riksbyggen får priset för att de tillsammans med Sweco tagit fram ett verktyg som omfattar sexton olika ekosystemtjänster och ger en indikation på markens naturliga förutsättningar och hur människor utnyttjar dem. På så vis skapas ett värde före exploatering. I verktyget ingår också ett kartotek med åtgärder som Riksbyggens projektledare kan använda sig av i planeringen för att bevara, förstärka eller kompensera olika ekosystemtjänster.

- Riksbyggens många förtroendevalda i intresse- och lokal-föreningar spelar en viktig roll för att driva opinion i frågor som är viktiga för Riksbyggens medlemmar och ägare. För att stödja det arbetet lanserades vid en ordförandekonferens i början av året ett opinionsbildningsverktyg som stöd för lokala utåtriktade aktiviteter där till exempel Riksbyggens hållbarhetsarbete och ställningstaganden i bostadsfrågan uppmärksammas.

- Under året har Riksbyggen, genom ett riktat erbjudande till ägarna, utökat andelskapitalet med 217 mkr.

- Projektet Ny affärstyrning som är ett utvecklingsprojekt för att ge ökad kvalitet och effektivitet i våra leveranser samt skapa enhetliga processer har fortsatt under 2015. Framtaget finns en plan för vilka leveranser som ska ske under 2016.

Förändring bland ledande befattningshavare

Håkan Samuelsson lämnade sin tjänst som regionchef i Syd inom affärsområde Bostad. Hans efterträdare är Ulrika Nyström som tillträdde som regionchef i Syd den 21 september 2015.

Inom affärsområde Fastighetsförvaltning genomfördes en omorganisation under året som innebar att regionsindelningen togs bort. Istället infördes 4 nya roller som affärschefer kombinerat med ett funktionsansvar.

Den 1 juni 2015 tillträdde Susanne Lindh som affärs- och leveranschef, Susanna Roback som affärs- och säljchef, Ulf Halvarsson som affärs- och marknadschef. Michael Bernzon tillträdde samma datum som affärs- och rikskundschef. Denna omorganisation innebar att Åsa Martinsson lämnade sin tjänst som regionchef i Väst samt att Robert Johansen lämnade sin tjänst som regionchef i Syd, båda verksamma inom affärsområde Fastighetsförvaltning.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning ökade under 2015 till 6 368 mkr (5 746) vilket till största del är hänförligt till en ökad projektverksamhet inom affärsområde Bostad.

Moderföreningens omsättning från dotterföretag uppgick till 11 mkr (13). Dotterföretagens omsättning från moderföreningen uppgick till 16 mkr (19).

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

Koncernen redovisar ett kraftigt förbättrat rörelseresultat som uppgår till 225 mkr (187) och en högre rörelsemarginal på 3,5 procent (3,2). Resultatförbättringen är hänförlig till en positiv resultatutveckling i både affärsområde Bostad och affärsområde Fastigheter.

Motsvarande siffror för moderföreningen är en ökad nettoomsättning till 6 357 mkr (5 663) och ett lägre rörelseresultat om 163 mkr (197). Rörelsemarginalen gick ner till 2,6 procent (3,5).

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 5 233 mkr (4 842) för koncernen och till 5 078 mkr (4 621) för moderföreningen.

Det egna kapitalets andel av balansomslutningen (soliditeten) uppgick till 36 procent (37) för koncernen och 37 procent (37) för moderföreningen.

Ränterisken, uttryckt som värdeförändringen i portföljen vid 1 procents förändring av marknadsräntorna, var den 31 december 2015 cirka 15,4 mkr (17,8).

Kreditrisken i kundfordringarna är begränsade då de avser ett stort antal kunder. Några väsentliga valutarisker eller risker i derivatpositioner finns inte. Likviditetsrisken är begränsad mot bakgrund av koncernens kassaflöde och goda likviditet.

Placeringarnas räntebindningstid matchar väl löptiden på den tidsbundna inlåningen. Övriga finansiella tillgångars och skulders redovisade värden utgör en god approximation av verkliga värden.

HÅLLBARHET

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

Under 2015 har det skett en omorganisation på Hållbarhetsenheten för att, på ett bättre sätt, kunna nå ut med hållbarhetskunskap i hela Riksbyggen. En ny roll har tillsatts för att kunna utveckla och arbeta med social hållbarhet.

Under 2015 har Riksbyggen inspirerat miljöarbetet i bostadsrättsföreningar genom att utse årets hållbarhetsförening, hålla inspirationsföreläsningar och ge stöd med hjälp av ”Riksbyggens enkla miljöidéer”.

Arbetet med ekosystemtjänstanalys är helt integrerat i företagets nybyggnadsprocess, vilket Riksbyggen fick miljöstrategipriset 2015 för. Riksbyggen arbetar kontinuerligt med Miljöbyggnad avseende nyproduktion och fick den första guldcertifierade byggnaden under året. Under året har Riksbyggen deltagit i Sweden Green Buildings program Citylab i Mästhuggskajen i Göteborg. Riksbyggen har utvecklat arbetet med hållbara inköp och bland annat utvecklat ett sätt att ställa krav för att minska klimatbelastningen från betongkonstruktioner.

Riksbyggen har utvecklat arbetet med forskning inom en rad olika projekt med forskare från KTH, Lunds universitet, Chalmers, Handelshögskolan och Göteborgs universitet. Riksbyggens stora forskningsområden är att nå en minskning av parkeringsnormen, mer hållbara renoveringar samt att säkerställa förändringar i och med ett förändrat klimat.

Riksbyggen har, under året, säkrat att hållbarhetsplanen är helt integrerad i den strategiska planen. Riksbyggen kommer att arbeta vidare med forskning och utveckling kring minskat bilanvändande, ökad social hållbarhet i bostadsrättsföreningar, miljömässig ombyggnation och ekosystemtjänster samt göra en satsning på forskning inom klimatanpassning. Dessutom ska Riksbyggen arbeta för att inspirera bostadsrättsföreningarna att ta ytterligare steg mot en hållbar utveckling.

MEDARBETARE

Riksbyggen har under året fortsatt sitt aktiva arbete med kompetensutvecklingsfrågorna för att säkerställa att medarbetarna har rätt kompetens utifrån sitt uppdrag. Det innebär till exempel att det kontinuerligt sker utbildningar inom en rad olika områden för olika målgrupper i företaget. Under 2015 genomfördes även ett 1-årigt ledarutvecklingsprogram, ”Framtidens ledare”, med syftet att ta tillvara och utveckla medarbetare som är intresserade av ledarskap och som bedöms ha potential för en framtida chefsroll i företaget. Riksbyggens kompetensdiplomering enligt svensk standard, ”Ledningssystem för kompetensförsörjning”, förnyades också under året.

Att medverka på arbetsmarknadsdagar, etablera närmare samarbete med utvalda skolor och utveckla rekryteringskanalerna är ytterligare exempel på aktiviteter som genomförts för att säkerställa den framtida kompetensförsörjningen inom bolaget. Riksbyggen följer även regelbundet upp hur väl rekryteringsprocessen fungerar liksom gör intervjuer med de medarbetare som slutar som underlag för kontinuerligt utvecklingsarbete.

Att ta emot praktikanter från gymnasier, yrkeshögskolor och högskolor/universitet är ett fortsatt prioriterat område. Ett annat exempel är införandet av så kallade yrkesintroduktionsanställningar, en arbetsmarknadsåtgärd framtagen av fack och arbetsgivare. Det innebär att Riksbyggen har tagit emot unga under 25 år med syfte att ge dem arbetslivserfarenhet samtidigt som de introduceras till branschen och till ett yrke. Som en bland flera insatser i mångfalds- och jämställdhetsarbetet har Riksbyggen i dessa sammanhang också strävat efter att nå en jämnare fördelning mellan män och kvinnor, liksom att öka mångfalden. Under året var Riksbyggen även ett av de företag som var först ut i regeringens satsning ”100-klubben”. Syftet med satsningen är att snabbt få nyanlända etablerade på arbetsmarknaden och skapa förutsättningar för att tillföra företag ny arbetskraft och kompetens. Riksbyggen kommer under en treårsperiod ta emot minst 100 nyanlända för praktik eller arbete.

Arbetet med att öka andelen kvinnor som är chefer fortsätter också. Riksbyggen kunde under året uppnå det långsiktiga målet på 35 procent och har nu satt upp ett nytt mål på 40 procent. Att arrangera särskild nätverksträff för alla chefer som är kvinnor inom företaget är ett exempel på insats som gjorts för att främja detta. Att alltid ha med perspektivet kring hur könsfördelningen ser ut vid rekrytering har också varit den viktigaste faktorn för att kunna förändra.

Arbetsmiljö är ytterligare en fråga som Riksbyggen arbetar aktivt med. Årligen följs det systematiska arbetsmiljöarbetet upp liksom den årliga medarbetarundersökningen, vilket fungerar som underlag för utvecklingsinsatser inom

respektive område. Att arbeta med att förebygga och minska sjukfrånvaro är också en del i arbetsmiljöarbetet. Riksbyggens totala sjukfrånvaro 2015 uppgick till 4,2 procent.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 2 477 (2 403).

STYRELSENS ARBETE

Utifrån ”Svensk kod för bolagsstyrning” har Riksbyggen utvecklat en egen 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 åtta protokollförda möten. Arbetstagarrepresentanten, Lennart Gunnarsson, avgick i december 2015 och ersattes av Nils-Erik Ekengren. Ett särskilt styrelseseminarium tillsammans med företagsledningen har genomförts med fokus på översyn och revidering av strategisk plan och vilka åtgärder som bedöms nödvändiga inför affärsplanen 2016.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En strukturaffär ingicks med Diös där Riksbyggen sålde kontorsfastigheter i Östersund, Riksbyggen och Kommunal sålde sin samägda kontorsfastighet i Umeå samt Riksbyggen förvärvade 380 lägenheter i Umeå. Underliggande fastighetsvärde i Riksbyggens förvärv är 259 mkr och i Riksbyggens försäljningar 115 mkr. Fastigheterna ligger i Torvalla, Brunflo-Viken och i Östersunds tätort.

Styrelseledamoten Anders Bergström, Kommunal, har avgått från sitt uppdrag under januari 2016 och ersätts av Lars Hildingsson fram till ordinarie fullmäktige 2016.

Den framtida utvecklingen

2015 har varit ett historiskt år då den svenska reporäntan har sänkts ner till -0,35 procent. Året har präglats av fortsatt geopolitisk oro i framför allt Mellanöstern och kring den framtida ekonomiska utvecklingen i världen. USA höjde i december sin styrränta för första gången på många år och det sannolika är att den trenden fortsätter om än i långsam takt. Kina har under året visat tecken på svagare tillväxttakt vilket än mer intensifierats under de första veckorna på det nya året. Börserna i Kina har reagerat kraftigt med stora börsfall runt om i världen som följdeffekt. Europas ekono-

miska utveckling fortsätter i långsam takt med en positiv riktning, men har nu en annan stor utmaning i och med den stora flyktingströmmen ifrån framför allt Syrien.

Riksbyggens långsiktighet och värdegrund tillsammans med den strategiska planen gör det möjligt att ta en aktiv samhällsutvecklarroll som bidrar till att utveckla människors livskvalitet och samtidigt värna planetens gränser. Den strategiska planen är plattformen för hur Riksbyggen ska kunna stärka rollen som samhällsutvecklare och vara med och bidra till att lösa utmaningarna på bostadsmarknaden. Där finns en tydlig styrning för hur Riksbyggen ska fortsätta ge kunderna en service som överträffar deras förväntningar och öka produktionen av bostadsrätter och hyresrätter.

Hållbarhet och långsiktighet ska även fortsättningsvis genomsyra alla arbetsprocesser och kundens bästa ska alltid stå i fokus.

Riksbyggen fortsätter arbetet med implementeringen av det nya affärsområdet Fastigheter som ett led i det strategiska arbetet, där ett antal bostadsutvecklingsprojekt med hyresrätt ska realiseras och där det egna fastighetsbeståndet ska fortsätta att utvecklas på ett hållbart sätt. Med en finansiell styrka och en väl avvägd balansräkning kan fortsatta strategiska markförvärv ske och nya projekt initieras på orter där bostadsbehov finns med allt från ”Steg ett-boende” för yngre, traditionell bostadsrätt samt boenden för äldre genom konceptet Bonum och genom den kooperativa hyresrättsformen. Inom förvaltningsaffären utvecklas metoder för att lösa ombyggnadsbehov, energieffektiviseringar och för att bistå bostadsrättsföreningar med stöd för ett långsiktigt hållbart boende. Då avkastningen på kapital blivit allt lägre finns det fortsatt goda skäl för kunderna att tidigare-lägga investeringar i fastigheter för att på så sätt använda sitt kapital på ett mer effektivt sätt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 2 542 568 942 kr, disponeras enligt följande:

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Avsättes till reservfonden | 14 824 400 |
| Utdelning, 46 kr per andel | 76 699 020 |
| Balanseras i ny räkning | 2 451 045 522 |
| Summa | 2 542 568 942 |

Koncernens fria egna kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar, efter föreslagen utdelning och avsättning till bundna reserver, uppgår till 2 469 129 580 kr.

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

Koncernen

Resultaträkning



| tkr | Not | 2015 | 2014 |
|--|---------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning före lämnade rabatter | | 6 379 234 | 5 758 844 |
| Lämnade rabatter | | -11 734 | -12 491 |
| Nettoomsättning | 3,4 | 6 367 500 | 5 746 353 |
| Kostnad för sålda varor och tjänster | | -6 035 875 | -5 439 580 |
| Bruttoresultat | | 331 625 | 306 773 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 5 | -173 473 | -165 589 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 57 040 | 43 467 |
| Övriga rörelsekostnader | | -3 571 | -1 172 |
| Resultatandel i handels- och kommanditbolag | | 13 771 | 3 138 |
| Rörelseresultat | 6, 7, 8 | 225 392 | 186 617 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 10 | -2 186 | -802 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 11 | 280 | 34 387 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 103 269 | 187 897 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -146 018 | -88 384 |
| | | -44 655 | 133 098 |
| Resultat efter finansiella poster | | 180 737 | 319 715 |
| Skatt på årets resultat | 15, 16 | -52 284 | -68 313 |
| Årets resultat | | 128 453 | 251 402 |
| Moderföreningens andel av årets resultat | | 130 446 | 254 560 |
| Minoritetens andel av årets resultat | | -1 993 | -3 158 |

Koncernen

Balansräkning

| tkr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten | 17 | 160 505 | 128 014 |
| Goodwill | 18 | 14 677 | 12 990 |
| | | 175 182 | 141 004 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 19, 20 | 1 777 288 | 1 312 373 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 21 | 177 434 | 175 849 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 22 | 47 325 | 7 044 |
| | | 2 002 047 | 1 495 266 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag | 25 | 42 575 | 36 172 |
| Fordringar hos intresseföretag | 26 | 32 777 | 39 265 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 27 | 23 798 | 20 324 |
| Uppskjuten skattefordran | 16 | 6 752 | 15 365 |
| Andra långfristiga fordringar | 28 | 350 308 | 309 882 |
| | | 456 210 | 421 008 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 633 439 | 2 057 278 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager | | | |
| Färdiga varor och handelsvaror | | 300 | 489 |
| Bostadsrättslägenheter | | 82 374 | 153 976 |
| Fastigheter | | 2 310 482 | 1 811 083 |
| | | 2 393 156 | 1 965 548 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 385 457 | 306 585 |
| Fordringar hos intresseföretag | | - | 35 |
| Aktuella skattefordringar | | 52 926 | 18 298 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | 29 | 405 747 | 573 001 |
| Övriga fordringar | | 67 239 | 178 783 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 30 | 70 612 | 83 958 |
| | | 981 981 | 1 160 660 |
| Övriga kortfristiga placeringar | 31 | 7 815 545 | 7 896 535 |
| Kassa och bank | | 611 531 | 51 299 |
| | | 8 427 076 | 7 947 834 |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 802 213 | 11 074 042 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 435 652 | 13 131 320 |

| tkr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | 32 | 833 685 | 616 825 |
| Annat bundet kapital | | 1 718 854 | 1 706 139 |
| Fritt eget kapital inklusive årets resultat | | 2 560 653 | 2 499 272 |
| | | 5 113 192 | 4 822 236 |
| Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar | | | |
| Minoritetsintresse | | 119 484 | 20 205 |
| Summa eget kapital | | 5 232 676 | 4 842 441 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 16 | 107 001 | 136 433 |
| Övriga avsättningar | 33 | 88 301 | 131 708 |
| Summa avsättningar | | 195 302 | 268 141 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 34 | 203 702 | 64 605 |
| Övriga skulder | | 420 656 | 217 479 |
| Summa långfristiga skulder | | 624 358 | 282 084 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 632 790 | 1 975 093 |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | 29 | 391 614 | 463 899 |
| Leverantörsskulder | | 482 297 | 359 026 |
| Övriga kortfristiga lån | | 4 178 631 | 4 305 955 |
| Aktuella skatteskulder | | - | 2 030 |
| Övriga skulder | | 279 660 | 263 952 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 35 | 418 324 | 368 699 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 383 316 | 7 738 654 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 14 435 652 | 13 131 320 |
| Ställda säkerheter | 36 | 3 535 794 | 3 090 573 |
| Ansvarförbindelser | 37 | 2 493 601 | 3 491 393 |

Koncernen

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Annat bundet eget kapital | | | Balanserad vinst | Summa | Minoritets-intresse | Summa |
|--|--------------------|---------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | | Uppskriv-fond | Kapital-andels-fond | Reserver | | | | |
| Eget kapital 2014-01-01 | 614 201 | 1 717 | 17 524 | 1 708 723 | 2 279 392 | 4 621 557 | 20 | 4 621 577 |
| Årets resultat | | | | | 254 560 | 254 560 | -3 158 | 251 402 |
| Förändring bundna reserver | | | | -21 582 | 21 582 | | | |
| Förändring av kapitalandelsfond | | | -243 | | 243 | | | |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | | 18 447 | 18 447 |
| Erhållet aktieägartillskott | | | | | | | 4 896 | 4 896 |
| Utdelning | | | | | -56 506 | -56 506 | | -56 506 |
| Utträde | -1 864 | | | | | -1 864 | | -1 864 |
| Nyteckning | 4 488 | | | | | 4 488 | | 4 488 |
| Eget kapital 2014-12-31 | 616 825 | 1 718 | 17 281 | 1 687 141 | 2 499 271 | 4 822 236 | 20 205 | 4 842 441 |
| Årets resultat | | | | | 130 446 | 130 446 | -1 993 | 128 453 |
| Förändring bundna reserver | | | | 12 715 | -12 715 | | | |
| Förändring av kapitalandelsfond | | | | | | | | |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | | 101 272 | 101 272 |
| Erhållet aktieägartillskott | | | | | | | | |
| Utdelning | | | | | -56 748 | -56 748 | | -56 748 |
| Utträde | -3 892 | | | | | -3 892 | | -3 892 |
| Nyteckning | 220 752 | | | | | 220 752 | | 220 752 |
| Eget kapital 2015-12-31 | 833 685 | 1 718 | 17 281 | 1 699 856 | 2 560 653 | 5 113 191 | 119 484 | 5 232 676 |

Koncernen

Kassaflödesanalys

| tkr | Not | 2015 | 2014 |
|---|-----|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 223 620 | 221 831 |
| Avskrivningar | | 98 581 | 103 383 |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | 38 | -18 487 | -46 077 |
| Erhållen ränta | | 49 735 | 134 125 |
| Erlagd ränta | | -45 882 | -97 073 |
| Betald skatt | | -79 558 | -83 424 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 228 009 | 232 765 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av varulager | | 197 054 | 237 007 |
| Förändring kundfordringar | | -78 872 | 47 347 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 208 133 | -65 433 |
| Förändring leverantörsskulder | | 123 271 | 46 752 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 248 090 | 25 639 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 925 685 | 524 077 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -85 366 | -92 748 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -326 758 | -220 244 |
| Investeringar i dotterföretag | | -912 726 | -56 462 |
| Försäljning av dotterföretag | | 119 708 | 37 014 |
| Investeringar och uttag intresseföretag | | 4 875 | -3 921 |
| Försäljning av intresseföretag | | - | 714 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | | -43 900 | -39 465 |
| Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar | | 15 101 | 2 803 |
| Förändring av kortfristiga finansiella placeringar | | 65 575 | 70 742 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 163 491 | -301 567 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Ökning av andelskapitalet | | 216 860 | 2 625 |
| Upptagna lån | | 132 200 | 12 500 |
| Amortering av skuld | | -100 136 | -46 580 |
| Förändring kortfristiga finansiella skulder | | 524 873 | 365 762 |
| Utbetald utdelning | | -56 749 | -56 506 |
| Erhållna aktieägartillskott | | - | 4 896 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 717 048 | 282 697 |
| Årets kassaflöde | | 479 242 | 505 207 |
| Likvida medel vid årets början | | 7 947 834 | 7 442 627 |
| Likvida medel vid årets slut | | 8 427 076 | 7 947 834 |

I likvida medel ingår även kortfristiga placeringar om 7 574 738 tkr som har en löptid som överskrider tre månader.

Moderföreningen Resultaträkning



| tkr | Not | 2015 | 2014 |
|--|---------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning före lämnade rabatter | | 6 368 647 | 5 675 170 |
| Lämnade rabatter | | -11 734 | -12 491 |
| Nettoomsättning | 3,4 | 6 356 913 | 5 662 679 |
| Kostnad för sålda varor och tjänster | | -6 107 057 | -5 343 837 |
| Bruttoresultat | | 249 856 | 318 842 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 5 | -166 086 | -163 021 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 56 901 | 29 447 |
| Övriga rörelsekostnader | | -642 | -832 |
| Resultatandel i handels- och kommanditbolag | | 22 947 | 12 188 |
| Rörelseresultat | 6, 7, 8 | 162 976 | 196 624 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 9 | 200 147 | 8 583 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 10 | 50 | -526 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 11 | -988 | -1 629 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 128 656 | 214 784 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -144 040 | -85 491 |
| | | 183 825 | 135 721 |
| Resultat efter finansiella poster | | 346 801 | 332 345 |
| Bokslutsdispositioner | 14 | -12 022 | -27 350 |
| Skatt på årets resultat | 15, 16 | -38 291 | -63 190 |
| Årets resultat | | 296 488 | 241 805 |

Moderföreningen

Balansräkning

| tkr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten | 17 | 160 505 | 128 014 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 19, 20 | 871 837 | 764 628 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 21 | 120 117 | 126 298 |
| | | 991 954 | 890 926 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 23 | 208 086 | 148 807 |
| Fordringar hos koncernföretag | 24 | 215 198 | 427 173 |
| Andelar i intresseföretag | 25 | 27 530 | 18 424 |
| Fordringar hos intresseföretag | 26 | 32 777 | 34 385 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 27 | 23 897 | 20 324 |
| Uppskjuten skattefordran | 16 | - | 1 858 |
| Andra långfristiga fordringar | 28 | 339 404 | 309 693 |
| | | 846 892 | 960 664 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 999 351 | 1 979 604 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager | | | |
| Färdiga varor och handelsvaror | | 197 | 401 |
| Bostadsrättslägenheter | | 82 374 | 154 967 |
| Fastigheter | | 726 907 | 1 123 527 |
| | | 809 478 | 1 278 895 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 381 342 | 302 859 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 403 591 | 602 310 |
| Fordringar hos intresseföretag | | - | 35 |
| Aktuella skattefordringar | | 49 803 | 5 112 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | 29 | 437 573 | 573 001 |
| Övriga fordringar | | 59 421 | 44 294 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 30 | 66 429 | 78 646 |
| | | 2 398 159 | 1 606 257 |
| Övriga kortfristiga placeringar | 31 | 7 815 545 | 7 736 823 |
| Kassa och bank | | 606 697 | 48 073 |
| | | 8 422 242 | 7 784 896 |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 629 879 | 10 670 048 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 629 233 | 12 649 652 |

| tkr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Andelskapital | 32 | 833 685 | 616 826 |
| Reservfond | | 1 701 572 | 1 688 858 |
| | | 2 535 257 | 2 305 684 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 2 246 081 | 2 073 738 |
| Årets resultat | | 296 488 | 241 805 |
| | | 2 542 569 | 2 315 543 |
| Summa eget kapital | | 5 077 826 | 4 621 227 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 16 | 7 668 | - |
| Övriga avsättningar | 33 | 86 816 | 62 488 |
| Summa avsättningar | | 94 484 | 62 488 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder | 34 | 30 510 | 36 010 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 510 | 36 010 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 619 949 | 1 957 024 |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | 29 | 438 846 | 463 899 |
| Leverantörsskulder | | 471 979 | 349 126 |
| Övriga kortfristiga lån | | 4 178 416 | 4 305 589 |
| Skulder till koncernföretag | | 116 805 | 240 107 |
| Övriga skulder | | 201 383 | 261 017 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 35 | 399 036 | 353 165 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 426 414 | 7 929 927 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 629 233 | 12 649 652 |
| Ställda säkerheter | 36 | 3 447 127 | 3 000 198 |
| Ansvarförbindelser | 37 | 2 493 401 | 3 491 220 |

Moderföreningen

Förändringar i eget kapital

| tkr | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|--------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | Inbetalda insatser | Reservfond | | |
| Eget kapital 2014-01-01 | 614 201 | 1 675 185 | 2 143 917 | 4 433 304 |
| Årets resultat | | | 241 805 | 241 805 |
| Avsättning till reservfond | | 13 673 | -13 673 | - |
| Utdelning | | | -56 506 | -56 506 |
| Utträde | -1 863 | | | -1 863 |
| Nyteckning | 4 488 | | | 4 488 |
| Eget kapital 2014-12-31 | 616 826 | 1 688 858 | 2 315 543 | 4 621 227 |
| Årets resultat | | | 296 488 | 296 488 |
| Avsättning till reservfond | | 12 715 | -12 715 | - |
| Utdelning | | | -56 748 | -56 748 |
| Utträde | -3 892 | | | -3 892 |
| Nyteckning | 220 752 | | | 220 752 |
| Eget kapital 2015-12-31 | 833 686 | 1 701 572 | 2 542 569 | 5 077 826 |

Moderföreningen

Kassaflödesanalys

| tkr | Not | 2015 | 2014 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 162 976 | 196 625 |
| Avskrivningar | | 67 363 | 65 379 |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | 38 | 53 272 | -23 269 |
| Erhållen ränta | | 72 694 | 161 514 |
| Erhållna utdelningar | | - | 63 |
| Erlagd ränta | | -43 904 | -90 862 |
| Betald skatt | | -73 456 | -53 340 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 238 945 | 256 110 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av varulager | | 469 417 | 170 032 |
| Förändring av kundfordringar | | -78 483 | 20 362 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -679 331 | -95 390 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 122 853 | 44 375 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -38 816 | 1 929 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 34 585 | 397 418 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i immateriella anläggningstillgångar | | -81 760 | -92 748 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -160 089 | -197 890 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | - | 1 185 |
| Investeringar i dotterföretag | | -69 279 | -9 797 |
| Avveckling av dotterföretag | | 210 197 | 9 633 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | | -12 679 | -65 805 |
| Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar | | 183 871 | 5 084 |
| Förändring kortfristiga finansiella placeringar | | 65 575 | 77 281 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 135 836 | -273 057 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Ökning av andelskapitalet | | 216 860 | 2 624 |
| Amortering av skuld | | -105 636 | -44 000 |
| Förändring av kortfristiga finansiella skulder | | 412 450 | 468 198 |
| Utbetald utdelning | | -56 749 | -56 506 |
| Upptagna lån | | - | 8 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 466 925 | 378 316 |
| Årets kassaflöde | | 637 346 | 502 677 |
| Likvida medel vid årets början | | 7 784 896 | 7 282 219 |
| Likvida medel vid årets slut | | 8 422 242 | 7 784 896 |

I likvida medel ingår även kortfristiga placeringar om 7 574 738 tkr som har en löptid som överskrider tre månader.

Noter med redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

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

Uppgifter om koncernföretag finns i not 23. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetod

Rörelseförvärv hanteras enligt förvärvsmetoden, som kännetecknas av att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser upptas till verkligt värde efter beaktande av uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Eventuellt minoritetsintresse värderas till verkligt värde. Överstiger anskaffningsvärdet för dotterföretaget det verkliga värdet på företagets nettotillgångar med beaktande av eventualförpliktelser, upptas skillnaden som koncernmässig goodwill. När skillnaden är negativ redovisas den i resultaträkningen.

För övervärden hänförliga till specifika tillgångar tillämpas samma avskrivningstid som i den förvärvade juridiska personen. Avskrivning på uppkommen goodwill sker på maximalt 10 år. Restvärdet prövas vid varje bokslutstillfälle. Övriga förvärvade immateriella tillgångar skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod. Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

Dotterföretag

Företag där moderföreningen, direkt eller indirekt, har mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet. Andelar i dotterföretag redovisas i moderföreningen enligt anskaffningsvärdemetoden. För dotterföretag inom Riksbyggen, se not 23, Andelar i koncernföretag.

Intresseföretag

Med intresseföretag avses företag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna. Som intresseföretag räknas även samtliga företag där koncernen har ett betydande inflytande, även om innehavet är lägre än 20 procent. För andelar i intresseföretag i koncernen och moderföretaget, se not 25. Intresseföretag tas in i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Rapportering för rörelsegränar

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

Intäkter

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

Principer för redovisning av intäkter från tjänste- respektive entreprenaduppdrag finns under rubriken Entreprenader. Övriga intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

- hyresintäkter – i den period uthyrningen avser
- ränteintäkter – i enlighet med effektiv avkastning
- erhållen utdelning – när utdelning erhålls.

Inkomstskatter

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom nedskrivning av fastigheter och genom avsättningar.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I koncernredovisningen tillämpas aktiveringsmodellen för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till maximalt tio år. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Kostnad för sålda varor.

Koncernmässig goodwill skrivs av linjärt över maximalt tio år. Avskrivning av goodwill redovisas i resultaträkningen i posten Kostnad för sålda varor.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

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

| Följande avskrivningstider tillämpas: | År |
|---------------------------------------|-------|
| Förvaltningsfastigheter | |
| – Stomme | 90 |
| – Fasad | 20–50 |
| – Stammar/fönster | 40–50 |
| – Tak | 25–40 |
| – Övrigt | 12–30 |
| Markanläggningar | 20 |
| Inventarier och verktyg | 5 |
| Installationer | 20 |

Nedskrivningar

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

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Riksbyggen koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av de framtida minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

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

En leasingavtal för en bil.

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelse-skulder och upplåning.

Nedanstående redovisningsprinciper tillämpas konsekvent av både koncernen och moderföreningen.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

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

En leasingavtal för en bil.

Finansiella tillgångar som innehas för handel
Finansiella tillgångar klassificeras till denna kategori om de förvärvades eller uppkom i syfte att säljas eller återköpas på kort sikt. Finansiella tillgångar som innehas för handel värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar. Bolagets finansiella tillgångar som innehas för handel utgörs av övriga kortfristiga placeringar.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

En leasingavtal för en bil.

Finansiella risker i placeringsverksamheten

Mål och policy

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

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

Finanschefen ansvarar för att rapportera riskexponering samt vinster och förluster från finansiella aktiviteter till Riksbyggens styrelse.

Finansiella risker

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

I förmånsbestämda planer utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas. De förmånsbestämda pensionsplanerna är både fonderade och ofonderade. I de fall planerna är fonderade har tillgångar avskilts i Konsumentkooperativets pensionsstiftelse.

Riksbyggen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I Sverige har koncernen bl.a. förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsplaner i Sverige som tryggats genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning om stiftelsens förmögenhet, värderad till marknadsvärde, understiger förpliktelsen.

Ersättningar vid uppsägning

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

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Detta innebär att förvärvade bostadsrätter i avslutade entreprenader värderas enligt lägsta värdets princip. Fastigheter som avser främst mark för kommande entreprenader värderas även de enligt lägsta värdets princip.

Avsättningar och ansvarsförbindelser

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

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

Ansvarsförbindelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. De utfästelser som Riksbyggen i form av entreprenör har gentemot bostadsrättsföreningen är normalt ansvarsförbindelser. Osålda lägenheter i projekt där ett Riksbyggenavtal är tecknat ska vid bokslutsdagen redovisas som en ansvarsförbindelse till det pris som anges i den ekonomiska planen.

Entreprenader

Projektintäkter vid entreprenader och projektutveckling av bostäder redovisas enligt successiv vinstavräkning. Successiv vinstavräkning bygger på att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med det lägsta av upp-arbetningsgrad och försäljningsgrad.

Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totalt beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden bestäms på basis av antalet sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i projektet.

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

Intäktsredovisning enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan från projektets byggstart om tillförlitlig bedömning av intäkter och kostnader kan göras och pågår enligt samma princip till dess att projektet slutredovisas. Vid projektutveckling av bostäder ägs i normalfallet exploateringsfastigheten av Riksbyggen vid projektstarten. Vid byggstarten överförs fastigheten med bokfört värde till projektet och inräknas i projektets övriga projektkostnader. Räntekostnader inräknas bland projektkostnaderna från byggstart.

Riksbyggen åtar sig i avtal med förvärvaren av entreprenaden att förvärva lägenheter som inte är sålda vid projektets färdigställande. Till dess att alla lägenheter sålts i pågående entreprenader upptas värdet av dessa som ansvarsförbindelse.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

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

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Händelser efter balansdagen

Riksbyggen räknar med händelser som bekräftar ett förhållande som förelåg på balansdagen. Om det efter balansdagen inträffar händelser som inte är av en sådan karaktär att de ska räknas när resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

men som är så väsentliga att bristande information om dem skulle påverka möjligheten för en läsare att göra korrekta bedömningar och fatta välgrundade beslut, så kommer Riksbyggen att lämna upplysningar för varje händelse i förvaltningsberättelsen.

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Leasing

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

Bokslutsdispositioner

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

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Riksbyggen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Intäktsredovisning

Riksbyggen tillämpar successiv vinstavräkning vid redovisning av entreprenadavtal till fast pris. Successiv vinstavräkning innebär att koncernen måste göra uppskattningar av hur stor del de tjänster som redan utförts per balansdagen utgör av de totala tjänster som ska utföras. Om proportionen mellan utförda tjänster och totala tjänster som ska utföras skulle avvika från ledningens uppskattning, skulle årets redovisade intäkt ändras.

Garantiåtaganden

Riksbyggen lämnar garanti avseende genomförda entreprenader med en garantitid som uppgår till 5 år. Åtagandet redovisas som en avsättning om 87 mkr (62) i balansräkningen. Värdet på avsättningen är baserad på tidigare erfarenheter och utfall. Värderingen av garantiåtaganden är en väsentlig redovisningsfråga i koncernen och den innebär svåra bedömningar av framtida åtgärdsbehov.

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställs genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras.

Om den budgeterade bruttomarginal eller uppskattade kapitalkostnad som användes vid beräkningen av nyttjandevärdet avviker från ledningens bedömning per bokslutet skulle eventuellt det redovisade värdet på anläggningstillgångar ändras.

Not 3 Intäkternas fördelning

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| I nettoomsättningen ingår intäkter från: | | | | |
| Varor | 139 378 | 157 338 | 139 378 | 157 159 |
| Tjänster | 1 914 783 | 1 820 118 | 2 013 607 | 1 815 297 |
| Entreprenaduppdrag | 4 016 215 | 3 497 437 | 3 999 833 | 3 482 787 |
| Hyror | 297 124 | 271 460 | 204 095 | 207 436 |
| Summa | 6 367 500 | 5 746 353 | 6 356 913 | 5 662 679 |

I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:

| | | | | |
|-------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| Varor | 1 522 | 3 234 | 1 522 | 3 234 |
| Tjänster | 21 830 | 35 616 | 21 691 | 21 596 |
| Hyror | 895 | 641 | 895 | 641 |
| Fastighetsförsäljningar | 32 016 | 106 | 32 016 | 106 |
| Erhållna bidrag | 777 | 3 870 | 777 | 3 870 |
| Summa | 57 040 | 43 467 | 56 901 | 29 447 |

Not 4 Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|-------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Bostad | 3 885 400 | 3 320 977 | 3 851 459 | 3 580 966 |
| Fastighetsförvaltning | 2 240 253 | 2 176 543 | 2 192 423 | 1 872 600 |
| Fastighet | 299 643 | 276 811 | 305 907 | 201 431 |
| Övrigt och koncernjusteringar | -27 794 | -27 978 | 7 125 | 7 682 |
| Summa | 6 367 500 | 5 746 353 | 6 356 913 | 5 662 679 |

Not 5 Arvode till revisorer

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|--------------|-------|-----------------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB | | | | |
| Revision och revisionsnära rådgivning | 5 291 | 3 327 | 4 288 | 2 882 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 945 | 225 | 945 | 225 |
| Skatterådgivning | 91 | 5 | 91 | 5 |
| Övriga tjänster | 838 | 1 743 | 838 | 1 743 |
| Summa | 7 165 | 5 300 | 6 162 | 4 855 |
| Lekmannarevisorer | | | | |
| Revision och revisionsnära rådgivning | 102 | 102 | 102 | 102 |
| Summa | 102 | 102 | 102 | 102 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Medelantalet anställda | | | | |
| Kvinnor | 819 | 778 | 799 | 759 |
| Män | 1 658 | 1 625 | 1 611 | 1 577 |
| Totalt | 2 477 | 2 403 | 2 410 | 2 336 |
| Löner och andra ersättningar | | | | |
| Verkställande direktörer | 2 668 | 2 559 | 2 668 | 2 559 |
| Styrelsen | 856 | 790 | 856 | 790 |
| Företagsledning | 11 386 | 12 651 | 11 386 | 11 699 |
| Övriga anställda | 906 523 | 866 014 | 885 180 | 846 623 |
| Totala löner och ersättningar | 921 433 | 882 014 | 900 090 | 861 671 |
| Sociala kostnader | | | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 281 360 | 273 394 | 274 682 | 267 481 |
| Pensionskostnader | 89 174 | 47 728 | 87 926 | 46 739 |
| Totala sociala avgifter och pensionskostnader | 370 534 | 321 122 | 362 608 | 314 220 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 1 291 967 | 1 203 136 | 1 262 698 | 1 175 891 |

Not 6 forts.

Vd, Leif Linde, har 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 35 procent av årslönen. För vice vd, Märten Lilja, gäller 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 30 procent av årslönen. Vd har en uppsägningstid från företagets sida om sex månader och därutöver 12 månaders avgångsvederlag. Vice vd har en uppsägningstid från företagets sida om 18 månader, vilken kan omvandlas till ett avgångsvederlag med avräknings-skyldighet för annan inkomst under uppsägningstiden.

Från vd och vice vd:s sida är uppsägningstiden sex månader. För övriga medarbetare i företagsledningen gäller

65 års pensionsålder med liknande pensions- och avgångs-ersättningsvillkor som gäller för vd och vice vd. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 142,2 tkr (141,5) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 714 tkr (649).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 3,1 mkr (3,0) gruppen nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppen nuvarande vd och företagsledning uppgår till 8,4 mkr (4,2). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Upplysning om sjukfrånvaro

| | 2015 | 2014 |
|--|--------|--------|
| Total sjukfrånvaro (andel av ordinarie arbetstid) | 4,2 % | 4,1 % |
| Sjukfrånvaro för kvinnor | 5,0 % | 5,1 % |
| Sjukfrånvaro för män | 3,8 % | 3,5 % |
| Anställda –29 år | 2,2 % | 2,4 % |
| Anställda 30–49 år | 3,8 % | 3,5 % |
| Anställda 50– år | 5,2 % | 5,0 % |
| Långtidssjukfrånvaro (andel av den totala sjukfrånvaron) | 55,4 % | 56,2 % |

Andel kvinnor i procent

| | | |
|--|--------|--------|
| Styrelsen | 33,3 % | 36,4 % |
| Bland övriga ledande befattningshavare | 37,5 % | 37,5 % |

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 140 330 (100 709) och i moderföreningen till 108 329 (62 676).

Not 8 Operationella leasingavtal**Leasegivare**

Framtida minimileaseintäkter avseende uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|-----------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Inom 1 år | 31 331 | 32 939 | 5 076 | 5 687 |
| Mer än 1 men mindre än 5 år | 26 752 | 46 724 | 2 708 | 7 650 |
| Senare än 5 år | - | 99 | - | - |
| Summa | 58 083 | 79 762 | 7 784 | 13 337 |

Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende tillgångar inkl. kontorslokaler fördelar sig enligt följande:

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 2015 | - | 65 472 | - | 83 063 |
| 2016 | 64 701 | 47 694 | 93 940 | 61 876 |
| 2017 | 47 801 | 42 491 | 77 448 | 44 333 |
| 2018 | 25 484 | 12 907 | 46 255 | 13 572 |
| 2019 eller senare | 7 873 | - | 9 150 | - |
| Summa | 145 859 | 168 564 | 226 793 | 202 842 |

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

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

| | Moderföreningen | |
|--|-----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Realisationsresultat vid likvidationer | 200 147 | 8 583 |
| Summa | 200 147 | 8 583 |

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--------------------------|---------------|-------------|-----------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Resultatandel | -2 186 | -213 | - | - |
| Resultat vid avyttringar | - | -589 | - | -589 |
| Erhållna utdelningar | - | - | 50 | 63 |
| Nedskrivningar | - | - | - | - |
| Summa | -2 186 | -802 | 50 | 526 |

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--------------------------|------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Resultat vid avyttringar | 1 280 | 36 016 | 12 | - |
| Nedskrivningar | -1 000 | -1 629 | -1 000 | -1 629 |
| Summa | 280 | 34 387 | -988 | -1 629 |

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Räntor | 37 391 | 128 919 | 62 778 | 155 806 |
| Realisationsresultat vid försäljning | 65 575 | 58 721 | 65 575 | 58 721 |
| Övriga finansiella intäkter | 303 | 257 | 303 | 257 |
| Summa | 103 269 | 187 897 | 128 656 | 214 784 |

Varav avseende koncernföretag 25 756 (31 134).

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Räntor | -37 105 | -80 651 | -35 127 | -77 758 |
| Övriga finansiella kostnader | -108 913 | -7 733 | -108 913 | -7 733 |
| Summa | -146 018 | -88 384 | -144 040 | -85 491 |

Varav avseende koncernföretag -2 940 (-4 722).

Not 14 Bokslutsdispositioner

| | Moderföreningen | |
|------------------------|-----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Erhållna koncernbidrag | 4 528 | 581 |
| Lämnade koncernbidrag | -16 550 | -27 931 |
| Summa | -12 022 | -27 350 |

Not 15 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Aktuell skatt | -43 660 | -80 811 | -29 618 | -64 837 |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | 1 174 | 5 348 | 853 | 5 124 |
| Uppskjuten skatt | -9 798 | 6 915 | -9 526 | -3 477 |
| Andel i intresseföretags skatt | - | 235 | - | - |
| Summa | -52 284 | -68 313 | -38 291 | -63 190 |

Not 16 Uppskjuten skatt

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--|--------------|--------------|-----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen | | | | |
| Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader | -11 810 | -5 774 | -9 526 | -3 477 |
| Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader | 2 012 | 12 924 | - | - |
| Summa | 9 798 | 7 150 | -9 526 | -3 477 |

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Redovisat resultat före skatt | 180 737 | 319 715 | 346 801 | 304 995 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -39 762 | -70 337 | -76 296 | -67 099 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -53 079 | -11 105 | -2 503 | -3 359 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 46 522 | 8 789 | 46 522 | 1 917 |
| Schablonränta periodiseringsfonder | - | -142 | - | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 1 174 | 5 348 | 853 | 5 124 |
| Upplösning uppskjuten skatt tidigare år | - | -8 | - | - |
| Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag och temporära skillnader | - | -1 085 | - | - |
| Ej redovisad skatt på temporära skillnader | -7 139 | 227 | -6 867 | 227 |
| Summa skatt på årets resultat | -52 284 | -68 313 | -38 291 | -63 190 |

Skattesats

Den gällande skattesatsen för inkomstskatt i koncernen är 22 procent.

Uppskjutna skattefordringar

| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
|---|--------------|---------------|----------|--------------|
| Avsättningar för garantikostnader | - | 573 | - | 573 |
| Nedskrivning av fastigheter | - | 2 034 | - | - |
| Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter | -4 963 | 2 545 | - | 1 285 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing | 11 715 | 10 213 | - | - |
| Summa | 6 752 | 15 365 | - | 1 858 |

Uppskjutna skatteskulder

| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------------|--------------|----------|
| Obeskattade reserver | - | 327 | - | - |
| Koncernmässiga övervärden | 93 557 | 125 893 | - | - |
| Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing | 11 715 | 10 213 | - | - |
| Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter | - | - | 7 668 | - |
| Övriga skattepliktiga temporära skillnader | 1 729 | - | - | - |
| Summa | 107 001 | 136 433 | 7 668 | - |

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|----------------|------------|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 179 939 | 87 191 | 179 939 | 87 191 |
| Inköp | 81 760 | 92 748 | 81 760 | 92 748 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 261 699 | 179 939 | 261 699 | 179 939 |
| Ingående avskrivningar | -51 925 | -41 581 | -51 925 | -41 581 |
| Årets avskrivningar | -8 303 | -10 344 | -8 303 | -10 344 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -60 228 | -51 925 | -60 228 | -51 925 |
| Ingående nedskrivningar | - | - | - | - |
| Årets nedskrivningar | -40 966 | - | -40 966 | - |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -40 966 | - | -40 966 | - |
| Utgående redovisat värde | 160 505 | 128 014 | 160 505 | 128 014 |

Not 18 Goodwill

| | Koncernen | |
|---|----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 23 784 | 8 196 |
| Inköp | 3 606 | 15 588 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 390 | 23 784 |
| Ingående avskrivningar | -10 794 | -8 007 |
| Årets avskrivningar | -1 919 | -2 787 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 713 | -10 794 |
| Utgående redovisat värde | 14 677 | 12 990 |

Not 19 Byggnader och mark

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 999 581 | 1 833 921 | 1 184 496 | 1 027 011 |
| Inköp | 380 751 | 9 262 | 21 241 | 556 |
| Försäljningar/utrangeringar | - | -663 | -1 674 | -132 |
| Omklassificeringar | 7 044 | 52 959 | - | 52 959 |
| Aktivering befintliga fastigheter | 137 821 | 104 102 | 118 986 | 104 102 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 525 197 | 1 999 581 | 1 323 049 | 1 184 496 |
| Ingående avskrivningar | -640 440 | -589 019 | -419 868 | -391 773 |
| Försäljningar/utrangeringar | - | 97 | - | - |
| Årets avskrivningar | -59 918 | -51 518 | -30 561 | -28 095 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -700 358 | -640 440 | -450 429 | -419 868 |
| Ingående nedskrivningar | -46 768 | -49 471 | - | -2 703 |
| Återförda nedskrivningar | - | 2 703 | - | 2 703 |
| Årets nedskrivningar | -783 | - | -783 | - |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -47 551 | -46 768 | -783 | - |
| Utgående redovisat värde | 1 777 288 | 1 312 373 | 871 837 | 764 628 |
| Bokfört värde byggnader | 1 556 321 | 1 203 242 | 802 510 | 698 997 |
| Bokfört värde mark | 220 967 | 109 131 | 69 327 | 65 631 |
| | 1 777 288 | 1 312 373 | 871 837 | 764 628 |

Not 20 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till 3 398 mkr (2 777) i koncernen och till 2 190 mkr (1 962) i moderföreningen. Verkligt värde motsvarar bedömt värde på den öppna marknaden. Värderingen görs årligen internt med stöd av externa marknadsdata och kontroll görs på hela moderföreningens fastighetsbestånd av externt värderingsföretag för att säkerställa att värderingen gjorts på ett korrekt sätt.

I periodens resultat ingår följande poster avseende förvaltningsfastigheter:

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|---------------|------------|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Hysesintäkter | 297 124 | 273 074 | 204 095 | 197 893 |
| Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden | -208 894 | -211 946 | -160 932 | -153 246 |
| Summa | 88 230 | 61 128 | 43 163 | 44 647 |

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 486 222 | 450 305 | 358 520 | 333 419 |
| Inköp | 30 935 | 51 167 | 23 127 | 40 273 |
| Försäljningar/utrangeringar | -20 334 | -15 250 | -20 234 | -15 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 496 823 | 486 222 | 361 413 | 358 442 |
| Ingående avskrivningar | -309 273 | -280 677 | -231 122 | -218 301 |
| Försäljningar/utrangeringar | 19 425 | 10 167 | 19 425 | 14 197 |
| Årets avskrivningar | -28 441 | -38 763 | -28 499 | -26 940 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -318 289 | -309 273 | -240 196 | -231 044 |
| Ingående nedskrivningar | -1 100 | -1 100 | -1 100 | -1 100 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 100 | -1 100 | -1 100 | -1 100 |
| Utgående redovisat värde | 177 434 | 175 849 | 120 117 | 126 298 |

I posten Inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 53 250 tkr (46 420 tkr). Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | Koncernen | |
|----------------------------------|---------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående nedlagda kostnader | 7 044 | 1 475 |
| Under året omfört till byggnader | -7 044 | -1 475 |
| Under året nedlagda kostnader | 47 325 | 7 044 |
| Summa | 47 325 | 7 044 |

Not 23 Andelar i koncernföretag

| | Moderföreningen | |
|---|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 148 807 | 140 060 |
| Inköp | 69 280 | 9 797 |
| Likvidationer | -10 000 | -1 050 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 208 086 | 148 807 |
| Utgående redovisat värde | 208 086 | 148 807 |

| Direkt ägda dotterföretag, organisationsnummer, säte | Antal | Kapital andel i % | Bokfört värde | |
|---|---------|-------------------|----------------|---------|
| | | | 2015 | 2014 |
| Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm | 1 000 | 100 | 100 | 100 |
| Bleholmen i Stockholm AB, 556417-2129, Stockholm | 1 000 | 100 | 100 | 100 |
| Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm | 50 000 | 100 | 77 010 | 77 010 |
| Gustavshemsparken Holding AB, 556808-3884, Stockholm | 100 000 | 100 | 100 | 100 |
| Järva Projektutveckling AB, 556931-5947, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| KB Kungsbron 21, 916634-1470, Stockholm | 1 000 | 100 | 50 000 | 50 000 |
| Mälarhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| RBÖ Holding AB, 556937-1759, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| RI-Fastigheter TÖ AB, 556340-0877, Stockholm | 1 000 | 100 | 100 | 100 |
| RI-Fastigheter Umeå AB, 556757-7217, Stockholm | 1 000 | 100 | 1 300 | 1 300 |
| RI-Fastigheter Limhamnsläge 2 AB, 556865-9063, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| Riksbyggen Byggnadsförsäkrings AB, 516401-8409, Stockholm | - | - | - | 10 000 |
| RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| RI-Fastigheter Masthusen AB, 556883-6364, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| RB Kungsängen Holding AB, 556964-5251, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| RB Franstorp Holding AB, 556950-8756, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| Riksbyggen Väst Holding 6 AB, 556950-8533, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| Riksbyggen Väst Holding 2,3,4 AB, 556950-8566, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | 50 |
| 7 Fast AB, 556592-4940, Borås | 2 550 | 51 | 12 438 | 9 547 |
| Ribby Ängar Bostads AB, 556887-6881 | 500 | 65 | 488 | - |
| RB Väst Stenhuggaren Holding AB, 559021-8144, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| Borås Viskaholm Holding AB, 559017-1434, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm | 500 | 100 | 50 | - |
| Täby Stigbygel Holding AB, 559008-3894, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm | 100 000 | 100 | 100 | - |
| RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm | 100 000 | 100 | 100 | - |
| RB HT Holding 3 AB, 556985-8263, Stockholm | 100 000 | 100 | 100 | - |
| Munken Holding AB, 559008-4454, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| RB Hyresbostäder Holding Tvåan AB, 559033-9767, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| RB Hyresbostäder Holding Ettan AB, 559033-9775, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| RB Höganäs Släggan Holding AB, 550908-8869, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| RB Limhamn Holding AB, 559019-8114, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| RB Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| RB Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| RB LL Holding AB, 556964-5202, Stockholm | 50 000 | 100 | 50 | - |
| Summa | | | 208 086 | 148 807 |

Not 23 forts.**Indirekt ägda dotterföretag, organisationsnummer, säte**

| | Antal | Kapitalandel i % |
|---|--------|---------------------|
| Lavinen 4 Fastighets AB, 556868-2545, Linköping | 50 000 | 100 |
| Riksbyggen Hem i Umeå AB, 556748-3903, Stockholm | 1 000 | 100 |
| Tullarken i Östersund AB, 556367-3028, Östersund | 1 020 | 100 |
| Fastighetsbolaget Tullarken KB, 916590-0243, Östersund | - | 100 |
| Fastighets AB Sallerupsvägen 3, 556766-9600, Stockholm | 1 000 | 100 |
| Cementvägen 2 AB, 556824-8354, Stockholm | 500 | 100 |
| RI-Fastigheter Masthusen 2 AB, 556883-6364, Stockholm | 500 | 100 |
| Kungsängen Projektutveckling AB, 556903-6220, Stockholm | 50 000 | 59,2 |
| Kungsängen Projektutveckling Fastighet 1 AB, 556825-4170, Stockholm | 500 | 59,2 |
| Kungsängen Projektutveckling Fastighet 2 AB, 556825-9328, Stockholm | 500 | 59,2 |
| Valle W Fastighets AB, 556914-1434, Stockholm | 500 | 100 |
| RI-Fastigheter Masthusen 3 AB, 556985-8615, Stockholm | 50 000 | 100 |
| RI-Fastigheter Masthusen 4 AB, 559007-3556, Stockholm | 50 000 | 100 |
| S1F Stenbiten Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm | 500 | 100 |
| AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm | 50 000 | 100 |
| Munksjöstaden Kv 6A AB, 556947-5196, Jönköping | 1 000 | 100 |
| Munksjöstaden Kv 4 AB, 556947-5105, Jönköping | 1 000 | 100 |
| Fastighets AB Viskaholm, 556687-2759, Stockholm | 1 000 | 100 |
| Fastighets AB Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm | 500 | 100 |
| Lakejen AB, 556991-9821, Linköping | 500 | 100 |
| Fastighets AB Kv Munken, 559014-8135, Stockholm | 500 | 100 |
| Ribby Ångar Dotter 2 AB556989-3562, Stockholm | 450 | 90 |
| Ribby Ångar Dotter 3 AB, 556989-3612, Stockholm | 450 | 90 |
| Ribby Ångar Dotter 1 AB, 556919-5000, Stockholm | 500 | 100 |
| RB Hyresbostäder Källbyängen 1 AB, 556985-8847, Stockholm | 50 000 | 100 |
| RB Hyresbostäder Källbyängen 2 AB556985-8938, Stockholm | 50 000 | 100 |
| Fastighets Stockholm Valvankaret 3 AB, 559001-1341, Stockholm | 50 000 | 100 |
| Täby Stigbygeln AB, 556855-6558, Stockholm | 50 000 | 100 |
| RB Hyresbostäder Höganäs AB, 559019-0228, Stockholm | 50 000 | 100 |
| Hyresbostäder Holding Tvåan AB, 559033-9767, Stockholm | 50 000 | 100 |
| Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka | 50 000 | 100 |
| Haninge Högettan AB, 556993-6106, Stockholm | 500 | 100 |
| Seminarieriet 8 AB, 559032-9396, Stockholm | 45 000 | 90 |

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

| | Moderföreningen | |
|---|-----------------|----------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 427 173 | 428 309 |
| Tillkommande fordringar | 89 295 | 6 500 |
| Avgående fordringar | -301 270 | - |
| Kort del av lång fordran | - | -7 636 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 215 198 | 427 173 |
| Utgående redovisat värde | 215 198 | 427 173 |

Not 25 Andelar i intresseföretag

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 37 172 | 47 032 | 19 424 | 16 827 |
| Inköp | 10 089 | 590 | 10 556 | 590 |
| Försäljningar/utrangeringar | - | -606 | - | -606 |
| Omklassificeringar | - | -12 265 | - | - |
| Resultatandelar | -2 186 | 2 621 | 50 | 2 613 |
| In- och utbetalningar | -500 | -200 | -500 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 575 | 37 172 | 29 530 | 19 424 |
| Ingående nedskrivningar | -1 000 | -1 000 | -1 000 | -1 000 |
| Årets nedskrivningar | -1 000 | - | -1 000 | - |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -2 000 | -1 000 | -2 000 | -1 000 |
| Utgående redovisat värde | 42 575 | 36 172 | 27 530 | 18 424 |

Intresseföretag, organisationsnummer, säte

| | Antal | Kapital andel i % | Bokfört värde Moder | Bokfört värde Koncern |
|--|--------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Direktägda | | | | |
| AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö | 500 | 50,0 | 50 | 50 |
| Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping | 10 000 | 50,0 | 1 000 | 11 238 |
| Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg | 340 | 33,3 | 48 | 48 |
| Fastighetsbolaget Arken HB, 916595-6609, Umeå | - | 50,0 | 500 | 500 |
| Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm | 5 357 | 24,5 | 13 526 | 13 526 |
| Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm | 1 000 | 25,0 | 100 | 100 |
| KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg | - | 33,3 | 1 992 | 1 992 |
| KB Öhusen, 969697-7793, Malmö | 1000 | 50,0 | 11 | 11 |
| RB Lokalförening i Nordöstra Götaland, 825003-5634, Norrköping | 187 | - | 9 | 9 |
| Riksbyggen Bospar ekonomisk förening, 769600-0186, Stockholm | 30 | 30,0 | 3 000 | 7 807 |
| Sjökrona Exploatering AB, 556790-5624, Helsingborg | 1 000 | 25,0 | 7 250 | 7 250 |

Andelar Bostadsrättsföreningar

| | | | | |
|--|---|---|----|----|
| Brf Sidensvansen, 716402-1482, Strängnäs | 1 | - | 20 | 20 |
| Brf Kolbotten, 769608-5286, Ludvika | - | - | 24 | 24 |

| | | | | |
|--------------|--|--|---------------|---------------|
| Summa | | | 27 530 | 42 575 |
|--------------|--|--|---------------|---------------|

Not 26 Fordringar hos intresseföretag

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|---------------|------------|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 39 265 | 57 948 | 34 385 | 37 611 |
| Tillkommande fordringar | 1 163 | 2 301 | 1 163 | 2 301 |
| Avgående fordringar | -7 651 | -20 984 | -2 771 | -5 527 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 777 | 39 265 | 32 777 | 34 385 |
| Utgående redovisat värde | 32 777 | 39 265 | 32 777 | 34 385 |

Not 27 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|---------------|------------|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 20 617 | 3 620 | 20 617 | 3 620 |
| Inköp | 3 476 | 17 100 | 3 575 | 17 100 |
| Försäljningar/utrangeringar | -2 | -103 | -2 | -103 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 091 | 20 617 | 24 190 | 20 617 |
| Ingående nedskrivningar | -293 | -293 | -293 | -293 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -293 | -293 | -293 | -293 |
| Utgående redovisat värde | 23 798 | 20 324 | 23 897 | 20 324 |

Not 27 forts.**Andra långfristiga värdepappersinnehav, organisationsnummer, säte**

| | Antal | Bokfört värde |
|--|--------|---------------|
| Direktägda | | |
| AB Norrlands Byggtjänst, 556063-0833, Umeå | 50 | 3 |
| AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm | 200 | 20 |
| Folkteatern i Sverige, 716420-4252, Stockholm | 10 | 1 |
| Gershedens Folkets Hus, Stockholm | 50 | 5 |
| Kooperativ Utveckling i Skåne ek. förening, 716407-4325, Malmö | 1 | 1 |
| Kooperativt Utvecklingscentrum i Skåne ek. förening, Malmö | 25 | 5 |
| Kooperativ Utveckling Sjuhärad, 769609-0781, Borås | 1 | 10 |
| Koopi, 716421-4186, Stockholm | 4 | 40 |
| Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg | 60 | 60 |
| OK Stockholm, 702000-1660, Stockholm | - | 19 |
| RKHF Skara Äldrehem, 716449-5488, Skaraborg | - | 10 |
| RKHF Töreboda Äldrebostäder, 769620-2139, Skaraborg | - | 43 |
| RKHF Trygga Hem i Grästorp, 769621-5198, Älvsborg | - | 85 |
| Tornet Bostadsproduktion AB, 556796-2682, Stockholm | 950 | 19 000 |
| Johanneberg Science Park, 556790-3108, Göteborg | 90 | 90 |
| Riva del Sole ref 15028456 | 32 200 | 3 485 |
| Andelar bostadsrättsföreningar | | |
| Varbergshus nr 1, 749600-0865, Varberg | - | 40 |
| Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby | - | 840 |
| Östersundshus nr 1, 793200-1485, Östersund | - | 140 |
| Summa moderföreningen | | 23 897 |

Not 28 Andra långfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|----------------|------------|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 310 711 | 285 279 | 310 412 | 284 981 |
| Tillkommande fordringar | 41 019 | 39 124 | 30 304 | 39 124 |
| Avgående fordringar | - | -1 857 | - | -1 859 |
| Kortfristig del av lång fordran | - | -11 835 | - | -11 834 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 351 730 | 310 711 | 340 716 | 310 412 |
| Ingående nedskrivningar | -829 | -95 | -719 | - |
| Nedskrivningar | -593 | -734 | -593 | -719 |
| Utgående nedskrivningar | -1 422 | -829 | -1 312 | -719 |
| Utgående bokfört värde | 350 308 | 309 882 | 339 404 | 309 693 |
| Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser | % | % | % | % |
| Fordringar hos koncernföretag | - | - | 2,21 | 3,11 |
| Andra långfristiga fordringar | - | - | 1,59 | 4,68 |

Not 29 Pågående uppdrag

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--|----------------|------------|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | | | | |
| Upparbetad intäkt pågående entreprenader | 2 655 075 | 2 315 856 | 2 686 901 | 2 315 856 |
| Fakturerad pågående entreprenader | -2 249 328 | -1 742 855 | -2 249 328 | -1 742 855 |
| Summa | 405 747 | 573 001 | 437 573 | 573 001 |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | | | | |
| Fakturerad pågående entreprenader | 3 349 903 | 3 670 669 | 3 397 135 | 3 670 669 |
| Upparbetad intäkt pågående entreprenader | -2 958 289 | -3 206 770 | -2 958 289 | -3 206 770 |
| Summa | 391 614 | 463 899 | 438 846 | 463 899 |

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--------------------------------|---------------|------------|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Förutbetalda hyreskostnader | 20 948 | 20 200 | 20 835 | 20 100 |
| Förutbetalda försäkringspremie | 2 001 | 2 124 | 2 001 | 1 992 |
| Upplupna ränteintäkter | 10 395 | 22 156 | 10 395 | 20 996 |
| Övriga poster | 37 268 | 39 478 | 33 198 | 35 558 |
| Summa | 70 612 | 83 958 | 66 429 | 78 646 |

Not 31 Övriga kortfristiga placeringar

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|-------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Företagscertifikat | - | 270 547 | - | 270 547 |
| Obligationer | 7 574 737 | 7 390 059 | 7 574 737 | 7 230 347 |
| Bankinlåning | 65 000 | 60 000 | 65 000 | 60 000 |
| Övriga finansiella instrument | 175 808 | 175 929 | 175 808 | 175 929 |
| Summa | 7 815 545 | 7 896 535 | 7 815 545 | 7 736 823 |

Not 32 Andelsägare

| | Antal andelar | Belopp |
|---|------------------|----------------|
| Fastighetsanställdas Förbund | 402 | 201 |
| Folksam Ömsesidig Livförsäkring | 54 092 | 27 046 |
| Folksam Ömsesidig Sakförsäkring | 54 092 | 27 046 |
| GS | 118 | 59 |
| Handelsanställdas Förbund | 4 160 | 2 080 |
| Hotell- och restauranganställdas Förbund | 100 | 50 |
| Industrifacket Metall | 2 752 | 1 376 |
| Kooperativa Förbundet | 41 113 | 20 557 |
| Landsorganisationen | 2 063 | 1 031 |
| Pensionärernas Riksorganisation | 20 | 10 |
| Riksbyggens Jubileumsfond "Den Goda Staden" | 12 000 | 6 000 |
| SEKO Facket för Service och Kommunikation | 200 | 100 |
| SEKO Sjöfolk | 20 | 10 |
| Sv. Byggnadsarbetareförbundet | 358 555 | 179 277 |
| Sv. Elektrikerförbundet | 30 761 | 15 381 |
| Sv. Kommunalarbetareförbundet | 213 412 | 106 706 |
| Sv. Livsmedelsarbetareförbundet | 687 | 343 |
| Sv. Musikerförbundet | 20 | 10 |
| Sv. Målareförbundet | 59 521 | 29 761 |
| Sv. Pappersindustriarbetareförbundet | 50 | 25 |
| Sv. Transportarbetareförbundet | 35 | 17 |
| Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund | 1 | 1 |
| Swedbank AB | 2 268 | 1 134 |
| 16 fackförbund | 47 | 23 |
| 27 lokalföreningar | 108 605 | 54 302 |
| 33 intresseföreningar | 721 873 | 360 937 |
| 103 bostadsrättsföreningar | 403 | 202 |
| Summa | 1 667 370 | 833 685 |

Not 33 Övriga avsättningar

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|----------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Försäkringstekniska avsättningar | - | 69 220 | - | - |
| Avsatt till periodiseringsfonder | 1 485 | - | - | - |
| Garantiåtaganden | 86 816 | 62 488 | 86 816 | 62 488 |
| Summa | 88 301 | 131 708 | 86 816 | 62 488 |

Not 34 Långfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 203 702 | 64 605 | - | - |
| Övriga skulder | 420 656 | 217 479 | 30 510 | 36 010 |
| Summa | 624 358 | 282 084 | 30 510 | 36 010 |

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Upplupna räntekostnader | 1 117 | 5 056 | 1 117 | 4 776 |
| Upplupna semesterlöner | 119 510 | 112 995 | 119 510 | 112 995 |
| Upplupna sociala och andra kostnader | 80 033 | 68 229 | 80 033 | 68 229 |
| Beräknad fastighetsskatt | 12 605 | 12 817 | 11 150 | 11 756 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 7 266 | 6 407 | - | - |
| Lämnade rabatter | 11 734 | 12 491 | 11 734 | 12 491 |
| Övriga poster | 186 059 | 150 704 | 175 492 | 142 918 |
| Summa | 418 324 | 368 699 | 399 036 | 353 165 |

Not 36 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| För avsättningar och egna skulder | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 212 903 | 255 971 | 124 236 | 165 596 |
| Penningmarknadsplaceringar | 3 322 891 | 2 834 602 | 3 322 891 | 2 834 602 |
| Summa | 3 535 794 | 3 090 573 | 3 447 127 | 3 000 198 |

Not 37 Ansvarförbindelser

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Borgensförbindelser | 1 683 061 | 2 035 401 | 1 683 061 | 2 035 401 |
| Solidariskt för handelsbolag | 1 221 | 1 253 | 1 021 | 1 080 |
| Osålda lägenheter | 789 065 | 1 388 972 | 789 065 | 1 388 972 |
| Ansvarförbindelse avseende pensionskuld | 20 198 | 17 497 | 20 198 | 17 497 |
| Övriga ansvarförbindelser | 56 | 48 270 | 56 | 48 270 |
| Summa | 2 493 601 | 3 491 393 | 2 493 401 | 3 491 220 |

Not 38 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Resultatandelar från intresseföretag | -11 278 | 802 | - | - |
| Försäkringstekniska avsättningar | - | -14 946 | - | - |
| Garantiåtaganden | - | 6 783 | - | 6 783 |
| Övriga avsättningar | -43 407 | - | 24 328 | - |
| Återförd nedskrivning | - | -2 702 | - | -2 702 |
| Nedskrivning pågående projekt | 40 966 | - | 40 966 | - |
| Realisationsresultat från sålda/ likviderade dotterföretag | -4 768 | -36 014 | - | - |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | - | - | -12 022 | -27 350 |
| Summa | -18 487 | -46 077 | 53 272 | -23 269 |

Not 39 Transaktioner med närstående

Moderföreningen har en närstående relation med sina dotterföretag, se not 23, Andelar i koncernföretag.

| | Moderföreningen | |
|--|-----------------|------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Försäljning till koncernföretag | 11 439 | 13 135 |
| Inköp från koncernföretag | 16 101 | 18 542 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 25 756 | 30 799 |
| Räntekostnader till koncernföretag | 2 940 | 4 387 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | 215 198 | 427 173 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 1 403 591 | 602 309 |
| Räntebärande skulder till koncernföretag | 116 805 | 240 016 |

Dessutom har Riksbyggen en närstående relation till medlemmarna där tjänster tillhandahålls på marknadsmässiga villkor.

Revisionsberättelse

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

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2016-05-12 för fastställelse.

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

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

Undertecknade avger också Riksbyggens hållbarhetsredovisning för 2015. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Riktlinjer för hållbarhetsredovisning, utgiven av Global Reporting Initiative.

Stockholm 2016-03-16

Johan Lindholm Lars Hildingsson Margareta Carlsson Tommy Ohlström Filippa Drakander
Ordförande

Pia Carlsson Thörnqvist Jonas Wallin Mikael Johansson Christina Norrman

Nils-Erik Ekengren Birgitta Carlsson
Arbetstagarrepresentant Arbetstagarrepresentant

Leif Linde
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-16

Leif Hjelm Lars Randerz
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

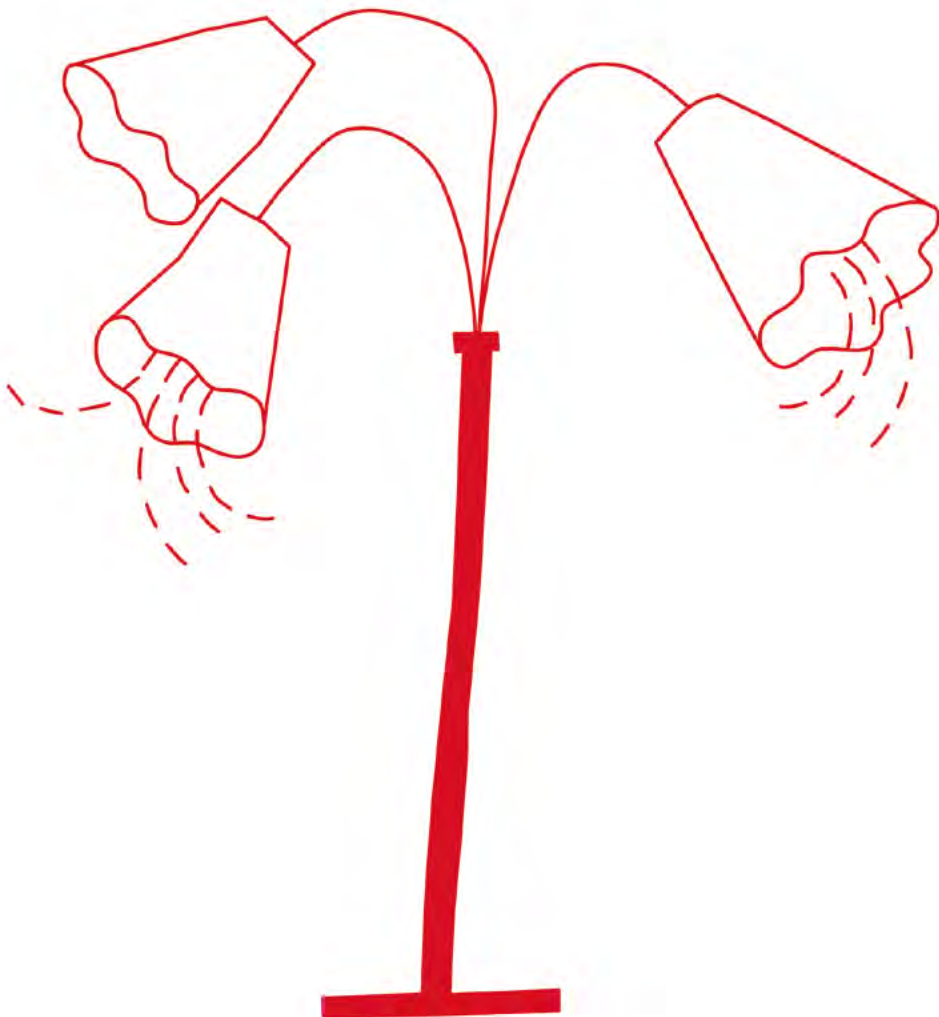
Uttalanden

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

Stockholm den 2016-03-16

Leif Hjelm Lars Randerz
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor





RIKSBYGGEN
Huvudkontor: Kungsbron 21
106 18 Stockholm
Tel 0771-860 860 Dag&Natt

www.riksbyggen.se
info@riksbyggen.se



BB 8247 Upplägga: 6700 ex Tryck: Danngård LITHO 2016 03

Riksbbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen som du bor och arbetar i.

