

---

# Årsredovisning och koncernredovisning för räkensårsåret 2017

---

Riksbyggen Ekonomisk Förening  
702001-7781





---

# Innehåll

---

Förvaltningsberättelse	4
Koncernens Resultaträkning	10
Koncernens Balansräkning	12
Koncernens Förändringar i eget kapital	14
Koncernens Kassaflödesanalys	15
Moderföreningens Resultaträkning	16
Moderföreningens Balansräkning	18
Moderföreningens Förändringar i eget kapital	20
Moderföreningens Kassaflödesanalys	21
Noter	22
Revisionsberättelse	61
Styrelsens rapport enligt Riksbyggens Föreningskod	64

# Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017.

## VERKSAMHET

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

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

Riksbyggen bygger i huvudsak bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform. En mindre del av produktionen avser gruppbyggda småhus med äganderätt. Verksamheten bedrivs inom affärsområdet Bostad. Förvaltningstjänster erbjuds inom områdena ekonomisk förvaltning, fastighetsservice och teknisk förvaltning och bedrivs inom affärsområdet Fastighetsförvaltning. Riksbyggen äger och förvaltar även ett fastighetsbestånd med hyresrätter på ett antal orter i Sverige. Det egna fastighetsägandet och en verksamhet för Projekt- och fastighetsutveckling av hyresrätter bedrivs inom affärsområdet Fastigheter. Riksbyggens medlemsantal uppgår till 190 st 2017-12-31. Inga större förändringar har skett under 2017. Medlemmar med en andel som överstiger 10 % är Svenska Byggnadsarbetareförbundet 21,1 % (21,5) och Svenska Kommunalarbetareförbundet 12,6 % (12,8).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Ett affärssystembyte har under året genomförts med mycket omfattande utbildningsinsats kopplat till införandet av en ny ekonomistyrningmodell och av nya arbetsätt.
- Under 2017 har flera företagsförvärv gjorts inom affärsområde Fastighetsförvaltning. I mars förvärvades återstående 33 % av 7-Fast AB i Knallebygden, i juni förvärvades Storsjö Förvaltning AB i Östersund och i juli förvärvades ISS Fastighetsägare AB (rikstäckande), vilket namnändrades till RB Fastighetsägare AB. Det sistnämnda förvärvet innebar ett tillskott på ekonomisk förvaltning av ca 550 bostadsrättsföreningar och ca 150 kommersiella kunder.
- Under året byggstartades Fjällvyn i Kiruna. Det första projektet av tio i Kiruna och Malmberget. Riksbyggen deltar tillsammans med LKAB i stadsomvandlingen för att säkra gruvdriften i framtiden.
- Riksbyggen har under året förvärvat Lyckebacken i Lund, ett större område vid en planerad tågstation i Lund.
- Bonum är Riksbyggens koncept för seniorbostäder och är den aktör som bygger flest seniorbostadsrätter på den svenska marknaden. Under 2017 såldes den tusende Bonumlägenheten.
- En del av resultatet 2017 är den försäljningsvinst Riksbyggen gör gällande de 85 lägenheter i Brf Ångaren India som Riksbyggen förvärvat av Stiftelsen Bostadskooperationens Garantifond under 2017. Riksbyggen redovisar en vinst på 60 mkr. Totalt har 66 lägenheter sålts under detta verksamhetsår. De kvarstående 19 lägenheterna som hyrs ut kommer att säljas på öppna marknaden allteftersom hyreskontrakten sägs upp.

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

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

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

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

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

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

## FINANSIELL STÄLLNING

### Eget kapital och soliditet

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

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

### Investeringar

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

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

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

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

### Likvida medel

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

### Krediter

Riksbyggen har via kreditavtal med Swedbank och Handelsbanken per den 31 december 2017 lyft 1 379 mkr (3 606). Outnyttjade bindande kreditramar uppgick den 31 december 2017 till 621 mkr (750).

## AFFÄRSOMRÅDEN

### Bostad

Riksbyggen påbörjade under 2017 totalt 1 806 (1 523) bostäder i nyproduktion varav 1 626 (1 448) i bostadsrätt,

## FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

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

Jämförelsetalen för 2016 har räknats om med hänvisning till justering av not 30 i enlighet med K3 p 10.13.

Jämförelsetalen för 2015-2013 har inte räknats om.

\*Exklusive Redovisningsmedel.



11 (4) i småhus med äganderätt samt 169 i kooperativ hyresrätt. Vid årsskiftet 2017/2018 hade Riksbyggen 34 (21) osålda lägenheter och småhus i färdigställda projekt. Riksbyggens disponibla byggrätter har ökat till 17 250 bostäder (14 400) varav 3 700 byggrätter (3 700) redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 6 700 byggrätter (4 800) disponeras genom hel- eller delägda bolag. Kapitalbindningen i byggrätter för bostäder har ökat till 3 000 mkr (2 300) vid utgången av året.

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

#### Fastighetsförvaltning

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

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

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

#### Fastigheter

##### Egna Fastigheter

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

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

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

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

#### Projekt- och fastighetsutveckling

Under året har cirka 350 (440) lägenheter igångsatts fördelade över Malmö, Västerhaninge och Helsingborg. Under året har andra etappen i Källby i Lund samt projektet Pilsnäckan färdigställts och sålts till investerare. Projekten Nätsnäckan i Malmö samt Badkaret och Handfatet i Värmdö har avyttrats till investerare. Riksbyggen tar ett totalansvar i projekten vilket innebär att förutom själva produktionen av hyresrätter, även erbjuder fastighetsförvaltning för sålda objekt.

#### Indirekta fastighetsengagemang

##### Tornet Bostadsproduktion AB

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

##### Stiftelsen Karlstadhus

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

### **Bostadsbyggen AB i Jönköping**

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

### **DOTTERFÖRETAG**

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

### **FINANSIELLA RISKER**

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

### **HÅLLBARHET**

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

Ett av de konkreta verktygen Riksbyggen använder sig av för att inspirera är "Riksbyggen enkla miljöidéer" som vänder sig till Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Under 2017 har Riksbyggen arbetat för att bredda fokus och adderat idéer som har ett större fokus på social hållbarhet. Med anledning av det har namnet ändrats till "Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer". Riksbyggens tävling där årets hållbarhetsförening utses, knyts också närmare hållbarhetsidéerna på så sätt att endast de som har registrerat poäng kan vara med och tävla. Under året har bostadsrättsföreningar genomfört många hållbarhetsåtgärder. För varje åtgärd bostadsrättsföreningarna genomför samlar de poäng och under 2017 uppnåddes totalt 2 378 poäng. Riksbyggen mål är 1 000 poäng per år.

Under 2017 har Riksbyggen också arbetat fram Riksbyggens hållbarhetsverktyg för styrning i byggprojekt.

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

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

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

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

Riksbyggen engagerar sig i forskning med inriktning mot hållbart boende. Forskningsportföljen innehåller ca 35 forskningsprojekt med olika inriktningar och i olika omfattning. Riksbyggens insats varierar från att vara ensam finansiär till att delta i ett europeiskt konsortium med 8 länder. Samtliga projekt syftar till att bidra till Riksbyggens utveckling av framtida och hållbara bostäder. Byggprojektet med Bostadsrättsföreningen Viva utmärker

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

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

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

## **MEDARBETARE**

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

Riksbyggen fortsatte under året även sitt arbete med ledarutveckling och en rad olika chefsutbildningar genomfördes. 2017 gjordes också urvalsprocessen inför en ny femte omgång av Riksbyggens ledarutvecklingsprogram "Framtidens Ledare" som kommer att genom-

föras under 2018. Till programmet antas 20 medarbetare med chefspotential.

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

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

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

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

## **MARKNAD OCH KOMMUNIKATION**

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



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

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

#### STYRELSENS ARBETE

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

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

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

#### DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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

Förutsättningarna för nyproduktionen av bostäder är utifrån ett ränteperspektiv fortsatt god, men under hösten

2017 har det kommit tydliga signaler om en prismässigt fallande bostadsrättsmarknad och då framförallt sedan det beslutades att införa ett andra amorteringskrav som trädde i kraft den 1 mars 2018. Riksbyggen konstaterar därför att framtiden ser betydligt mer osäker ut.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

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

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 2 857 351 033 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning, 48 kr per andel	83 353 872
Balanseras i ny räkning	2 773 997 161
<b>Summa</b>	<b>2 857 351 033</b>

Moderföreningens fria egna kapital, efter föreslagen utdelning, uppgår till 2 773 997 161 kr.

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

---

# Koncernens Resultaträkning



tkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	8 386 771	7 166 117
Lämnade rabatter		-10 026	-10 980
<b>Nettoomsättning</b>	3, 4	<b>8 376 745</b>	<b>7 155 137</b>
Kostnad för sålda varor och tjänster		-8 013 836	-6 807 010
<b>Bruttoresultat</b>		<b>362 909</b>	<b>348 127</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-298 051	-222 358
Övriga rörelseintäkter	3	300 000	216 452
Övriga rörelsekostnader		-16 660	-19 321
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		16 042	8 778
<b>Rörelseresultat</b>	6, 7, 8	<b>364 240</b>	<b>331 678</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	203	-6 461
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-473	9 499
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	18 414	24 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-33 499	-38 257
		<b>-15 355</b>	<b>-10 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>348 885</b>	<b>321 237</b>
Skatt på årets resultat	15, 16	-7 205	-43 453
<b>Årets resultat</b>		<b>341 680</b>	<b>277 784</b>
Moderföreningens andel av årets resultat		342 986	280 035
Minoritetens andel av årets resultat		-1 306	-2 251

# Koncernens Balansräkning

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	280 636	244 412
Licensavtal	18	3 567	–
Goodwill	19	132 456	12 757
		<b>416 659</b>	<b>257 169</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	20, 21	3 622 914	2 747 979
Inventarier, verktyg och installationer	22	143 926	142 291
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	112 199	84 155
		<b>3 879 039</b>	<b>2 974 425</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	119 340	114 491
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	12 214	9 294
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	38 404	31 640
Uppskjuten skattefordran	16	22 684	19 524
Andra långfristiga fordringar	29	212 317	335 565
		<b>404 959</b>	<b>510 514</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 700 657</b>	<b>3 742 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		117	284
Bostadsrättslägenheter		101 612	56 835
Fastigheter		3 493 729	3 369 581
		<b>3 595 458</b>	<b>3 426 700</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 079 199	396 307
Aktuella skattefordringar		71 148	27 019
Övriga fordringar		199 876	77 386
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	30	2 702 262	1 693 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	94 579	52 447
		<b>4 147 064</b>	<b>2 246 324</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		–	3 688 268
Redovisningsmedel		835 889	–
		<b>835 889</b>	<b>3 688 268</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 578 411</b>	<b>9 361 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 279 068</b>	<b>13 103 400</b>

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	32	868 269	857 942
Annat bundet kapital		1 865 122	1 820 005
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 877 789	2 730 688
<b>Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar</b>		<b>5 611 180</b>	<b>5 408 635</b>
Minoritetsintresse		24 700	66 280
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 635 880</b>	<b>5 474 915</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16	186 255	159 186
Övriga avsättningar	2, 33	178 309	152 212
<b>Summa avsättningar</b>		<b>364 564</b>	<b>311 398</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	34	1 548 176	493 864
Övriga skulder		161 186	453 045
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 709 362</b>	<b>946 909</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 571 637	4 939 801
Leverantörsskulder		597 718	521 950
Övriga skulder		1 209 528	375 021
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	30	376 937	89 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	813 442	443 478
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 569 262</b>	<b>6 370 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 279 068</b>	<b>13 103 400</b>

# Koncernens Förändringar i eget kapital

	Annat eget kapital					Balanserad vinst	Summa	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
	Inbetala insatser	Uppskriv- ningsfond	Kapital- andels- fond	Fond för utveck- lings- utgifter	Reserver				
<b>Eget kapital</b>									
<b>2016-01-01</b>	<b>833 685</b>	<b>1 718</b>	<b>17 281</b>	<b>-</b>	<b>1 699 856</b>	<b>2 560 653</b>	<b>5 113 191</b>	<b>119 484</b>	<b>5 232 676</b>
Årets resultat						280 035	280 035	-2 251	277 784
Förändring reserver					14 824	-14 824	-		-
Förändring av kapital- andelsfond			-2 236			2 236	-		-
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande						67 851	67 851	-50 953	16 898
Förändring av utvecklingsfond				88 563		-88 563	-		-
Utdelning						-76 699	-76 699		-76 699
Utträde	-1 086						-1 086		-1 086
Nyteckning	25 343						25 343		25 343
<b>Eget kapital</b>									
<b>2016-12-31</b>	<b>857 942</b>	<b>1 718</b>	<b>15 045</b>	<b>88 563</b>	<b>1 714 680</b>	<b>2 730 689</b>	<b>5 408 635</b>	<b>66 280</b>	<b>5 474 915</b>
Justering hänför- lig till redovisad internvinst tidigare år						-73 169	-73 169	-34 556	-107 725
Årets resultat						342 986	342 986	-1 306	341 680
Förändring reserver					2 749	-2 749	-		-
Förändring av kapitalandels- fond			-7 285			7 285	-		-
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande						3 048	3 048	-5 718	-2 670
Förändring av utvecklingsfond				51 370		-51 370	-		-
Förändring av uppskrivnings- fond		-1 718					-1 718		-1 718
Utdelning						-78 931	-78 931		-78 931
Utträde	-2 020						-2 020		-2 020
Nyteckning	12 347						12 347		12 347
<b>Eget kapital</b>									
<b>2017-12-31</b>	<b>868 269</b>	<b>-</b>	<b>7 760</b>	<b>139 933</b>	<b>1 717 429</b>	<b>2 877 789</b>	<b>5 611 180</b>	<b>24 700</b>	<b>5 635 880</b>



# Koncernens Kassaflödesanalys

tkr	Not	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		364 240	325 217
Avskrivningar		184 592	114 543
Övriga ej likviditetspåverkande poster	38	-132 257	9 323
Erhållen ränta		18 641	44 267
Erlagd ränta		-33 499	-38 257
Betald skatt		-65 402	-50 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>336 315</b>	<b>404 662</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		-399 459	-10 646
Förändring kundfordringar		-677 836	-10 725
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 712 746	794 862
Förändring leverantörsskulder		75 768	39 915
Förändring av kortfristiga skulder		1 347 738	-27 155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 030 220</b>	<b>1 190 913</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-252 665	-89 248
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		1 163	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-566 670	-1 299 653
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		151 497	556 512
Investeringar i dotterföretag		-824 199	-1 335 577
Försäljning av dotterföretag		421 071	259 545
Investeringar och uttag intresseföretag		-25	-78 350
Försäljning av intresseföretag		4 621	1 095
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-18 824	-21 254
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		135 524	38 476
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-948 507</b>	<b>-1 968 454</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning av andelskapitalet		10 327	24 257
Upptagna lån		1 046 233	300 000
Amortering av skuld		-322 118	-
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-2 368 164	-4 225 722
Transaktion med minoritet		3 112	16 897
Utbetald utdelning		-78 931	-76 699
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 709 541</b>	<b>-3 961 267</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 688 268</b>	<b>-4 738 808</b>
Likvida medel vid årets början		3 688 268	8 427 076
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>3 688 268</b>

---

# Moderföreningens Resultaträkning



tkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	8 117 359	7 290 305
Lämnade rabatter		-10 026	-10 980
<b>Nettoomsättning</b>	3, 4	<b>8 107 333</b>	<b>7 279 325</b>
Kostnad för sålda varor och tjänster		-7 805 493	-6 932 683
<b>Bruttoresultat</b>		<b>301 840</b>	<b>346 642</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-296 678	-217 840
Övriga rörelseintäkter	3	101 896	111 072
Övriga rörelsekostnader		-11 641	-3 005
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		24 784	29 891
<b>Rörelseresultat</b>	6, 7, 8	<b>120 201</b>	<b>266 760</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	281 964	21 918
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	-	824
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-489	9 460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	64 412	60 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-35 513	-38 171
		<b>310 374</b>	<b>54 177</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>430 575</b>	<b>320 937</b>
Bokslutsdispositioner	14	-38 555	5 591
Skatt på årets resultat	15, 16	-24 293	-69 086
<b>Årets resultat</b>		<b>367 727</b>	<b>257 442</b>



# Moderföreningens Balansräkning

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	2		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	280 636	244 412
		<b>280 636</b>	<b>244 412</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	20, 21	954 733	949 380
Inventarier, verktyg och installationer	22	112 532	121 832
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	96 375	-
		<b>1 163 640</b>	<b>1 071 212</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	24	715 759	483 024
Fordringar hos koncernföretag	25	131 155	234 694
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	34 615	28 356
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	9 077	9 294
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	23 707	23 757
Uppskjuten skattefordran	16	3 176	-
Andra långfristiga fordringar	29	197 458	330 878
		<b>1 114 947</b>	<b>1 110 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 559 223</b>	<b>2 425 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		-	76
Bostadsrättslägenheter		101 612	56 835
Fastigheter		1 377 333	1 137 375
		<b>1 478 945</b>	<b>1 194 286</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 068 424	389 768
Fordringar hos koncernföretag		3 297 342	2 736 708
Aktuella skattefordringar		70 551	26 672
Övriga fordringar		237 916	67 256
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	30	2 723 566	1 968 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	86 021	45 854
		<b>7 483 820</b>	<b>5 234 344</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>-</b>	<b>3 683 779</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 962 765</b>	<b>10 112 409</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 521 988</b>	<b>12 538 036</b>

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Andelskapital	32	868 269	857 942
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		139 933	88 563
		<b>2 724 599</b>	<b>2 662 902</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 489 624	2 362 483
Årets resultat		367 727	257 442
		<b>2 857 351</b>	<b>2 619 925</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 581 950</b>	<b>5 282 827</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	32 890	21 138
Övriga avsättningar	2, 33	168 309	112 227
<b>Summa avsättningar</b>		<b>201 199</b>	<b>133 365</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	34	1 000 000	300 000
Övriga skulder		-	1 319
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000 000</b>	<b>301 319</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 584 980	4 837 634
Leverantörsskulder		541 980	497 271
Skulder till koncernföretag		147 349	447 535
Övriga skulder		332 570	237 552
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	30	376 937	345 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	755 023	455 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 738 839</b>	<b>6 820 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 521 988</b>	<b>12 538 036</b>

# Moderföreningens Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter		
<b>Eget kapital 2016-01-01</b>	<b>833 686</b>	<b>1 701 573</b>	<b>-</b>	<b>2 542 568</b>	<b>5 077 826</b>
Årets resultat				257 442	257 442
Avsättning till reservfond		14 824		-14 824	-
Aktivering av utvecklingsutgifter			88 563	-88 563	-
Utdelning				-76 699	-76 699
Utträde	-1 086				-1 086
Nyteckning	25 343				25 343
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>857 942</b>	<b>1 716 397</b>	<b>88 563</b>	<b>2 619 925</b>	<b>5 282 827</b>
Årets resultat				367 727	367 727
Avsättning till reservfond					-
Aktivering av utvecklingsutgifter			51 370	-51 370	-
Utdelning				-78 931	-78 931
Utträde	-2 020				-2 020
Nyteckning	12 347				12 347
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>868 269</b>	<b>1 716 397</b>	<b>139 933</b>	<b>2 857 351</b>	<b>5 581 950</b>



# Moderföreningens Kassaflödesanalys

tkr	Not	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		120 201	266 760
Avskrivningar		91 959	73 515
Övriga ej likviditetspåverkande poster	38	53 572	29 905
Erhållen ränta		65 518	-18 429
Erhållna utdelningar		349 049	21 656
Erlagd ränta		-35 513	-34 110
Betald skatt		-59 595	-32 485
		<b>585 191</b>	<b>306 812</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>			
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		-284 659	-384 808
Förändring av kundfordringar		-678 656	-8 426
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 527 737	-506 383
Förändring av leverantörsskulder		44 709	25 291
Förändring av kortfristiga skulder		426 445	-1 181
		<b>-1 434 707</b>	<b>-568 695</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-119 219	-89 248
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		1 163	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-188 417	-146 332
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		50 071	-
Investeringar i dotterföretag		-300 004	-275 088
Försäljning/avveckling av dotterföretag		194	428
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-37 268	-22 221
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		267 171	33 546
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		-	82 663
		<b>-326 309</b>	<b>-416 252</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning av andelskapitalet		10 327	24 257
Upptagna lån		700 000	300 000
Amortering av skuld		-	-14 471
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-2 554 159	-3 986 603
Utbetald utdelning		-78 931	-76 699
		<b>-1 922 763</b>	<b>-3 753 516</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		3 683 779	8 422 242
		<b>-</b>	<b>3 683 779</b>

# Noter

## **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).

Byggnadskreditiven för bostadsprojekt har tidigare redovisats i balansräkningen under Upparbetad men ej fakturerad intäkt eller Fakturerad men ej upparbetad intäkt, men i år redovisas dessa under kortfristiga Skulder till kreditinstitut. Föregående års siffror har räknats om, se not 30.

### **Koncernredovisning**

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

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

### **Förvärvsmetod**

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

För övervärden hänförliga till specifika tillgångar tillämpas samma avskrivningstid som i den förvärvade juridiska personen. Avskrivning på uppkommen goodwill och övriga förvärvade immateriella tillgångar skrivs av

under sin beräknade nyttjandeperiod om denna kan fastställas med rimlig grad av säkerhet. Kan denna inte fastställas sker avskrivning på maximalt 5 år. Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

### **Dotterföretag**

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

### **Intresseföretag**

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

### **Eliminering av transaktioner inom koncernen**

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

### **Rapportering för rörelsegrenar**

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

### **Intäkter**

Försäljningsintäkter av varor och tjänster redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till

köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas netto efter avdrag för moms och rabatter.

### **Entreprenad**

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 uppbyggnadsgrad och försäljningsgrad.

Graden av uppbyggnad 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 uppbyggda 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 uppbyggd 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 eventualförpliktelse.

### **Övriga intäkter**

Övriga intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

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

### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

### **Immateriella tillgångar**

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

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

## Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningarna ingår i resultaträkningens post Kostnad för sålda varor och tjänster. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

## Fond för utvecklingsutgifter

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

## Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Riksbyggens koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av de framtida minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

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

#### **Finansiella instrument**

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

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

Nedanstående redovisningsprinciper tillämpas konsekvent av både koncernen och moderföreningen.

#### **Klassificering**

Riksbyggen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier; 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.

#### **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 likvida medel.

#### **Lånefordringar och kundfordringar**

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

#### **Finansiella tillgångar som kan säljas**

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

#### **Övriga finansiella skulder**

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

## Redovisning och värdering

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen när Riksbyggen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Detta gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar som innehåses för handel och finansiella tillgångar som kan säljas ska värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Lånefordringar, kundfordringar och finansiella tillgångar som hålls till förfall redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar som förfaller inom 12 månader efter rapportperiodens slut (bokslutsdagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Skulder som förfaller inom 12 månader efter rapportperiodens slut (bokslutsdagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonteringseffekten inte är väsentlig.

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

Riksbyggen prövar per varje balansdag om det föreligger objektiva omständigheter som tyder på att tillgångar som klassificeras som lånefordringar och kundfordringar behöver skrivas ned. Vid varje rapportperiods slut

bedömer Riksbyggen om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger är bland annat indikationer på att en gäldenär har betydande finansiella svårigheter, att betalningar av räntor eller kapitalbelopp har uteblivit eller är försenade, om det är sannolikt att gäldenären kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion eller att det finns observerbara uppgifter som tyder på att det finns en mätbar minskning av uppskattade framtida kassaflöden såsom förändringar i förfallna skulder eller andra ekonomiska förutsättningar som korrelerar med kreditförluster.

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

Vid förändringar av finansiella tillgångars verkliga värde uppstår vinst eller förlust. Förändringen redovisas i samband med att den uppstår i resultaträkningen under rubriken Övriga ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter. Även utdelningsintäkter från värdepapper som tillhör kategorin finansiella tillgångar värderas till verkligt värde och tas upp i resultaträkningen, när det fastställts att Riksbyggen kommer att erhålla utdelningen, under samma rubrik som ovan. Under den rubriken i resultaträkningen redovisas även ränta på värdepapper som kan säljas. För att fastställa värdet på dessa finansiella tillgångar används effektivräntemetoden.

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



### Fastställande av verkligt värde

För finansiella instrument som är noterade på en aktiv marknad bestäms verkligt värde med utgångspunkt från tillgångens noterade mittkurs på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd. Den aktiva marknaden ska bedriva handel med likartade produkter, det ska normalt sett finnas intresserade köpare och säljare och information om priserna ska vara allmänt tillgänglig. För fastställande av verkligt värde av kortfristiga placeringar används aktuella marknadsräntor vid marknadens stängning.

### 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. Placeringspolicyen reglerar ansvarsfördelningen mellan Riksbyggens styrelse, företagsledning och finansfunktion.

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

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 placeringspolicyen.

### 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

riskan 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 eventalförpliktelser**

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.

Eventalförpliktelser 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 eventalförpliktelse. Osålda lägenheter i projekt där ett Riksbyggenavtal är tecknat ska vid bokslutsdagen redovisas som en eventalförpliktelse till det pris som anges i den ekonomiska planen.

#### **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 not.

## **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 168 Mkr (151) i koncernens balansräkning och 168 Mkr (112) i moderföreningens balansräkning. 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	2017	2016
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Varor	67 929	129 428
Tjänster	2 323 673	2 019 518
Entreprenaduppdrag	5 547 650	4 676 736
Hyror	437 493	329 455
	<b>8 376 745</b>	<b>7 155 137</b>

<b>I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:</b>		
Varor	5 240	3 152
Tjänster	38 997	24 941
Entreprenaduppdrag	–	78 551
Hyror	1 070	562
Fastighetsförsäljningar	240 475	109 246
Erhållna bidrag	14 218	–
	<b>300 000</b>	<b>216 452</b>

Moderföreningen	2017	2016
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Varor	47 208	129 428
Tjänster	2 283 963	1 985 106
Entreprenaduppdrag	5 537 217	4 941 086
Hyror	238 945	223 705
	<b>8 107 333</b>	<b>7 279 325</b>

<b>I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:</b>		
Varor	5 158	3 152
Tjänster	47 714	24 869
Entreprenaduppdrag	–	78 019
Hyror	852	562
Fastighetsförsäljningar	33 954	4 470
Erhållna bidrag	14 218	–
	<b>101 896</b>	<b>111 072</b>

**Not 4 Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
Bostad	5 011 282	4 409 324
Fastighetsförvaltning	2 517 057	2 349 042
Fastighet	906 155	426 210
Övrigt och koncernjusteringar	-57 749	-29 439
	<b>8 376 745</b>	<b>7 155 137</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Bostad	4 988 341	4 397 180
Fastighetsförvaltning	2 419 291	2 291 506
Fastighet	693 334	583 112
Övrigt och koncernjusteringar.	6 367	7 527
	<b>8 107 333</b>	<b>7 279 325</b>

**Not 5 Arvode till revisorer**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revision och revisionsnära rådgivning	4 739	4 722
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	333
Övriga tjänster	387	1 194
	<b>5 126</b>	<b>6 249</b>

<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revision och revisionsnära rådgivning	107	105
	<b>107</b>	<b>105</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revision och revisionsnära rådgivning	4 700	3 893
Revisionstjänster utöver revisionsuppdraget	-	333
Övriga tjänster	387	1 194
	<b>5 087</b>	<b>5 420</b>

<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revision och revisionsnära rådgivning	107	105
	<b>107</b>	<b>105</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1 005	866
Män	1 723	1 672
	<b>2 728</b>	<b>2 538</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Verkställande direktör	2 847	2 715
Styrelsen	885	856
Företagsledning	11 922	11 599
Övriga anställda	1 023 286	955 767
	<b>1 038 940</b>	<b>970 937</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	325 275	302 690
Pensionskostnader	115 613	68 499
	<b>440 888</b>	<b>371 189</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 479 828</b>	<b>1 342 126</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	951	844
Män	1 697	1 626
	<b>2 648</b>	<b>2 470</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Verkställande direktör	2 847	2 715
Styrelsen	885	856
Företagsledning	11 922	11 599
Övriga anställda	991 311	932 148
	<b>1 006 965</b>	<b>947 318</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	314 411	294 996
Pensionskostnader	113 025	67 256
	<b>427 436</b>	<b>362 252</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 434 401</b>	<b>1 309 570</b>

#### Not 6 forts

Vd, Leif Linde, har 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 35 procent av årslönen. För vice vd, Mårten Lilja, gäller 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 30 procent av årslönen. Vd har en uppsägningstid från företagets sida om sex månader och därutöver 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 avgångsersättningsvillkor som gäller för vd och vice vd.

Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 148 tkr (145) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 737 tkr (711).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 3,2 mkr (3,2) gruppen nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppen nuvarande vd och företagsledning uppgår till 9,8 mkr (9,0). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

#### Andel kvinnor i procent

	2017	2016
Styrelsen	28,2 %	27,3 %
Bland övriga ledande befattningshavare	54,5 %	37,5 %

#### Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 244 790 (113 443) och i moderföreningen till 152 490 (72 415).

#### Not 8 Operationella leasingavtal

##### Koncernen

	2017	2016
<b>Leasegivare</b>		
Framtida minimileaseintäkter avseende uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:		
Inom 1 år	54 719	25 434
Mer än 1 men mindre än 5 år	100 500	30 922
Senare än 5 år	6 059	–
	<b>161 278</b>	<b>56 356</b>

##### Leasetagare

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

2017	–	66 123
2018	87 354	59 217
2019	78 776	36 302
2020	53 082	16 314
2021 eller senare	64 020	–
	<b>283 232</b>	<b>177 956</b>

**Not 8 forts**

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
<b>Leasegivare</b>		
Framtida minimileaseintäkter avseende uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:		
Inom 1 år	10 664	5 005
Mer än 1 men mindre än 5 år	17 184	14 599
Senare än 5 år	426	-
	<b>28 274</b>	<b>19 604</b>

**Leasetagare**

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

2017	-	79 838
2018	108 611	63 210
2019	96 345	36 522
2020	64 029	16 314
2021 eller senare	65 662	-
	<b>334 647</b>	<b>195 884</b>

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

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag**

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Nedskrivning	-67 219	-
Realisationsresultat vid försäljning	144	277
Utdelning	349 039	21 641
	<b>281 964</b>	<b>21 918</b>



**Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
Resultatandel	-4 410	-7 270
Resultat vid avyttringar	4 613	809
	<b>203</b>	<b>-6 461</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Erhållna utdelningar	-	15
Resultat vid avyttringar	-	809
	<b>-</b>	<b>824</b>

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

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
Resultat vid avyttringar	-	10 530
Nedskrivningar	-500	-1 079
Utdelningar	27	48
	<b>-473</b>	<b>9 499</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Resultat vid avyttringar	-	10 530
Nedskrivningar	-500	-1 079
Utdelningar	11	9
	<b>-489</b>	<b>9 460</b>

#### Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
Räntor	18 335	24 737
Övriga finansiella intäkter	79	41
	<b>18 414</b>	<b>24 778</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Räntor	64 345	60 105
Övriga finansiella intäkter	67	41
	<b>64 412</b>	<b>60 146</b>

Varav avseende koncernföretag 46 064 (35 794).

#### Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
Räntor	-27 107	-19 588
Realisationsresultat vid försäljning	-	-4 061
Övriga finansiella kostnader	-6 392	-14 608
	<b>-33 499</b>	<b>-38 257</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Räntor	-29 287	-19 502
Realisationsresultat vid försäljning	-	-4 061
Övriga finansiella kostnader	-6 226	-14 608
	<b>-35 513</b>	<b>-38 171</b>

Varav avseende koncernföretag -5 619 (-4 327).

#### Not 14 Bokslutsdispositioner

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Erhållna koncernbidrag	14 468	38 718
Lämnade koncernbidrag	-53 023	-33 127
	<b>-38 555</b>	<b>5 591</b>

**Not 15 Skatt på årets resultat**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
Aktuell skatt	-22 345	-67 978
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	1 071	5 395
Uppskjuten skatt	14 069	19 130
Andel i intresseföretags skatt	-	-
	<b>-7 205</b>	<b>-43 453</b>

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

Redovisat resultat före skatt	348 885	321 237
Skatt enligt gällande skattesats (22%)	-76 755	-70 672
Ej avdragsgilla kostnader	-35 364	-4 353
Ej skattepliktiga intäkter	106 776	31 168
Skatt hänförlig till tidigare år	-480	5 395
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	-1 382	-4 991
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-7 205</b>	<b>-43 453</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Aktuell skatt	-16 951	-60 830
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	1 234	5 214
Uppskjuten skatt	-8 576	-13 470
	<b>-24 293</b>	<b>-69 086</b>

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

Redovisat resultat före skatt	392 019	326 528
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-86 244	-71 836
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-18 715	-2 640
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	77 008	4 888
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	1 235	5 214
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	2 423	-4 712
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-24 293</b>	<b>-69 086</b>

**Not 16 Uppskjuten skatt**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
<b>Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen</b>		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-23 645	-20 036
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	37 714	39 166
<b>Summa</b>	<b>14 069</b>	<b>19 130</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	14 421	16 025
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	5 562	3 499
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	2 701	-
	<b>22 684</b>	<b>19 524</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Obeskattade reserver	503	-
Koncernmässiga övervärden	134 693	131 350
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	5 562	3 499
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	44 816	21 138
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	681	3 199
	<b>186 255</b>	<b>159 186</b>
<b>Moderföreningen</b>		
	<b>2017</b>	2016
<b>Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen</b>		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-11 752	-13 470
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	3 176	-
<b>Summa</b>	<b>-8 576</b>	<b>-13 470</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	3 176	-
	<b>3 176</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	32 890	21 138
	<b>32 890</b>	<b>21 138</b>

**Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 947	261 699
Inköp	119 219	89 248
Utrangering	-1 495	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>468 671</b>	<b>350 947</b>
Ingående avskrivningar	-65 569	-60 228
Årets avskrivningar	-21 301	-5 341
Utrangering	332	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 538</b>	<b>-65 569</b>
Ingående nedskrivningar	-40 966	-40 966
Årets nedskrivningar	-60 531	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-101 497</b>	<b>-40 966</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 636</b>	<b>244 412</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 947	261 699
Inköp	119 219	89 248
Utrangering	-1 495	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>468 671</b>	<b>350 947</b>
Ingående avskrivningar	-65 569	-60 228
Årets avskrivningar	-21 301	-5 341
Utrangering	332	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 538</b>	<b>-65 569</b>
Ingående nedskrivningar	-40 966	-40 966
Årets nedskrivningar	-60 531	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-101 497</b>	<b>-40 966</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 636</b>	<b>244 412</b>

#### Not 18 Licensavtal

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	–	–
Inköp	3 963	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 963</b>	–
Ingående avskrivningar	–	–
Årets avskrivningar	–396	–
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–396</b>	–
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 567</b>	–

#### Not 19 Goodwill

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 390	27 390
Förvärv	129 483	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 873</b>	<b>27 390</b>
Ingående avskrivningar	–14 633	–12 713
Förvärv	–333	–
Årets avskrivningar	–9 451	–1 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–24 417</b>	<b>–14 633</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 456</b>	<b>12 757</b>

#### Not 20 Byggnader och mark

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 478 646	2 525 197
Inköp	636 399	1 983 443
Genom förvärv av dotterföretag	441 301	–
Försäljningar/utrangeringar	–57 917	–169 128
Omklassificeringar	–22 942	–860 866
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 475 487</b>	<b>3 478 646</b>



**Not 20 forts.**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående avskrivningar	-703 663	-700 358
Genom förvärv av dotterföretag	-35 242	-
Försäljningar/utrangeringar	26 120	68 745
Omklassificeringar	-14 194	4 614
Årets avskrivningar	-112 063	-76 664
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-839 042</b>	<b>-703 663</b>
Ingående uppskrivningar	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	9 391	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-18	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>9 373</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar	-27 004	-47 551
Genom förvärv av dotterföretag	-22 904	-
Försäljningar/utrangeringar	-	20 547
Omklassificeringar	27 004	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-22 904</b>	<b>-27 004</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 622 914</b>	<b>2 747 979</b>
Bokfört värde byggnader	2 732 803	2 173 998
Bokfört värde mark	890 111	573 981
	<b>3 622 914</b>	<b>2 747 979</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 424 027	1 323 049
Inköp	71 081	127 712
Försäljningar/utrangeringar	-46 291	-30 437
Omklassificeringar	-4 274	3 703
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 444 543</b>	<b>1 424 027</b>
Ingående avskrivningar	-473 864	-450 429
Försäljningar/utrangeringar	26 120	11 139
Omklassificeringar	-	4 163
Årets avskrivningar	-42 066	-38 737
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-489 810</b>	<b>-473 864</b>

**Not 20 forts.**

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående nedskrivningar	-783	-783
Omklassificeringar	783	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-783</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>954 733</b>	<b>949 380</b>
Bokfört värde byggnader	843 029	852 543
Bokfört värde mark	111 704	96 837
	<b>954 733</b>	<b>949 380</b>

**Not 21 Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, inklusive pågående nyanläggningar, uppgår på balansdagen till 3 589 mkr (2 640) i koncernen och till 947 mkr (858) i moderföreningen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till 5 497 mkr (4 162) i koncernen och till 2 245 mkr (2 258) i moderföreningen. Verkligt värde motsvarar bedömt värde på den öppna marknaden. Värderingen av fastigheterna görs årligen internt med stöd av externa marknadsdata och kontinuerligt under åren av externt värderingsföretag för att säkerställa att värderingen gjorts på ett korrekt sätt.

**Not 22 Inventarier, verktyg och installationer**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 822	496 823
Inköp	28 341	33 888
Genom förvärv av dotterföretag	4 151	-
Försäljningar/utrangeringar	-50 718	-76 889
Omklassificering	27 630	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>463 226</b>	<b>453 822</b>
Ingående avskrivningar	-311 531	-318 289
Genom förvärv av dotterföretag	-4 144	-
Försäljningar/utrangeringar	39 110	37 376
Omklassificering	-1 687	-
Årets avskrivningar	-41 048	-30 618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-319 300</b>	<b>-311 531</b>
Ingående nedskrivningar	-	-1 100
Återförda nedskrivningar	-	1 100
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 926</b>	<b>142 291</b>

**Not 22 Forts.**

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 089	361 413
Inköp	25 187	32 218
Försäljningar/utrangeringar	-14 893	-39 542
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>364 383</b>	<b>354 089</b>
Ingående avskrivningar	-232 257	-240 196
Försäljningar/utrangeringar	8 998	37 376
Årets avskrivningar	-28 592	-29 437
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 851</b>	<b>-232 257</b>
Ingående nedskrivningar	-	-1 100
Återförda nedskrivningar	-	1 100
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 532</b>	<b>121 832</b>

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 25 282 tkr (15 903). Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

**Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	84 155	47 325
Omklassificering	3 940	-
Under året omfört till byggnader	-83 869	-47 325
Under året nedlagda kostnader	107 973	84 155
<b>Utgående balans</b>	<b>112 199</b>	<b>84 155</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	-	-
Omklassificering	56 303	-
Under året omfört till byggnader	-52 077	-
Under året nedlagda kostnader	92 149	-
<b>Utgående balans</b>	<b>96 375</b>	<b>-</b>

## Not 24 Andelar i koncernföretag

Moderföreningen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	483 024	208 086
Förvärv	232 785	275 088
Försäljning	–	–50
Likvidationer	–50	–100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>715 759</b>	<b>483 024</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>715 759</b>	<b>483 024</b>

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Bokfört värde	
			2017-12-31	2016-12-31
7-Fast AB, 556592-4940, Borås	5 000	100,0	18 220	12 438
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100,0	100	100
Blekholmen i Stockholm Aktiebolag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100,0	100	100
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100,0	170	170
Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm	50 000	100,0	119 241	77 010
Gustavshemsparken Holding AB, 556808-3884, Stockholm	100 000	100,0	100	100
Järva Projektutveckling AB, 556931-5947, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Kommanditbolaget Kungsbron 21, 916634-1470, Stockholm	1 000	100,0	50 000	50 000
Kungsängen Holding Södra AB, 559057-1211, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Mälärhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100,0	50	50
NK Munken Holding Aktiebolag, 559008-4454, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB GBG Backa Holding AB, 559021-9530, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100,0	2 450	2 450
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100,0	100	100
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100,0	100	100
RB LL Holding AB, 556964-5202, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Stockholm Örnberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Syd LH Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RBÖ Holding AB, 556937-1759, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Ribby Ängar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100,0	66 019	66 019
RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RI-Fastigheter Limhamns Läge 2 AB, 556865-9063, Stockholm	50 000	100,0	–	50
RI-Fastigheter Masthusen AB, 556879-8747, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RI-Fastigheter TÖ Aktiebolag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100,0	100	100
RI-Fastigheter Umeå AB, 556757-7217, Stockholm	1 000	100,0	1 300	1 300

Nt 24 Forts.

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Bokfört värde	
			2017-12-31	2016-12-31
Riksbyggen Fastighet Sydost Holding AB, 559075-0856, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Holding Skellefteå AB, 559021-9803, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Holding Trelleborg AB, 559046-2379, Stockholm	50 000	100,0	232	232
Riksbyggen Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Holding Östersund AB, 559021-9589, Stockholm	50 000	100,0	400	400
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, 559033-9775, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm	50 000	100,0	173	173
Riksbyggen Hyresbostäder Porslins kvarteren Holding AB, 559021-8102, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Skellefteå Holding AB, 559050-8064, Stockholm	50 000	100,0	268 845	270 345
Riksbyggen Höganäs Släggan Holding AB, 559008-8869, Stockholm	50 000	100,0	268	268
Riksbyggen Limhamn Holding AB, 559019-8114, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Väst Holding 2,3,4 AB, 556950-8566, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Väst Holding 6 AB, 556950-8533, Stockholm	50 000	100,0	219	219
Svartviken Holding AB, 559044-6406, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100,0	50	50
Täby StigB Holding AB, 559008-3894, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Lycke Lund Invest AB, 559119-1894, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Fastighetsägare AB, 559108-7738, Stockholm	50 000	100,0	122 700	-
RB Lund GHEM Holding AB, 559071-5784, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Malmö Masthuset Holding AB, 559119-5739, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Ystad Urmakaren Holding AB, 559100-0277, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Ett Holding AB, 559116-2341, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Ettan Holding AB, 559108-4958, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Jönköping Ödlan Holding AB, 559106-4661, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Strömmingarna Holding AB, 559128-5308, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Storsjö Förvaltning Aktiebolag, 556245-8116, Östersund	2 000	100,0	63 172	-
<b>Summa</b>			<b>715 759</b>	<b>483 024</b>

**Nt 24 Forts.**

<b>Indirekt ägda dotterföretag, org. nr, säte</b>	<b>Antal</b>	<b>Kapital- andel i %</b>
AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm	50 000	100,0
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100,0
Fastigheten Stockholm Valvankaret 3 AB, 559001-1341, Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Kvarteret Munken, 559014-8135, Stockholm	500	100,0
Fastighets AB Sallerupsvägen 3, 556766-9600, Stockholm	1 000	100,0
Fastighets AB Stockholm Röret, 559064-1535, Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Viskaholm, 556687-2759, Borås	1 000	75,0
Fastighetsaktiebolaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100,0
Fastighetsaktiebolaget Stockholm Instrumentet ett sju, 559095-2684, Stockholm	500	100,0
Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, Stockholm	500	100,0
Haninge O1 Sjuan AB, 556993-6122, Stockholm	500	100,0
Haninge O2 Sexan AB, 556993-6114, Stockholm	500	100,0
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100,0
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
Lavinen 4 Fastighets AB, 556868-2545, Linköping	50 000	100,0
Linköping Lakejen AB, 556991-9821, Linköping	500	100,0
Lund Gustavshem 2 Fastighetsaktiebolag, 559068-5383, Stockholm	50 000	100,0
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100,0
Munksjöstaden kv 6A AB, 556947-5196, Jönköping	1 000	100,0
Panthuset Fastigheter AB, 556748-0602, Östersund	100	100,0
Ribby Ängar Dotter 1 AB, 556919-5000, Stockholm	500	100,0
Ribby Ängar Dotter 2 AB, 556989-3562, Stockholm	500	90,0
Ribby Ängar Dotter 3 AB, 556989-3612, Stockholm	500	90,0
Ribby Ängar Dotter 4 AB, 559044-6398, Stockholm	50 000	100,0
RI-Fastigheter Masthusen 2 AB, 556883-6364, Stockholm	500	100,0
Riksbyggen Egna Fastigheter Trelleborg AB, 556684-7116, Stockholm	1 000	100,0
Riksbyggen fastigheter Brunflo AB, 556804-8655, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Fastigheter Dalhem AB, 559106-8894, Helsingborg	500	100,0
Riksbyggen fastigheter Torvalla AB, 556804-8663, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen fastigheter Östersund AB, 559038-4953, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Helsingborg Ettan AB, 559039-3848, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Helsingborg Triangeln 3 Kommanditbolag, 969646-8223, Stockholm		100,0
Riksbyggen Helsingborg Tvåan AB, 559039-3814, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hem i Umeå AB, 556748-3903, Stockholm	1 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Frigg AB, 559027-5557, Stockholm	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Två Holding AB, 559114-9330, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Höganäs AB, 559019-0228, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Motvikten AB, 559050-7967, Skellefteå	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Tvåan Holding AB, 559110-4038, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Orkestern AB, 559050-7959, Skellefteå	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Passageraren AB, 559027-5565, Stockholm	500	100,0

**Nt 24 Forts.**

<b>Indirekt ägda dotterföretag, org. nr, säte</b>	<b>Antal</b>	<b>Kapital- andel i %</b>
Riksbyggen Hyresbostäder Storkåge AB, 559050-8056, Skellefteå	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingarna AB, 559128-5290, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Ugglan AB, 559110-4020, Stockholm	50 000	90,0
Riksbyggen Hyresbostäder Valeberget AB, 559115-8711, Stockholm	50 000	90,0
S1F Stenbiten Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm	500	100,0
Seminariet 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	90,0
Stallgården i Höganäs AB, 556547-7550, Stockholm	1 000	100,0
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	100,0
Svärdlången 8 Fastighets AB, 559114-1089, Stockholm	50 000	100,0
Tullarken i Östersund AB, 556367-3028, Östersund	1 020	100,0
Täby Solen Fastighets AB, 559063-4191, Stockholm	50 000	100,0
Täby Stigbygelin AB, 556855-6558, Stockholm	500	100,0
Valle W Fastighets AB, 556914-1434, Stockholm	500	100,0
Ystad Urmakaren Fastighetsaktiebolag, 556470-2024, Stockholm	1 000	100,0

**Not 25 Fordringar hos koncernföretag**

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	234 694	215 198
Tillkommande fordringar	30 000	54 286
Avgående fordringar	-133 539	-34 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 155</b>	<b>234 694</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 155</b>	<b>234 694</b>

**Not 26 Andelar i intresseföretag**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 491	44 575
Inköp	25	78 350
Försäljningar/utrangeringar	–	–534
Resultatandelar	4 824	–5 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 340</b>	<b>116 491</b>
Ingående nedskrivningar	–2 000	–2 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>–2 000</b>	<b>–2 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 340</b>	<b>114 491</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 356	29 530
Försäljningar/utrangeringar	–	–534
Resultatandelar	6 259	1 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 615</b>	<b>30 356</b>
Ingående nedskrivningar	–2 000	–2 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>–2 000</b>	<b>–2 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 615</b>	<b>28 356</b>



Not 26 Forts.

Intresseföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Bokfört värde 2017-12-31	
			Koncern	Moder
<b>Direktägda</b>				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	4 081	1 000
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	5 357	24,5	21 097	21 097
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	–	33,3	1 965	1 965
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	1 000	50,0	167	167
Riksbyggen Bospar ekonomisk förening, 769600-0186, Stockholm	30	30,0	3 269	3 000
Sjökrona Exploatering AB, 556790-5624, Helsingborg	1 000	25,0	7 182	7 182
<b>Andelar Bostadsrättsföreningar</b>				
Brf Sidensvansen, 716402-1482, Strängnäs	1	–	20	20
<b>Indirektägda</b>				
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	81 350	–
Västra Norrlandsgatan Fastighets AB, 559021-1552, Stockholm	25 000	50,0	25	–
<b>Summa</b>			<b>119 340</b>	<b>34 615</b>

Not 27 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 294	32 777
Tillkommande fordringar	3 137	–
Avgående fordringar	–217	–23 483
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 214</b>	<b>9 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 214</b>	<b>9 294</b>

Moderföreningen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 294	32 777
Avgående fordringar	–217	–23 483
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 077</b>	<b>9 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 077</b>	<b>9 294</b>

**Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 433	24 091
Inköp	7 843	8 482
Försäljningar/utrangeringar	-537	-140
Genom förvärv av dotterföretag	8	-
Omklassificering	1 950	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 697</b>	<b>32 433</b>
Ingående nedskrivningar	-793	-293
Nedskrivningar	-500	-500
Omklassificering	-2 000	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 293</b>	<b>-793</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 404</b>	<b>31 640</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 550	24 190
Inköp	500	500
Försäljningar/utrangeringar	-50	-140
Omklassificering	2 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 000</b>	<b>24 550</b>
Ingående nedskrivningar	-793	-293
Nedskrivningar	-500	-500
Omklassificering	-2 000	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>- 3 293</b>	<b>-793</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 707</b>	<b>23 757</b>

**Not 28 Forts.**

<b>Andra långfristiga värdepapperinnehav, org.nr, säte</b>	<b>Antal</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
<b>Direktägda</b>		
AB Norrlands Byggtjänst, 556053-0833, Umeå	50	3
AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm	200	20
Folkteatern i Sverige, 716420-4252, Stockholm	10	1
Gershedens Folkets Hus, Stockholm	50	5
Kooperativ Utveckling i Skåne ek. förening, 716407-4325, Malmö	1	1
Kooperativt Utvecklingscentrum i Skåne ek. förening, Malmö	25	5
Koopi, 716421-4186, Stockholm	4	40
Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg	60	60
OK Stockholm, 702000-1660, Stockholm	-	19
RKHF Skara Äldreheim, 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, 67520536, Castiglione della Pescaia	32 200	3 485
<b>Andelar Bostadsrättsföreningar</b>		
Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	-	840
<b>Summa moderföreningen</b>	<b>33 640</b>	<b>23 707</b>

**Not 29 Andra långfristiga fordringar**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	336 877	351 730
Tillkommande fordringar	7 844	-
Avgående fordringar	-137 863	-14 853
Omklassificering	7 336	-
Kortfristig del av lång fordran	-68	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>214 126</b>	<b>336 877</b>
Ingående nedskrivningar	-1 312	-1 422
Nedskrivningar	-311	-
Omklassificering	-783	-
Återförda nedskrivningar	597	110
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1 809</b>	<b>-1 312</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>212 317</b>	<b>335 565</b>

**Not 29 Forts.**

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 190	340 716
Tillkommande fordringar	509	-
Avgående fordringar	-133 364	-
Kortfristig del av lång fordran	-68	-8 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>199 267</b>	<b>332 190</b>
Ingående nedskrivningar	-1 312	-1 312
Nedskrivningar	-311	-
Omklassificering	-783	-
Återförda nedskrivningar	597	-
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1 809</b>	<b>-1 312</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>197 458</b>	<b>330 878</b>

**Not 30 Pågående uppdrag**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
<b>Upparbetad men ej fakturerad intäkt</b>		
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	4 429 739	3 488 862
Fakturerad pågående entreprenader	-1 727 477	-1 795 697
	<b>2 702 262</b>	<b>1 693 165</b>
<b>Fakturerad men ej upparbetad intäkt</b>		
Fakturerad pågående entreprenader	5 035 309	2 947 149
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-4 658 372	-2 857 221
	<b>376 937</b>	<b>89 928</b>

**Not 30 Forts.**

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
<b>Upparbetad men ej fakturerad intäkt</b>		
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	4 751 043	3 763 783
Fakturering pågående entreprenader	-2 027 477	-1 795 697
	<b>2 273 566</b>	<b>1 968 086</b>
<b>Fakturerad men ej upparbetad intäkt</b>		
Fakturering pågående entreprenader	5 035 309	3 202 484
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-4 658 372	-2 857 221
	<b>376 937</b>	<b>345 263</b>

**Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	17 118	22 696
Förutbetald försäkringspremie	2 647	1 959
Upplupna ränteintäkter	512	795
Övriga upplupna intäkter	36 615	7 810
Övriga förutbetalda kostnader	37 687	19 187
	<b>94 579</b>	<b>52 447</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	16 923	22 696
Förutbetald försäkringspremie	2 353	1 507
Upplupna ränteintäkter	-	795
Övriga upplupna intäkter	35 461	7 611
Övriga förutbetalda kostnader	31 284	13 245
	<b>86 021</b>	<b>45 854</b>

**Not 32 Andelsägare**

	<b>Antal andelar</b>	<b>Belopp</b>
Fastighetsanställdas Förbund	402	201
Folksam ömsesidig livförsäkring	55 290	27 645
Folksam ömsesidig sakförsäkring	55 290	27 645
GS	118	59
Handelsanställdas förbund	4 252	2 126
Hotell- och restauranganställdas Förbund	100	50
Industrifacket Metall	2 784	1 392
Kooperativa Förbundet	42 023	21 012
Landsorganisationen	2 087	1 044
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
Svenska Byggnadsarbetareförbundet	366 498	183 249
Svenska Elektrikerförbundet	31 443	15 722
Svenska Kommunalarbetareförbundet	218 140	109 070
Livsmedelsarbetareförbundet	687	344
Svenska Musikerförbundet	20	10
Målareförbundet	60 839	30 420
Sv Pappersindustriarbetareförbundet	50	25
Sv Transportarbetareförbundet	35	18
Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund	1	1
Swedbank AB	2 268	1 134
16 Fackförbund	47	24
24 Lokalföreningar	124 469	62 235
32 Intresseföreningar	757 059	378 530
95 Bostadsrättsföreningar	397	198
	<b>1 736 539</b>	<b>868 270</b>

**Not 33 Övriga avsättningar**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Avsatt till periodiseringsfonder	-	1 485
Tilläggsköpeskilling företagsförvärv	10 000	-
Garantiåtaganden	168 309	150 727
	<b>178 309</b>	<b>152 212</b>
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Garantiåtaganden	168 309	112 227
	<b>168 309</b>	<b>112 227</b>

**Not 34 Långfristiga skulder**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
<b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	720 754	493 864
Övriga skulder	160 722	453 045
	<b>881 476</b>	<b>946 909</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	827 422	-
Övriga skulder	464	-
	<b>827 886</b>	<b>-</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 709 362</b>	<b>946 909</b>
<b>Moderföreningen</b>		
<b>2017-12-31</b>		
2016-12-31		
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
Övriga skulder	-	1 319
	<b>300 000</b>	<b>301 319</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	700 000	-
Övriga skulder	-	-
	<b>700 000</b>	<b>-</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 000 000</b>	<b>301 319</b>

### Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	848	587
Upplupna personalkostnader	251 269	225 802
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	140 225	128 322
Beräknad fastighetsskatt	17 278	16 327
Förutbetalda hyresintäkter	37 662	12 861
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	256 754	38 471
Lämnade rabatter	7 327	10 986
Övriga poster	102 079	10 122
	<b>813 442</b>	<b>443 478</b>

Moderföreningen	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	749	587
Upplupna personalkostnader	240 928	221 538
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	140 225	128 322
Beräknad fastighetsskatt	13 968	13 402
Förutbetalda hyresintäkter	17 127	-
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	256 754	38 471
Lämnade rabatter	7 327	10 980
Övriga poster	77 945	41 970
	<b>755 023</b>	<b>455 270</b>

### Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
För avsättningar och egna skulder		
Fastighetsinteckningar	1 189 157	1 015 434
Likvida medel	-	3 336 256
	<b>1 189 157</b>	<b>4 351 690</b>

Moderföreningen	2017-12-31	2016-12-31
För avsättningar och egna skulder		
Fastighetsinteckningar	828 329	796 574
Likvida medel	-	3 336 256
	<b>828 329</b>	<b>4 132 830</b>



### Not 37 Eventualförpliktelser

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Borgensförbindelser	4 315 415	3 563 128
Solidariskt för handelsbolag	-	449
Osålda lägenheter	2 482 888	1 153 107
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	20 553	21 451
Tilläggsköpeskillingar bolagsförvärv	259 901	-
Övriga ansvarsförbindelser	557	1 185
	<b>7 079 314</b>	<b>4 739 320</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017-12-31</b>	2016-12-31
Borgensförbindelser	4 315 415	3 563 128
Solidariskt för handelsbolag	-	-
Osålda lägenheter	2 482 888	1 153 107
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	20 553	21 451
Övriga ansvarsförbindelser	-	757
	<b>6 818 856</b>	<b>4 738 443</b>

### Not 38 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	2016
Resultatandelar från intresseföretag	-4 824	5 900
Övriga avsättningar	26 097	63 911
Återförd nedskrivning	-	-1 100
Nedskrivning pågående projekt	60 531	-
Realisationsresultat från sålda/ likviderade dotterföretag	-226 832	-58 827
Realisationsresultat övrigt	-20 446	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	33 217	-561
	<b>-132 257</b>	<b>9 323</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	2016
Övriga avsättningar	56 082	25 411
Återförd nedskrivning	-	-1 100
Nedskrivning pågående projekt	60 531	-
Realisationsresultat	-24 008	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-39 033	5 594
	<b>53 572</b>	<b>29 905</b>

## Not 39 Transaktioner med närstående

### Moderföreningen

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

	2017-12-31	2016-12-31
Försäljning till koncernföretag	62 555	16 885
Inköp från koncernföretag	19 094	20 080
Ränteintäkter från koncernföretag	46 064	35 794
Räntekostnader till koncernföretag	5 619	4 327
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	131 155	234 694
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	550 439	2 736 708
Räntebärande skulder till koncernföretag	632 697	447 535

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

## Not 40 Händelser efter balansdagen

Riksbyggen har efter balansdagen ingått avtal med HSB Holding Stockholm AB, om överlåtelse av 100% av aktierna i Svärdlången 8 Fastighets AB samt med Bantorget Hyresbostäder AB, om överlåtelse av 100% av aktierna i Riksbyggen Hyresbostäder Frigg AB. Riksbyggen har även ingått avtal med Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag om överlåtelse av 81% av aktierna i Fastigheten Stockholm Valvankaret 3 AB. Riksbyggen har under första kvartalet 2018 ingått avtal med AB Apriori om förvärv av 100% av aktierna i Agenta Förvaltning AB.

## Not 41 Resultatdisposition

	2017-12-31
Vinstmedel till förfogande	2 857 351
Utdelning	83 354
Balanseras i ny räkning	2 773 997
	<b>2 857 351</b>

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2018-05-16 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 2017. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Riktlinjer för hållbarhetsredovisning, utgiven av Global Reporting Initiative.

Stockholm 2018-04-18

Johan Lindholm  
Ordförande

Leif Linde  
Verkställande direktör

Filippa Drakander

Per Holmström

Mikael Johansson

Tommy Ohlström

Niklas Pettersson

Yvonne Pettersson

Elisabeth Sasse

Jonas Wallin

Nils-Eric Ekengren  
Arbetstagarrepresentant

Elin Fjelde  
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27

Olle Olsson

Lars Randerz

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor







# Revisions- berättelse

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

## **RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN.**

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

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

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Den auktoriserade revisorns ansvar**

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med

hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

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

### **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar.**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### **Revisorernas ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

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

Stockholm den 27 april 2018

Olle Olsson  
Förtroendevald revisor

Lars Randerz  
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Styrelsens rapport enligt Riksbyggens Föreningskod

Utifrån "Svensk kod för bolagsstyrning" har Riksbyggen utvecklat en egen kod, "Kod för styrning av Riksbyggen ekonomisk förening" ("Föreningskoden"), som har anpassats till Riksbyggens förutsättningar. 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 kvalitetsäkrat, 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, regionnivå samt marknadsområdesnivå. 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 2017 hade Riksbyggen 190 andelsägare. Andelsägarna består huvudsakligen 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 bostadsmarknaden. 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 100 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.

#### **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 styrelsearvoden samt styrelsearvoden uppdelat mellan styrelseordförande, övriga ledamöter och eventuell ersättning för utskottsarbete.

Vid fullmäktige 2017 valdes följande valberedning:

**Patrik Östberg (ordförande),**

Byggnadsarbetareförbundet

**Magnus Cato,** Byggnadsarbetareförbundet

**Berndt Andersson,** Intresseföreningen

i Södra Västerbotten

**Christina Norrman,** Intresseföreningen

i Västra Östergötland

Ordföranden och övriga ledamöter väljs för en mandatperiod av två år. För att få kontinuitet väljs ordförande och tre ledamöter vid ett ordinarie fullmäktigesam-

manträde och fem ledamöter väljs vid nästkommande ordinarie fullmäktigesammanträde.

Enligt stadgarna skall vidare tre styrelsesuppleanter/ersättare väljas årligen för en mandatperiod av ett år. Suppleanterna tjänstgör i den ordning de valts av fullmäktige. Även tre ordinarie revisorer och tre revisorsuppleanter/ersättare skall väljas årligen, varav minst en ordinarie och en suppleant skall vara auktoriserade.

#### **Styrelsen**

Vid fullmäktige 2017 valdes följande ledamöter.

Ordinarie ledamöter för två år:

#### **Johan Lindholm, omval styrelseordförande**

**Född:** 1964

**Nuvarande sysselsättning:** Ordförande Svenska Byggnadsarbetareförbundet

**Övriga uppdrag:** Ordförande Rönneberga konferens, Ordförande i Nordiska Byggnads- och Träarbetarefederation (NBTF), Styrelseledamot i BWI Building and Wood Worker's International, Styrelseledamot LO:s styrelse. Styrelseledamot Polstjärnan Fastighetsbolag, Styrelseledamot i LOs försäkringshandelsbolag, Styrelseledamot tidningen Arbetet, vice ordförande i EBTF, Europeiska Byggnads och Träfederationen. Invald i styrelsen 2011.

#### **Per Holmström, omval**

**Född:** 1964

**Nuvarande sysselsättning:** Förste vice ordförande i Kommunal

**Övriga uppdrag:** ledamot NTF, Nordiska transport federationen, styrelseledamot KPA Livförsäkring AB, ordförande Kommunals A-kassa, vice ordförande Arbetarrörelsens arkiv och bibliotek, ledamot LO Mediehus AB. Invald i styrelsen 2016.

#### **Filippa Drakander, omval**

**Född:** 1989

**Nuvarande sysselsättning:** Generalsekreterare på Sveriges elevråd - SVEA.

**Övriga uppdrag:** Vice ordförande Intresseföreningen i Stockholm, ordförande i Brf Sjöbodarna, Sundbyberg, samt ledamot i byggande styrelser i området nordvästra

Stockholm, sammankallande i valberedningen för Unionens Nationella Ung Arena. Invald i styrelsen 2015.

**Yvonne Pettersson, nyval**

**Född:** 1950

**Nuvarande sysselsättning:** Pensionär

**Övriga uppdrag:** Ordförande i Intresseföreningen Jämtland, Ordförande i Brunflohus nr 3.

Styrelsesuppleanter/ersättare för 1 år:

**Anders Ax, omval**

**Född:** 1962

**Nuvarande sysselsättning:** Ombudsman

**Övriga uppdrag:** Ordförande i Lokalföreningen Gävle-Dala. Styrelseledamot i Star Byggtutbildning Dalarna AB. Ombudsman på Byggnads Gävle-Dala. Invald i styrelsen 2009

**Lise-Lott Fjell, nyval**

**Född:** 1963

**Nuvarande sysselsättning:** Förskollärare och naturvetenskap och teknikutvecklare/ hållbar utveckling i Uddevalla samt utbildar personal genom handledning och utbildningar.

**Övriga uppdrag:** Invald i Intresseföreningen Bohuslän – Älvsborg sedan 1997 som sekreterare, arbetar med kursprogrammet samt hemsidesansvarig. Vice ordförande i Brf Uddevallahus 12. Revisor i vägföreningen Kungbäck, Strömstad.

**Lars Hildingsson, omval**

**Född:** 1973

**Nuvarande sysselsättning:** Andre ordförande i Svenska Byggnadsarbetareförbundet

**Övriga uppdrag:** Ordförande i Riksbyggen Bospar, ordförande i Byggnads arbetslöshetskassa, styrelseledamot i Byggnads solidaritetsfond, styrelseledamot i Polstjärnan fastighetsbolag, styrelsesuppleant i LO-styrelsen, styrelsesuppleant i a-kassornas samorganisation samt i Nordiska bygg- och träarbetarefederationen

tionens NBTF, Ledamot i kommunfullmäktige i Karlskrona kommun. Invald i styrelsen 2013

Utöver dessa består styrelsen av följande ledamöter, vars mandatperiod inte utgått:

**Mikael Johansson**, ordförande Målareförbundet

**Född:** 1964

**Jonas Wallin**, ordförande Svenska Elektrikerförbundet

**Född:** 1967

**Tommy Ohlström**, Vd Kooperativa Förbundet

**Född:** 1954

**Elisabeth Sasse**, Folksam

**Född:** 1966

**Niklas Pettersson**, Intresseföreningen Södra och Mellersta Skåne, född 1965

Till fullmäktige anmäldes att Unionen utsett Elin Fjelde som ordinarie ledamot i styrelsen med Suleyman Bektas som ersättare. Fastighetsanställdas förbund anmälde Mikael Norén som ordinarie ledamot med Nils-Erik Ekengren som ersättare.

Samtliga ledamöter har närvarat vid alla styrelsens möten under året utom Mikael Johansson, Elisabeth Sasse och Anders Ax som var och en uteblivit från ett (1) möte.

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 och 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 Ny Affärsstyrning, NAS. Styrelsen har, utöver ovan nämnda frågor, vid sammanträdena behandlat frågor om bostadsmarknadens

utveckling och föreningens risk och likviditetsplanering, informerat om strategiska förvärv av fastighetsförvaltningsbolag, övriga beslutsfrågor och affärsengagemang. Styrelsen har även under året tagit del av rapportering kring ledningssystem, hållbar utveckling, kommunikation och marknad, varumärke och medarbetarindex. Styrelsen gjorde också under året ett studiebesök i Malmö och tittade på bostadsprojekt samt träffade politiker och egen personal. Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process.

#### Revisorer

Vid fullmäktige 2017 valdes som ordinarie revisorer för verksamhetsåret 2017:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers omval

**Lars Randerz**, Svenska Kommunalarbetareförbundet omval

**Olle Olsson**, Svenska Byggnadsarbetarförbundet omval

Revisorsuppleanter/ersättare för 1 år:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers omval

**Jan-Olof Gustavsson**, Svenska Målareförbundet omval

**Ulf Carlsson**, Elektrikerförbundet nyval

I samband med styrelsens bokslutssammanträde i mars 2017 medverkade den auktoriserade revisorn. 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 2017 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 Fastig-

hetsförvaltning, Bostad, Fastigheter samt en finansenhet och olika koncernstödsfunktioner. Företagsledningen utgörs av vd, tillsammans med chef affärsområde Fastighetsförvaltning, chef affärsområde Bostad (vice vd), chef affärsområde Fastigheter, Ekonomi och finanschef, chef Kommunikation och marknad, HR-chef samt chef enheten för Hållbar Utveckling. Företagsledningen har regelbundna ledningsgruppsmöten. Vid dessa möten avhandlas väsentliga frågor inom företaget och omvärlden, som till exempel 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. Verkställande direktör sedan december 2012 är Leif Linde, född 1955. Bakgrund: Förbundsordförande KF. Vd och föreningschef Konsumentföreningen Svea. Generaldirektör Ungdomsstyrelsen. Sakkunnig Näringsdepartementet. Partisekreterare Socialdemokraterna. Förbundssekreterare ABF. Förbundssekreterare SSU förbundet. Ungdomssekreterare LO. Facklig funktionär SSU-förbundet. Ombudsman LO-sektionen i Karlstad. Ombudsman Värmlands SSU-distrikt. Utbildning: Bygg och anläggningstekniskt gymnasium, pappersbruksarbetare. Leif Lindes övriga väsentliga uppdrag:

- Folksam Sak styrelse - styrelseledamot
- KFO styrelse – ordförande
- Vår Gård AB – ordförande

#### 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 2018

STYRELSEN

RIKSBYGGEN  
Huvudkontor: Kungsbron 21  
106 18 Stockholm  
Tel. 0771-860 860 Dag&Natt  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
[info@riksbyggen.se](mailto:info@riksbyggen.se)

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

