

# En hållbar berättelse

Riksbyggens hållbarhetsredovisning

2018

## OMBYGGNAD SOM ALLA VINNAR PÅ

Skarpan i Linköping visar  
vägen för resten av Sverige

Nybyggda hissar i alla hus  
ökar tillgängligheten.

Ett extra våningsplan  
skapade 150 nya lägenheter  
i befintliga hus.

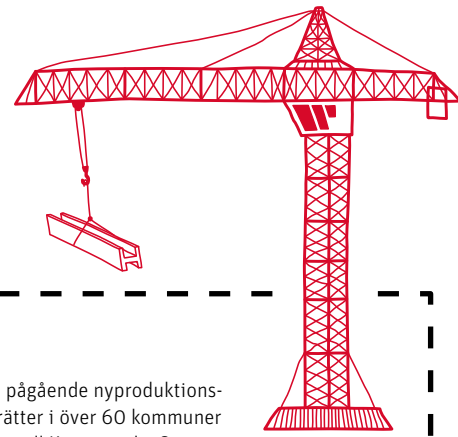
Äldres trygghet ökar med  
kooperativa hyresrätter

Så hjälper vi unga in  
på bostadsmarknaden

Solceller standard  
i all nyproduktion



# Riksbyggen i korthet



## Verksamheten

Riksbyggen har planerade och pågående nyproduktionsprojekt av hyres- och bostadsrätter i över 60 kommuner över hela landet, från Trelleborg till Karesuando. Sammanlagt hade Riksbyggen 4 567 bostäder i produktion under 2018. Vid utgången av 2018 förvaltade Riksbyggen 4 218 bostadsrättsföreningar. Av dessa är 1 694 andelsägande bostadsrättsföreningar.

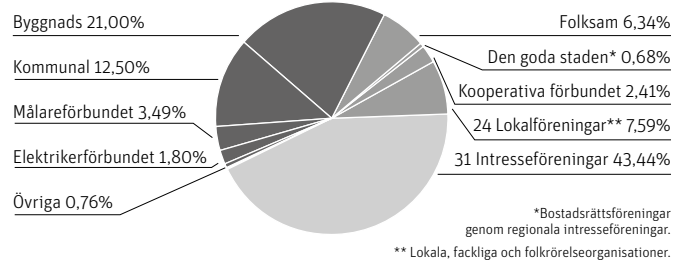
# 300

kontor och verksamhet på fler än 430 orter.

## Ägare, andelsinnehav

### Riksbyggens ägare i tre kategorier.

- Riksorganisationer/folkrörelseföretag 49%
- Intresseföreningar 44%
- Lokalföreningar 7%



# 800 000

Antal kontakter till kundtjänst via telefon, webb och e-post.



# 500 000

Antal boende i bostäder som Riksbyggen förvaltar.

## Skapat ekonomiskt värde, tkr

	2018	2017
<b>Direkt tillskapat ekonomiskt värde</b>		
Intäkter	8 509 007	9 154 883
<b>Fördelat ekonomiskt värde på intressenter</b>		
Leverantörer	-5 555 425	-6 550 194
Anställda	-1 494 364	-1 376 853
Andelsägare	-83 354	-78 931
Kunder	-12 970	-10 026
Långivare	-18 107	-33 499
Staten	-17 620	-65 402
Samhället	-4 922	-4 113
	<b>-7 186 762</b>	<b>-8 119 018</b>
<b>Behållet ekonomiskt värde</b>	<b>1 322 245</b>	<b>1 035 865</b>

Året 2017 är omräknat i enlighet med förändring av redovisningsprincip avseende värdena i tabellen ovan.

## Koncernen 2018

Nettoomsättning:	7 737 mkr
Operativt resultat:	387 mkr
Eget kapital:	5 354 mkr
Soliditet:	36%
Utdelning:	48 kr/andel
Antal anställda:	3 020 st
Återbäring:	13 mkr

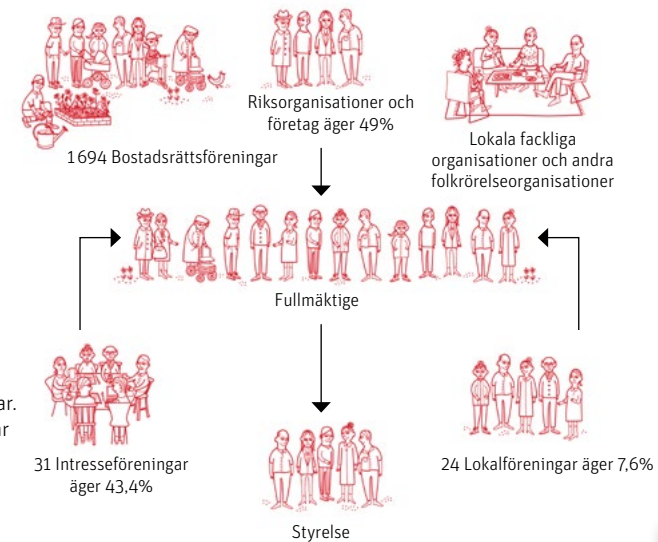


# 3,5 miljoner

Antal besök på Riksbyggen.se under 2018 (ej unika besökare)

## Våra ägare

Intresseföreningarna tar tillvara bostadsrättsföreningarnas intressen och kanaliseras i Riksbyggen. Lokalföreningarna har ansvaret för bildandet av bostadsrättsföreningar och den lokala opinionsbildningen kring bostadsbyggande. Lokalföreningarna har lokala fackliga organisationer och folkrörelser som medlemmar. Riksorganisationerna består av fackliga organisationer inom LO samt kooperativa företag och organisationer.

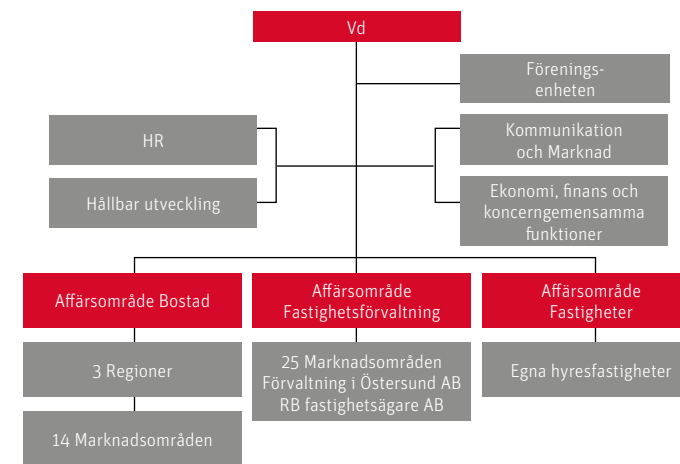


## Riksbyggens företagsidé

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.  
**Skapar:** Vi är en samhällsutvecklare som planerar, bygger, förvaltar och utvecklar.  
**Attraktiva:** Vi har stort kundfokus i hela vårt agerande.  
**Hållbara boenden:** Vi utvecklar boenden som tillgodoser människors behov samtidigt som planetens gränser respekteras.  
**För alla:** Vi skapar boenden som passar breda inkomstgrupper och alla åldrar i hela landet.



## Affärsorganisation



## Riksbyggens övergripande strategiska mål

- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare
- Hållbar och lönsam affär

## Nöjda kunder ständigt i fokus

Ett av Riksbyggens övergripande mål är nöjda kunder. Hur vi lyckas mäts i NKI, Nöjd Kund Index. Så här går det för våra olika delar av verksamheten.



Resultaten mäts i realtid och följs upp på månadsnivå. Aktiviteter i syfte att höja kundnöjdheten planeras och genomförs löpande i verksamheten. Målet för 2019 är 85 i NKI.

Försäljning arbetar ständigt med att utveckla och förbättra aktiviteter inom projektutveckling och kundomhändertagande för att skapa en ännu bättre upplevelse för kunderna. Fokus under 2019 kommer att omfatta hela processen inom projektutveckling och försäljning. En rad punkter är planerade för att förbättra dialog och servicenivå med kunderna när de är inflyttade.

Affärsområde Fastighet går igenom resultat och kommentarer för respektive ort och fastighet och upprättar därefter handlingsplaner för att planera och genomföra omgående samt mer långsiktiga åtgärder.

\*Avser 2017. Resultatet för 2018 är klart först i april 2019.



# »Efter rekordår med kraftig tillväxt går vi nu in i en ny fas«

Efter ett antal år med kraftig tillväxt och starka resultat går Riksbyggen nu in i en period av konsolidering. När bostadsmarknaden svalnar är Riksbyggens breda erbjudande och närvaro över hela Sverige nyckelfaktorer för fortsatt framgång, konstaterar vd **LEIF LINDE**.



**N**är jag kom till Riksbyggen 2012 var vi ett företag som omsatte 4,3 miljarder kronor. Sex år senare omsätter vi nästan det dubbla och är drygt 3 000 anställda.

Det är en enastående resa vi har gjort som alla medarbetare på Riksbyggen ska vara stolta över. Det är inte så konstigt att vi ibland känner av en viss växtvärk.

Tillväxten har dels med en gynnsam konjunktur att göra, men är också en följd av ett antal strategiska vägval som har visat sig bli mycket framgångsrika.

Ett exempel: Många andra aktörer på bostadsmarknaden har varit fullt upptagna med Stockholms län, medan vi medvetet har satsat på geografisk spridning över hela landet. Nu, när Stockholmsmarknaden viker på sina håll, har vår försäljning varit som starkast i städer som Skellefteå, Kiruna, Gällivare, Umeå, Luleå, och söderut i bland annat Helsingborg och Malmö. Riksbyggens bostadsproduktion har en spridning över hela landet, från Ystad till Kiruna. Planerade eller pågående projekt finns i över 60 kommuner. Vår geografiska spridning är en samhällsnytta – och riskspridning. Vi blir mindre sårbara för svängningar på marknaden.

**ANDRA FRAMGÅNGSFAKTORER SOM** har lagt grunden till det starka resultatet 2018 är bredden i vår bostadsproduktion och fastighetsförvaltning, vår långsiktiga satsning på både hyres- och bostadsrätter, kooperativa hyresrätter för äldre som har utvecklats starkt under 2018, en fastighetsförvaltning som finns från Trelleborg till Karesuando, och vår växande ombyggnadsaffär. Dessutom: flera initiativ för att underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden som genomförts under

2018, till exempel ungdomsettor för 95 000 kronor i Brf Viva i Göteborg och Hyrköp i Brf Brandstationen i Jakobsberg.

**NÄR VI BLICAR** tillbaka på 2018 kan vi konstatera att tillväxtepoken är över för denna gång. Efter ett antal år av kraftig tillväxt och resultatförbättringar är vi nu inne i en period med stora utmaningar på bostadsmarknaden, inte minst för nyproduktion av bostadsrätter. Troligen närmar sig också en lågkonjunktur, även om vi inte vet när den kommer och med vilken kraft den slår.

I mitt vd-ord förra året avslutade jag med att konstatera att vi går in i ett skede då vi konsoliderar vår verksamhet och våra yrkesroller. Den slutsatsen är lika relevant nu som då. Under det gångna året har vi använt hela den verktyglådan som vi har skapat de senaste åren.

I den verktyglådan ingår bland annat vår ombyggnadsaffär. Ett paradexempel är området Skarpan i Linköping, som du kan läsa om här i Hållbarhetsredovisningen på sidorna 8-13. I befintliga hus har vi där byggt till ett våningsplan och på så sätt skapat 150 nya lägenheter och samtidigt ökat tillgängligheten genom att installera hissar i alla hus. Liknande ombyggnadsprojekt är vi på väg att genomföra i flera andra städer.

Extra stolt över Skarpan blir jag när jag tänker på hur varsamt vi renoverade lägenheterna. Här har vi använt tumstock och Morakniv i stället för tigersåg och container. I köken har stommar, lådor och handtag renoverats och sparats. Renoveringen av Skarpan har gett ekonomiska, kulturhistoriska, sociala och miljömässiga vinster.

**ATT PLANETEN SKA** med är centralt i allt som Riksbyggen gör i dag. I Nordens största studie om hållbarhet utsågs vi i november 2018 till det mest hållbara företaget inom fastighetsbranschen.

Det är resultatet av ett långsiktigt arbete, där vi inte bara formulerar vackra ord, utan också följer dem i konkreta handlingar. I det mindre perspektivet kan det vara hur vi transporterar oss. Jag avslutade 2018 med att offentligt – på Twitter – lova att jag inte skulle göra en enda flygresor under 2019. Jag var nästan flygfri redan 2018, men när jag en söndagskväll skulle ta nattåget till Kiruna visade sig det tåget vara inställt, och jag tvingades ta flyget måndag morgon i stället.

I ett större perspektiv är det viktigt för oss på Riksbyggen att delta i Fossilfritt Sverige

och 2018 införde vi solcellsanläggningar som standard i all nyproduktion av såväl hyres- som bostadsrätter i flerfamiljshus. Det är också ett kvitto på hur vårt nya hållbarhetsverktyg hjälper oss att hela tiden höja ribban för våra nybyggnadsprojekt. Vi arbetar med ett brett perspektiv på hållbarhet – ekonomisk, miljömässig och social.

Under hösten 2018 har vi justerat vår strategiska inriktning och formulerat tre övergripande mål för åren fram till och med 2021: Nöjda kunder, attraktiv arbetsgivare samt hållbar och lönsam affär.

Våra kärnvärden står fast. Vi ska vara en samhällsaktör med ambitionen att göra bästa möjliga nytta där behovet är som störst.

- Vi ska ha en konkurrenskraftig leverans, ett utvecklat modernt tjänsteutbud i vår fastighetsförvaltning och säkra positionen som Sveriges största fastighetsförvaltare med närvaro i hela landet.

- Vi ska fördubbla vår volym inom ombyggnadsaffären och gå från enstaka projekt till att förtätning är en ny viktig affär.

- Vi ska finnas i dubbelt så många kommuner med kooperativ hyresrätt för äldre med biståndsbeslut och trygghetsboende samt bibehålla vår ledande position i produktion av seniorboende i bostadsrätt.

- Vi ska sammantaget fortsätta hålla vår höga nyproduktionsnivå och producera hyres- och bostadsrätter som fler kan efterfråga.

**DET ÄR MIN** fasta övertygelse att Sverige behöver fler hyresrätter och under 2019 startar Riksbyggen produktion av fler hyresrätter än bostadsrätter.

Det behövs långsiktiga spelregler för en fungerande bostadsmarknad och det är dags att ta ett helhetsgrepp om bostadspolitiken.

Bostäder är mer än tak över huvudet. De kan – i den bästa av världar – vara en lösning på segregation, en biljett till att bli vuxen för en ung människa på väg ut i livet, en trygghet för äldre som inte orkar sköta villan, en faktor som underlättar för företag att rekrytera – och därmed en motor för hela vår samhällsekonomi.

Bostadsfrågan är för viktig för kortsiktiga lösningar. Vi på Riksbyggen kommer fortsätta att göra vår röst hörd i debatten och komma med konkreta förslag till lösningar. ●

Leif Linde, vd Riksbyggen

## Leif Linde om året som gått och vägen framåt:

- Att utvecklingen inom ny teknik går fort vet alla. Riksbyggen behöver även fortsättningsvis hänga med i den snabba digitala värld vi lever i och ta vara på möjligheterna för den digitala transformationen vad gäller både tjänster och produkter. En fortsatt satsning på digitaliseringens möjligheter inom hela vår affär är avgörande framåt och tar ytterligare fart utifrån en ny plan för digital transformation.

- Vår fastighetsförvaltning har vuxit kraftigt under 2018, bland annat genom förväret av Agentia Förvaltning AB. Riksbyggen förvaltar i dag över 4 200 bostadsrättsföreningar med sammanlagt drygt 200 000 bostadsrätter, och mer än 100 000 hyresrätter.

- Andelen kvinnliga chefer i Riksbyggen för sex år sedan var 32 procent. Nu har vi passerat 41 procent. Målet är att få upp andelen kvinnliga chefer även inom affärsområde bostad och att få ännu fler kvinnliga arbetsledare inom fastighetsförvaltningen.

- Vi har på allvar kommit igång med produktionsutveckling för att kunna erbjuda bostäder till lägre pris som fler kan efterfråga. Vi tror på samarbete med leverantörer av standardiserade bostäder, helt eller delvis producerade på fabrik, till lägre pris och med en kvalitet som Riksbyggen kan stå för. Andra delen för att sänka kostnaderna är att öka andelen digitala ritningar och återanvända projekt på flera ställen.

- Vi ser två parallella trender när det gäller hur människor vill bo: dels en fortsatt urbanisering, en önskan om att bo i förtätade städer, och dels att allt fler vill ha gräskontakt. Därför levererar Riksbyggen tvåvåningsträhus i bostadsrätt, där man aldrig är mer än en våning från gräset.



# »VI HAR VARIT SAMHÄLLS- BYGGARE SEDAN 1940 OCH DET VILL VI FORTSÄTTA VARA.«

Tore Johansson, konceptutvecklare för boende för äldre på Riksbyggen. Sidan 30.

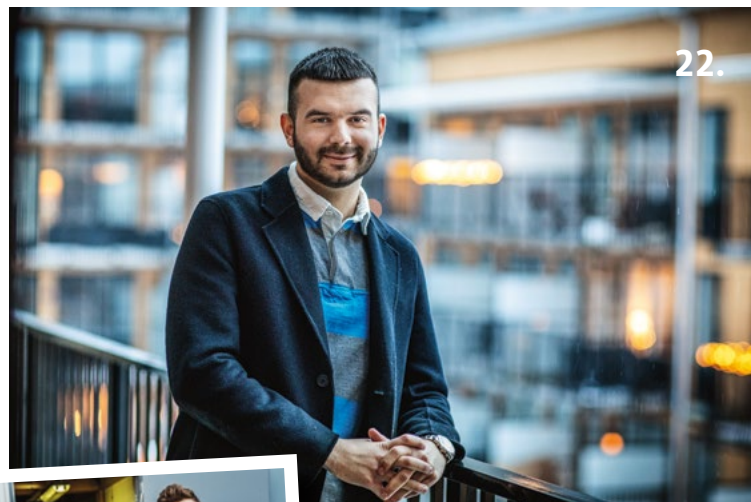


Foto: Casper Hedberg



Foto: André de Loisted



Foto: Nicke Johansson

Detta är Riksbyggens nionde hållbarhetsredovisning enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer och omfattar verksamhetsåret 2018. Hållbarhetsredovisningen består dels av denna tryckta rapport samt kompletterande information på [riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse](http://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse)

Produktion: Vi Media AB.  
Ansvarig utgivare: Britta von Schoultz.  
Formgivning: Markus Edin.  
Bildhantering: Kerstin Larsson.  
Omslagsfoto: Bruno Ehrns.  
Illustrator: Edholm Ullenius.

Papper: Mulit Art Silk. Tryck: Elanders, 2019.  
Sedan 2010 är Elanders samtliga svenska tryckerier klimatneutrala. Elanders är certifierade mot kvalitetsledningsstandarden ISO 9001 och miljöledningsstandarden ISO 14001.



Trycksak  
3041 0242



## 8. Ombyggnad

Genom att bygga på en fjärde våning på husen i området Skarpan i Linköping kunde 150 nya lägenheter tillföras i befintliga hus.

## 15. Hyresrätter

Riksbyggen har nu hyresrättsprojekt på gång i 20 kommuner, ett antal som kommer att fördubblas de närmaste åren.

## 16. Solceller

Under 2018 införde Riksbyggen solceller som standard i all nyproduktion.

## 22. Hyrköp

Genom att hyra en bostadsrätt av Riksbyggen med option att köpa loss den inom fem år kan unga vuxna lättare ta sig in på bostadsmarknaden.

## 26. Bonum

Under 2018 firade Bonumkonceptet 10-årsjubileum med inflyttning i den 1000:e lägenheten.

## 29. Mångfald

Under 2018 har samtliga 2700 anställda på Riksbyggen utbildats i mångfald och inkludering.

## 30. Trygga Hem

På den kooperativa hyresrätten Sjögläntan i värm-ländska Storfors stortrivs de boende.

## 36. Förtätning i Göteborg

Med nya Masthuggskajen flyttas Göteborgs stadskärna västerut och fler stadsdelar länkas samman.

## 38. Brf Viva

Brf Viva i Göteborg är mångfaldigt prisbelönad och internationellt uppmärksammat tack vare hållbarhetstänkandet som genomsyrar projektet.

## 44. Fossilfritt Sverige

Riksbyggen ställer sig bakom regeringens initiativ Fossilfritt Sverige.

## 46. Robotar till din tjänst

När robotarna tar över allt fler administrativa uppgifter frigörs tid för mänskliga möten.

## 49. Miljöskolan

Nya versionen av Miljöskolan hjälper de boende att öka kunskapen kring miljö och hållbarhet.

## 50. Intressentdialog

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

## 51. Globala mål

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

## 52. Styrelse

## 53. Företagsledning

## 54. GRI-index

## 58. Förvaltningsberättelse

# 4

frågor till Lina Öien,  
ny chef för hållbar  
utveckling på Riksbyggen  
sedan 1 oktober 2018.

## »Nu är det bråttom att ställa om«

### Vad vill du åstadkomma i din nya roll?

– På Riksbyggen finns en stor möjlighet att påverka samhället i en hållbar riktning, men med möjligheten kommer också ett stort ansvar eftersom vi tar värdefull mark i anspråk och ett byggprojekt efterlämnar ett stort ekologiskt fotavtryck. Vi bygger hus som ska stå i minst hundra år och där ska människor ges möjlighet att bo och leva hållbart. Över en halv miljon människor bor i dag i fastigheter som Riksbyggen förvaltar och det ger kraft att förändra i rollen som samhällsutvecklare. På Riksbyggen har vi ett helhetsperspektiv på hållbarhet och tänker stort för att göra rätt i det lilla.

### Du har arbetat i 20 år med hållbarhets- och kvalitetsfrågor. Hur skulle du beskriva utvecklingen kring de här frågornas betydelse för företag och kunder?

– Hållbarhetsfrågorna har helt klart lyfts högre upp på agendan och våra kunder förväntar sig att vi ska ligga i framkant. I dag genomsyrar hållbarhetsfrågorna allt vi gör, i affären, styrning, utveckling och uppföljning. Men det går för långsamt och nu är det bråttom att på kort tid ställa om samhällen, energisystem och våra levnads-sätt. På Riksbyggen har vi inte bara fokus på

klimatsmart betong och solceller i nyproduktion. Vi satsar även på det befintliga fastighetsbeståndet med energieffektivisering och flera hållbarhetsinitiativ vid renovering, om- och tillbyggnad. I Skarpan i Linköping har vi till exempel nyttjat befintligt bestånd genom förtätning och varsam renovering där vi har behållit köksskåp, beslag och diskbänkar (läs mer om Skarpan på sidorna 8-13).

### På vilket sätt skapar digitalisering och teknik nya möjligheter för hållbarhet inom Riksbyggens område?

– Digitalisering och hållbar utveckling går ofta hand i hand. I grund och botten handlar det om att resursoptimera användningen av planetens resurser. Tack vare ny teknik kan vi använda drönare för takinspektioner, optimera energianvändning i fastigheter och skapa möjlighet för att göra hållbara val genom exempelvis appar som underlättar för de boende att dela saker med varandra.

### Hur lever du själv hållbart?

– Jag försöker ha fokus på min konsumtion. Hur vi än vrider och vänder på frågan så landar vi i att det är våra egna konsumtionsmönster som i grunden måste förändras. Vi måste lära oss att leva inom de planetära gränserna. ●

## Hållbara energitjänster

En viktig uppgift för Riksbyggen är att hjälpa kunder – både bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare – att bli mer hållbara. Ett sätt är att erbjuda en palett med energitjänster.

Några av dessa energitjänster är Tillsyn och skötsel, Energideklaration, Energi-optimering, Temperaturmätning, Individuell mätning, Larmhantering 24/7 och Riksbyggen Connect som innehåller en avancerad brandvägg och alltid är konfigurerad och övervakad.

## Många alternativ till bil i Haninge

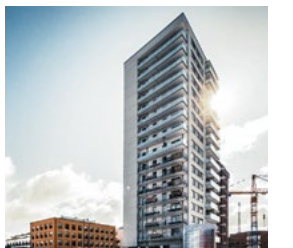
De första köparna har under 2018 flyttat in i Riksbyggens 18 våningar höga Brf Blicken i Haninge.

Nya Haningeterrassen växer fram till en levande stadsdel med cirka 600 bostäder, biograf, butiker, restauranger samt en ny modern buss-terminal.

– Riksbyggen arbetar långsiktigt med att bygga nya bostäder med fokus på hållbarhet för att minska bostadsbristen, säger Veronica Persson, sälj- och marknadsansvarig för marknadsområde Söderort på Riksbyggen.

Ett exempel är att Riksbyggen tillsammans med Vinnova och KTH driver forskningsprojektet »Innovativ parkering« för att minska bilberoendet och därmed antalet p-platser.

– Vi inledde ett forskningsprojekt för att kartlägga de boendes resvanor och ta fram smarta lösningar för att underlätta en vardag utan egen bil, till exempel genom bil- och cykelpool, berättar Veronica Persson.





# TÄNKER NYTT GENOM ATT BEVARA

När bostadsområdet Skarpan i Linköping skulle renoveras valde Riksbyggen ett hållbart tillvägagångssätt. I stället för att riva ut och kasta bort har fast inredning och tidstypiska detaljer renoverats och återanvänts. I lägenheterna finns originalköken kvar och områdets ursprungliga karaktär har tagits tillvara.

TEXT **MARIA BÄCKLUND** FOTO **BRUNO EHRS**

**S**ofia Meurk är utbildad kulturhistoriker och kallar sig för omdredare, då hon ofta anlitas för att inventera och ge råd om befintliga kvaliteter inför renoveringar. Hon menar att Riksbyggen har gjort många rätt i projektet Skarpan.

– Riksbyggen tar käl på en fördom som finns i branschen att det skulle vara dyrare att reno-

vera så här än att blåsa ut och sätta in nytt. Om man dessutom tittar på hållbarhetsaspekterna går det inte att försvara ett annat förhållnings-sätt. Det är vansinne att riva ut det som är bra, säger Sofia Meurk på Omreda AB.

Skarpan i Linköping är ett så kallat miljonprogramsområde och byggdes i mitten av 60-talet. Efter 50 år fanns behov av energibesparande åtgärder och modernisering av de 15 gula tegelbyggnaderna. Målsättningen var att utveckla boendemiljön, utöka antalet bostäder genom att bygga på en fjärde våning på de befintliga trevåningshusen och göra bostadsområdet mer hållbart ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Här valde Riksbyggen en lite annorlunda väg och kontaktade Sofia Meurk.

– Jag kom in i ett väldigt tidigt skede för att inventera inför alla beslut som tas när man ska renovera. Det görs alltid inventeringar för att se hur den tekniska statusen är, men här kom vi fram till att det kan vara intressant att även göra en kulturhistorisk inventering parallellt med den tekniska, säger hon.

**SOFIA MEURK TOG** reda på vilka befintliga värden som fanns i Skarpan och vilka av dessa som kunde bevaras och renoveras. Förutom att granska ett stort antal lägenheter och dokumentera alla tidstypiska detaljer och fasta inredningar intervjuade hon hyresgäster för att få veta vad de trivs med och hur de vill ha det. ▶

Sofia Meurk är utbildad kulturhistoriker och kallar sig för omdredare, då hon ofta anlitas för att inventera och ge råd om befintliga kvaliteter inför renoveringar.



Nästan 50 år efter att Riksbyggen ritade och byggde området Skarpan i Linköping har det under fem år genomförts en genomgripande renovering av de 282 ursprungliga lägenheterna och en tillbyggnad av 150 nya hyreslägenheter.



Helena Ahlvar Klängenström är tillbaka i sin gamla men nya lägenhet. "Det var nästan en överklig känsla. Det är ju samma lägenhet, men allt är nytt och fräscht", säger hon.



Interiört har det satsats mycket på att behålla omtyckta värden och detaljer som bänkskivor, över- och underskåp med luckor, och glaspartier mellan matplats och kök.



#### Detta har Riksbyggen gjort

- \* Varsamt och resurssmart renoverat 282 lägenheter, med tidstypiska detaljer och fasta inredningar bevarade.
- \* Förtätat med 150 lägenheter i ett nytt fjärde våningsplan.
- \* Energoptimerat området.
- \* Ökat tillgängligheten genom att bland annat installera hissar i alla hus.



När ett kulturhistoriskt inventeringsarbete är klart får fastighetsägaren en så kallad omredningsanalys med information om när huset är byggt, hur originalritningarna såg ut, vilka förändringar och ombyggnader som har gjorts, vad det är för skick på fasad, fönster, dörrar och portar. I rapporten finns också gestaltningsförslag och rekommendationer kring vad som kan renoveras i stället för att bytas ut.

Sofia Meurk menar att det inte är så vanligt

att fastighetsägare tar reda på vilken guldgruva de redan sitter på, utan snarare kopplar in arkitekter som ritat om och tänker nytt. Ofta helt i onödan. Sofia Meurk tror att det kommer att bli vanligare att behålla sådant som fungerar.

– Vinden har vänt. När man tittar på hållbarhet kommer det med tiden bli svårt att byta ut sådant som kan renoveras, säger hon.

**HAMMARE OCH SÅG** i all ära; ett av de viktigaste verktygen i ett så stort renoveringsprojekt som Skarpan har varit kommunikation. Det har handlat om att alla inblandade – projektledare, snickare, elektriker och även hyresgäster – ska dra åt samma håll. Sofia Meurk menar att det har varit avgörande för projektets framgång att hon kom in tidigt i processen och kunde förklara hur hon tänkte.

– Jag är i botten kulturhistoriker och kommunikatör. Kommunikation är under-skattat. När vi träffades och fick möjlighet att ▶

»DE BRA PROJEKTEN  
SKAPAS NÄR ALLA  
PRATAR MED  
VARANDRA.«

Sofia Meurk





**Leif Linde, vd Riksbyggen:**  
*»Jag brukar säga att i Skarpan har vi använt tumstock och Morakniv i stället för tigersåg och container. Skarpan är ett bra exempel på hur Riksbyggen som en långsiktig samhällsutvecklare både kan utveckla boendemiljön, tillföra fler bostäder samt göra bostadsområdet mer hållbart ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.«*

föra en dialog förstod de inblandade varför vi gjorde som vi gjorde. För mig gäller det att lyssna på vad elektriker eller ventilationstekniker och konstruktörer säger. De bra projekten skapas när alla pratar med varandra, säger Sofia Meurk.

Hon menar också att om man frågar en hyresgäst som står i sitt gamla kök om de vill bevara eller ha ett helt nytt och fräscht lockas nog många av det nya. För att ge hyresgästerna i Skarpan en bild av hur det skulle kunna bli om man bevarade och rustade upp de befintliga lägenheterna gjorde man i ordning en renoverad visningslägenhet. Den var också viktig för hantverkare och entreprenörer.

**Hur blev slutresultatet?**

– Det blev verkligen jättebra! I köken behölls stommar och luckor, lådor och handtag. De gamla köksbänkarna har höjts till modern standard. De slitna bänkskivorna har bytts ut mot tidstypiska nya och fräscha.

Omtyckta detaljer som glaspartier mellan kök och vardagsrum har också sparats, liksom utdragbara bakhord och medicinskåp som sitter inuti köksskåpen.

Hyresgästerna verkar nöjda med att den gamla charmen har bevarats när deras lägenheter har moderniserats.

– Det bästa av allt var att få komma hem till min lägenhet. Ja, det var nästan en överklig känsla. Det var ju samma lägenhet, men allt var nytt och fräscht. De har verkligen lyckats behålla allt som var bra och samtidigt gett området ett riktigt lyft, säger hyresgästen Helena Ahlvar Klingenström.

**RENOVERINGEN AV SKARPAN** har gett ekonomiska, kulturhistoriska, sociala och klimatmässiga vinster. Värme- och ventilationsystem har setts över och energikostnaderna nästan halverats. Hyresgästerna har svetsats samman genom olika arbetsgrupper och har fått nya gemensamhetsutrymmen. Genom att behålla det som är bra har onödigt resurslöseri i form av rivning, transporter och nya inköp kunnat undvikas.

– När jag började jobba som omredare var mitt fokus enbart det kulturhistoriska. Jag ville se till att gamla interiörer inte revs ut. Men efter ett tag förstod jag att jag ju också håller på med miljö- och hållbarhetsarbete, säger Sofia Meurk.

Hon menar att tillvägagångssättet vid renoveringen av Skarpan är ett gott exempel för andra fastighetsägare att ta efter.

– Riksbyggen går i bräsch. ●

**»Människor trivs. Det innebär att vi har gjort ett bra jobb.«**

*Hallå där Roland Théus, drift- och förvaltningsansvarig, Riksbyggen.*



ROLAND THÉUS

**Vad har varit viktigast i renoveringsarbetet, förutom att bevara Skarpans ursprungliga karaktär?**

– Vi har gjort stamrenoveringar och satt in FTX-aggregat (ventilationsaggregat). Det fanns bara frånluft förut. Nu finns till- och frånluftventilation i alla lägenheter. Det har gett bättre boendemiljö samt sänkt energianvändning. Vi har nästan halverat energikostnaderna.

**Vad är du mest stolt över?**

– Att människor trivs. Det innebär att vi har gjort ett bra jobb. Sedan tycker jag att utseendet exteriört ser väldigt trevligt ut. Nu har vi ett område som ska kunna leva länge. Vi har också haft personal, byggfolk, som har dragit åt samma håll. Det har varit en bra arbetsplats och ingen ville inte därifrån. Häromdagen var det en som sa: »Jag vill inte att det här

ska ta slut. Var har vi nästa Skarpan?».

**Ja, var är nästa Skarpan? Har Riksbyggen något liknande projekt planerat?**

– Vi är i inledningsfasen för några liknande projekt, fast inte i den här storleken. Vi kommer att använda oss av lärdomarna från Skarpan och jobba på samma sätt med att bevara det som är bra. Vi har också lärt oss att inventera och planera noga initialt. ●



Utmaningen med Skarpan var att genomföra en varsam renovering där så mycket som möjligt av den ursprungliga karaktären och de ursprungliga kvaliteterna skulle tas tillvara. Samtidigt har målsättningen varit att energioptimera fastigheterna, vilket har lyckats så väl att de har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. I dag tycks alla överens: resultatet blev en stor framgång och Skarpan kommer att bli en förebild för fler liknande projekt i Sverige.





### Bilpool ingår

Riksbyggen presenterade under året en unik satsning i Mölndals innerstad – ovanpå Mölndal Galleria – genom att skapa tre bostadsrättsföreningar som har anpassats efter olika målgruppers behov.

- Brf Tigeröga – lägenheter enligt Riksbyggens StegEtt-koncept. Mindre men effektivt planerade lägenheter.

- Bonum Brf Rosenrot – bostäder för hushåll där minst en person fyllt 55 år.

- Brf Grandalia – lägenheter i storlekarna 1–4 rum och kök.

I varje Riksbyggenprojekt är hållbarhetsfrågorna centrala. Till exempel vill Riksbyggen underlätta för ett boende utan egen bil. För boende i Brf Tigeröga ingår ett femårigt medlemskap i bilpoolen Sunfleet. All nyproduktion i flerbostadshus certifieras också enligt Miljöbyggnad Silver.



### Verklighetskänsla

Riksbyggens nya reklamkoncept »Välkommen verkligheten« fick stort genomslag när kampanjen rullades ut.

– Målsättningen är att vi med mer känsla än tidigare ska lyfta fram vilket långsiktigt och hållbart företag Riksbyggen är. Det gör vi genom att gå ifrån den perfekta bilden som reklamen ofta speglar och ta sikte på vanliga människors vardag och verklighet. Det är deras behov vi är till för att lösa, säger Annika Bagge, marknadschef på Riksbyggen.



## »Elbilar en viktig pusselbit«

**TACK VARE STÖD** från Naturvårdsverkets »Klimatklivet« kommer samtliga 52 bostadsrätter i Brf Korseberg Park i Vänersborg att få en laddstation för elbil/hybrid utan extra kostnad. Investeringsstödet från Klimatklivet utgör 50 procent av kostnaden för laddstationerna.

– Vi är mycket glada över att vi fått stödet från Naturvårdsverket beviljat. Efterfrågan på laddstationer ökar och nu kommer samtliga carportplatser att utrustas med en laddstation, säger Andreas Ander, projektledare på Riksbyggen Bostad Väst.

Klimatklivet ger investeringsstöd till klimatsmarta åtgärder som minskar utsläppen av koldioxid på lokal nivå.

– På Riksbyggen ska hållbarhetsfrågorna

genomsyra allt vi gör, det gäller både under produktionen av bostäderna och efter att bostäderna är klara och de boende flyttar in, säger Andreas Ander.

**RIKSBYGGEN HAR ÄVEN** ansökt om, och fått beviljat, stöd för tio laddstationer i Brf Vildvinet i Kungälv.

– Elbilar är en viktig pusselbit till att nå fossilfrihet i framtiden, och för dem som byter bort sin gamla fossilbil blir det ofta enklare att tanka när möjligheten att fylla på finns hemma. Av säkerhetsskäl kan man inte ladda i ett vanligt vägguttag och det är därför viktigt att stödet bidrar till att lämpliga laddmöjligheter kan installeras, säger Mari-Louise Persson, energistrateg på Riksbyggen. ●

### Förvärv stärker verksamheten inom fastighetsförvaltning

Under 2018 förvärvade Riksbyggen Agentia Förvaltning AB och utökade därmed den redan omfattande verksamheten inom affärsområdet fastighetsförvaltning.

Agentia, med säte i Östersund, förvaltar cirka 450 bostadsrättsföreningar varav cirka 95 procent i Stockholm.

Riksbyggen förvaltar cirka 200 000 bostadsrätter i 4 218 bostadsrättsföreningar samt ett stort antal hyresrätter och

kommersiella/offentliga lokaler. – Vi är mycket glada över förvärvet av Agentia Förvaltning AB som passar mycket bra in



i Riksbyggens befintliga verksamhet. Inom Riksbyggen har vi ett långsiktigt perspektiv och stort fokus på hållbarhetsfrågor inom vår fastighetsförvaltning och förvärvet innebär att vi får en rejäl förstärkning av vår position på Stockholmsmarknaden, säger Eric Stuart, chef för Riksbyggens affärsområde Fastighetsförvaltning.

Under 2017 förvärvade Riksbyggen ISS Fastighetsägare och Storsjö Förvaltning.

# Ökad satsning på hyresrätter

*Riksbyggen växlar upp byggandet av hyresrätter. Antalet nyproducerade hyresrätter väntas gå från 375 till 1 200 per år.*

TEXT CHRISTIAN VON ESSEN



CARL-JOHAN HANSSON

**D**e senaste fem åren har Riksbyggen haft ett ökat fokus på hyresrätter. Detta har bland annat skett genom organisatoriska omstruktureringar. Affärsområde Fastigheter står för investeringar och affärsutveckling, medan affärsområde Bostad står för projektutveckling.

– Under 2019 är målet att öka igångsättningarna avsevärt och att avyttra de flesta av projekten som är under färdigställande, säger

Carl-Johan Hansson, chef för affärsområde Fastigheter på Riksbyggen.

Hyresrättsprojekt pågår nu i 18 kommuner. De kommande åren kommer antalet kommuner i det närmaste att fördubblas.

– I vår budget för 2019 har vi igångsättning av 690 nya hyresrätter, och 2020 ska vi vara uppe på 1 100–1 200. En betydande del av Riksbyggens nyproduktion är nu hyresrätt. För oss är det en annan affärslogik med andra kunder, vilket ställer nya krav.

**DET FINNS FÖRSTÅS** också en viktig samhälls-aspekt med att producera fler hyresrätter på en marknad som tydligt viktats mot ett ägt boende. Investeringsstödet har inneburit att Riksbyggens hyresnivåer i vissa projekt kunnat begränsas. Stödet slopades vid årsskiftet 2018/2019 men kommer att återinföras i någon form.

– Det finns en begränsning i efterfrågan när hyrorna blir för höga, särskilt i ytterstadsområden. Stödet har lett till lägre investeringsbelopp och lägre hyror. Man kan tumma på avkastningskravet om man får investeringsstödet, då vakansrisken blir lägre, avslutar Carl-Johan Hansson. ●



### Flera hyresrättsprojekt på gång

- Pågående produktion i Nyköping, Haninge och Helsingborg.

- Helsingborg har blivit en viktig knutpunkt för Riksbyggen med 584 lägenheter och tre startade projekt med totalt 394 lägenheter.

I området Marieberg i Nyköping bygger Riksbyggen 138 hyreslägenheter med ett, två samt fyra rum och kök.



# »RESURSERNA ÄR OÄNDLIGA«

Eric Ahlberg och Erik Wallnér lämnade Chalmers Tekniska Högskola med en affärsidé: att skapa en webbguide som svarar på alla frågor om solceller. Tack vare Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden kunde idén förverkligas.

TEXT KARIN HEROU FOTO NICKE JOHANSSON

Under 2018 ökade solcellsmarknaden med 50 procent. Sjunkande priser för solcellsanläggningar, införande av skattereduktion för mikroproducenter samt ökat statligt solcellsstöd har gjort det lättare för privatpersoner att investera i solceller.

Parallellt växer miljömedvetenheten i samhället.

När Eric Ahlberg och Erik Wallnér gick ut Chalmers Tekniska Högskola för två år sedan såg de en affärsmöjlighet. Idéer och kunskap hade de, men kapital saknades.

Ett stipendium på 138 000 kronor från Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden gjorde satsningen möjlig.

## Att tänka på

Optimala förhållanden för solceller i en bostadsrättsförening:

- Taket ska ligga relativt oskuggat och peka åt söder.
- Hög gemensam elanvändning är ett plus.
- Se till att taket är i relativt bra skick och inte ska renoveras de närmaste åren. En solcellsinstallation går också att göra i samband med takrenovering.

– Pengarna var verkligen välbehövliga. De var en viktig förutsättning för att kunna komma igång, säger Eric Ahlberg.

Målet var att lansera en webbtjänst, en fullmatad guide kring solceller med syfte att hjälpa potentiella solcellsköpare. Hemsidan skulle besvara alla frågor, från idé till installerad anläggning.

Solcellskollen.se lanserades i juni 2017 och togs emot väl. Ungefär 500 personer per dag är nu inne på hemsidan och Erik Wallnér har märkt ett ökat intresse från bostadsrättsföreningar.

– Ett femtiotal bostadsrättsföreningar har kontaktat oss. Det känns jättekul att en ny kundgrupp ser möjligheterna med solceller, säger han.

Men det är inte bara miljönyttan som gör att fler bostadsrättsföreningar får upp ögonen för solceller. Här finns också mycket pengar att spara.

– Flera aspekter avgör hur lång tid det tar att betala av en solcellsanläggning. Bostadsrättsföreningar är olika stora och har olika förutsättningar, men generellt skulle jag gissa att solcellerna innebär en ren besparing efter cirka tio år. Då bär anläggningen sig själv.

**Vilka ytterligare fördelar finns med att installera solceller i en bostadsrättsförening?**

– Det sänder ut en tydlig miljösignal som kan attrahera nya spekulanter. Solceller har också låga underhållskostnader.

**Vilken framtidspotential har solceller?**

– Jag skulle säga att solenergi är framtiden. Solenergi är ju det stora inflödet av energi till jorden och skulle man samla upp all solenergi under ett par timmar så motsvarar det den energi vi använder på jorden. Resurserna är oändliga, säger Erik Wallnér. ●



En solskenshistoria. Eric Ahlberg (till vänster) och Erik Wallnér lanserade solcellskollen.se i juni 2017. Nu har de tilldelats ett stipendium på 138 000 kronor från Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden.





Foto: Karri Kohvakka

### Riksbyggens hållbarhetsidéer

Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer finns samlade på Riksbyggens kundwebb. Riksbyggen samlar sedan 2010 in statistik över vilka hållbarhetsåtgärder som bostadsrättsföreningarna genomför. Här är tio i topp-listan över hållbarhetsåtgärder:

1. Byt till energisnåla ljuskällor.
2. Utse miljö-/energiansvarig.
3. Byt till ett elavtal som innebär el från förnybara källor.
4. Byt ut gamla tvättmaskiner och torkutrustning i tvättstugan.
5. Förbättra skyltningen i källsorteringsrummet.
6. Driftövervakning/larmhantering.
7. Injustering av värmesystem.
8. Återvinn värmen från ventilationsluften.
9. Energioptimering.
10. Sätt upp fågelholkar.

4

frågor till Cattis Carlén, bostadspolitisk expert på Riksbyggen.

## »Många är allt mer öppna för klimatsmarta lösningar«

### Varför delar Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden ut stipendier till idéer som skapar hållbara städer?

- Sedan 1990 har fonden delat ut nästan 12 miljoner kronor för att främja forskning som bidrar till att skapa hållbara städer. Varje år försöker vi lyfta fram enskilda ämnen och där hämtar vi inspiration från trender vi ser i samhället. Det kan vara stadsodling, växtväggar eller hållbara boenden. Vi försöker samtidigt att få en så bred variation och balans som möjligt bland stipendierna. Varje år kommer det in ungefär 50 ansökningar, och bland dem väljer vi ut ungefär fem.

### Hur ser du på utvecklingen bland stipendierna från år till år?

- Tidigare var det främst forskare knutna till olika institutioner som fick stipendier. I dag kan vi se att forskningsrelevanta

projekt, som till exempel solcellskollen.se, också beviljas. För två år sedan beviljades en etnograf från Institutionen för kulturanthropologi och etnologi i Uppsala stipendium. Det är roligt att ansökningarna har en sådan bredd.

### Är bostadsrättsföreningarna generellt mer öppna för att tänka hållbarhet och klimatsmart i dag?

- Ja, bostadsrättsföreningar jobbar mer aktivt med hållbar utveckling nu. Vi ser engagemang kring stadsodling, bikupor och insekshotell, till exempel. De får också stöd genom Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer (se ovan).

### Hur påverkar Riksbyggen och Den goda staden samhällsutvecklingen?

- Riksbyggen är en god kraft som utvecklar samhället i rätt riktning. De stipendier som väljs ut genererar ofta ringar på vattnet. Till exempel utvecklas läroböcker eller populärvetenskapliga rapporter i ämnet. Många bostadsrättsföreningar är också, delvis kanske tack vare de positiva initiativ som Den goda staden visar upp, allt mer öppna för klimatsmarta lösningar. ●

Cattis Carlén var ansvarig för Den Goda Staden under 2018.



# Ett vinnande grönt vägval

*Odlingslotter till medlemmarna, solpaneler på taket och planer på ett eget vindkraftverk. Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö utsågs till Årets hållbarhetsförening 2018. »De gröna tankarna är alltid med oss«, säger Michael Møller-Kristensen, föreningens ordförande.*

TEXT KARIN HEROU FOTO ANDRÉ DE LOISTED

**S**urrande bin, en blomstrande äng och hemodlade rädisor. Handlar det om en idyllisk gård på landsbygden? Nej, faktiskt om bostadsrättsföreningen Pyramiden i Sveriges tredje största stad, Malmö.

- Det är en underbar känsla att plocka det vi odlat. Det är som att ha en egen trädgård, fast vi bor i lägenhet, säger Michael Møller-Kristensen, ordförande i föreningen.

Han njuter av hemodlad sallad och nyplockade tomater långt in i september.

Michael har bott i föreningen i tolv år och trivs väldigt bra, mycket tack vare medlemmarnas gemensamma miljöengagemang.

Han är övertygad om att nyckeln till hållbarhet är att fler inser de gröna synergi-effekterna.

- Det som är bra för miljön är också bra för medlemmarna. Vi får hemslungad honung från bikuporna och lägre elkostnad tack vare solpanelerna. Det blir win-win, för både oss och miljön, säger han.

**GENOM RIKSBYGGENS ENKLA** hållbarhetsidéer har föreningens medlemmar fått inspiration till miljösmarta och långsiktiga lösningar.

Listan är lång på hållbarhetsåtgärder som medlemmarna i Pyramiden har genomfört. Förutom ängen för att öka den biologiska mångfalden och odlingslotter till de medlemmar som önskar, har föreningen också installerat snålspolande kranar överallt och energisnål LED-belysning i allmänna utrymmen. Det finns också planer på ett eget vindkraftverk på taket.

- Vi började i liten skala, men nu försöker vi verkligen skapa ett hållbart boende. Vi hoppas

vara ett inspirerande exempel och kanske till och med kunna påverka andra bostadsrättsföreningar i samma riktning, säger Michael Møller-Kristensen.

**HÅLLBARHET ÄR ETT** sätt för föreningen att engagera de cirka 300 medlemmarna som bor i Pyramiden.

- Att bo i en bostadsrättsförening är att äga hus och trädgård tillsammans. Vi försöker använda miljö-tänket och hållbarhetsfrågorna som ett sätt att engagera medlemmarna genom att visa att vi tillsammans både kan förbättra vår närmiljö och förhoppningsvis göra en reell miljöinsats, säger han.

I hård konkurrens utsågs Pyramiden av Riksbyggen till Årets hållbarhetsförening 2018 och belönades med 50 000 kronor.

- Det kändes jättekul. Hela styrelsen var överens om att det här är en bekräftelse på att det vi gör verkligen betyder något. För pengarna tänker vi göra något som ger alla medlemmar glädje, som en stor fest till exempel. Resten satsar vi på hållbarhet, säger Michael Møller-Kristensen. ●



Michael Møller-Kristensen, stolt ordförande för Årets hållbarhetsförening.



### Pyramidens hållbarhetsåtgärder

- Odlar en äng för att öka den biologiska mångfalden.
- Odlingslotter till de medlemmar som önskar.
- Eget vindkraftverk på taket.
- Solpaneler på taket.
- Snålspolande kranar överallt.
- Regnvatten samlas i speciella tunnor för bevattning av odlingslotter.
- Energisnål LED-belysning i allmänna utrymmen.
- Bikupor ger de boende egen honung och bidrar till ökad biologisk mångfald.



# Solklar fördel

På dagen – när solen lyser som starkast – laddas batterier upp och energin lagras till kvällen när de boende kommer hem för att laga mat, diska och tvätta. En solcellsanläggning är en strålande lösning för bostadsrättsföreningen Tornväktaren IV i Ystad. Så här funkar det.

TEXT KARIN HEROU



## 228 kvadratmeter solfångare

På bostadsrättsföreningen Tornväktaren IV:s tak finns 228 kvadratmeter solceller. Varje dag kan de boende i de 54 lägenheterna kontrollera solcellsproduktionen via en display monterad på fasaden, eller genom att logga in på ett webbkonto.

## Följa strömmen

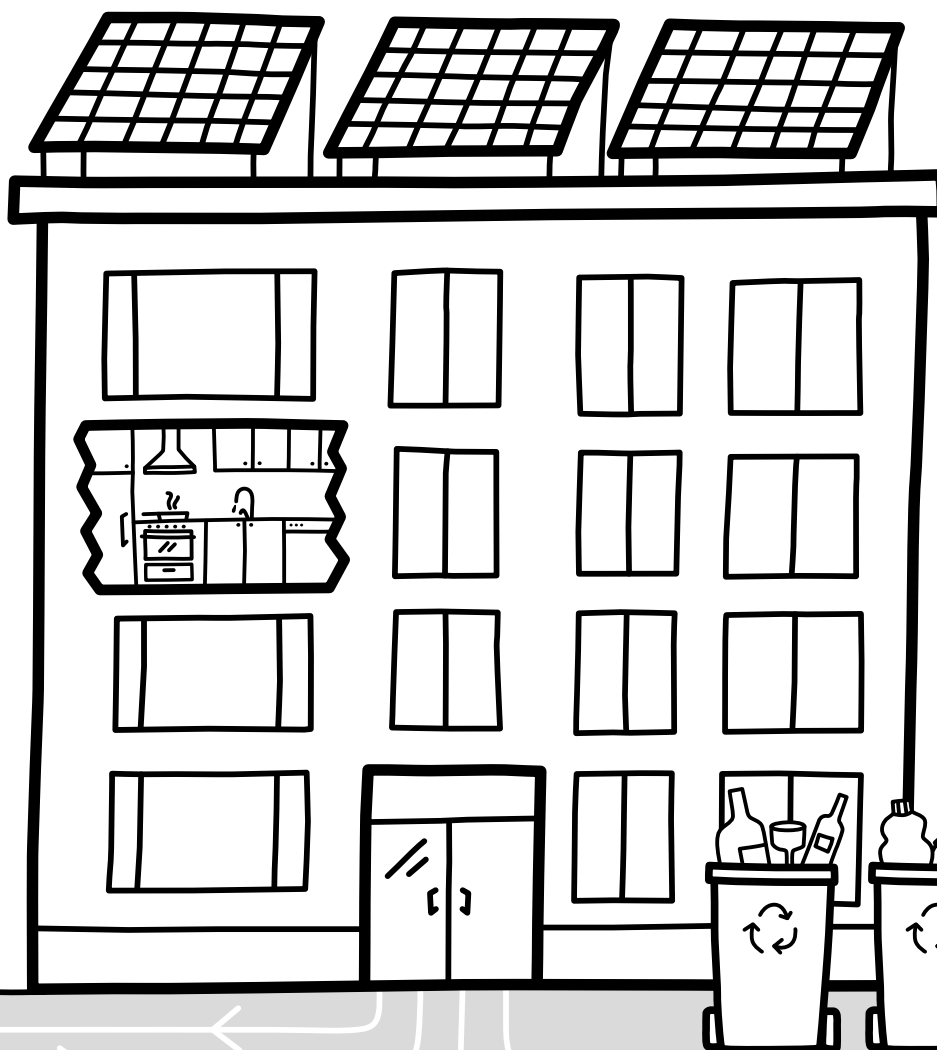
Timmen då mest el förbrukas i flerfamiljs-hus är då många kommer hem från jobbet, 17–18. Middagen ska lagas, disk- eller tvättmaskinen sätts igång. Då börjar solekens batteribackup arbeta. Bostadsrättsföreningen får en jämnare elförbrukning vilket leder till lägre nätkostnad, vid effektabonnemang.

## Sparad sol

Batteriet gör att man kan lagra den solel som produceras när solen skiner, för att använda på kvällstid. Batterierna är anpassade för att användas regelbundet och ofta och lagrar relativt små mängder solel. Att i Sverige spara solel över längre tid är tekniskt möjligt, men är fortfarande inte ekonomiskt försvarbart.

## Ladda batterierna

Tack vare en batteribackup kan solenergin som produceras under dagen lagras. Batteriet rymmer 7,2 kWh och själva solcellsanläggningen är på 42 kWp, ett mått på hur mycket energi solcellerna genererar när de fungerar som bäst, till exempel mitt på dagen när solen skiner.

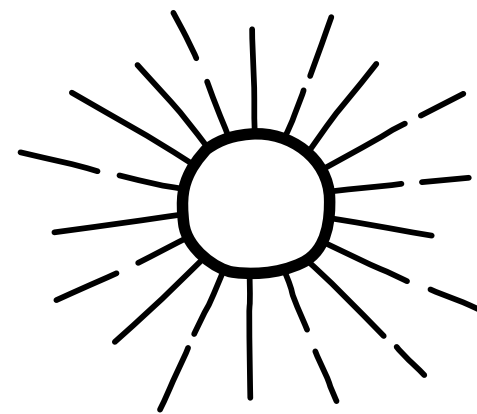


## Överblivna strålar

Om det har varit en extremt solig dag, men få personer är hemma som utnyttjar solen, säljs den till elnätet. Samma sak gäller om det produceras mer el än vad som ryms i batteriet.

## Små solchanser och spridda skurar

En mulen dag eller en regnig sommar? Det vanliga elnätet tar över när solen inte räcker till. I bostadsrättsföreningen Tornväktaren IV täcks cirka 50 procent av elförsörjningen via solceller. Resten av elen tas från det vanliga elnätet.



## Så sparar du el:

- Sänk inomhustemperaturen. En grad minskar energianvändningen med fem procent.
- Byt till effektivare belysning, som LED-lampor.
- Dra ur alla laddare när de inte används.
- Använd diskmaskin i stället för att diska för hand.
- Tvätta i 40 grader i stället för 60 när det är möjligt.
- Använd vattenkokare om du ska koka upp vatten.

Källa: Energimyndigheten

»Solenergi är win-win. Det är miljövänligt, ger bostadsrättsföreningen en miljöprofil, ökar värdet på lägenheterna och betalar dessutom av sig själv på cirka tio år.«

Ola Palmblad, projektledare inom ombyggnad på Riksbyggen.

## Fler strålar samman

Intresset för att installera solceller har vuxit ordentligt i Sverige de senaste tio åren. Tekniken har blivit billigare och regeringen har infört ett stöd för småskaliga solcellsanläggningar. Bostadsrättsföreningen kan få skattereduktion

för överskottsel som matas in i elnätet. För att den egenproducerade elen ska kunna användas som hushållsel hos de boende är det en fördel om alla boende kopplas till samma elabonnemang, med individuell mätning.

## Grön medvetenhet

Tornväktaren IV satsar stort på en grön profil. Föreningen har infört källsortering, pumpstation för cykel, individuell elmätning, grön egenproducerad el och närvarostyrd LED-belysning i allmänna utrymmen.

## Så länge räcker en kilowatt-timme:

- Du kan:
- Koka 88 koppar kaffe.
  - Titta på 25 avsnitt av din favoritserie.
  - Rosta 40 mackor.
  - Använda en hårtork i 37,5 minuter.
  - Ha en spisplatta på i 40 minuter.
  - Dammsuga i 40 minuter.
  - Ladda din mobil i 200 timmar.

Källa: Energimyndigheten

## »Tiden är inne att ställa om«

Riksbyggen satsar stort på grön och förnybar energi och har under 2018 infört solceller som standard i all nyproduktion av såväl hyres- som bostadsrätter.

Intresset för solceller är stort och antalet installationer av solcellsanläggningar i bostadsrättsföreningar som är kunder till Riksbyggen ökar kraftigt.

Riksbyggen har nu tagit ytterligare ett steg mot mer hållbara byggnader då solceller blir standard i all nyproduktion.

Under 2018 hade Riksbyggen 4 567 bostäder i produktion. I 60 kommuner över hela Sverige finns pågående och planerade projekt.



MARI-LOUISE PERSSON

– Tekniskt, ekonomiskt och regelverksmässigt är det i dag möjligt att på ett ansvarsfullt sätt installera solpaneler på bred front. Tiden är inne att ställa om, säger Mari-Louise Persson, energistrateg på Riksbyggen.

I flera år har Mari-Louise Persson märkt ett stigande intresse för solceller och att kunskapen kring egenproducerad och förnybar energi är stor.

– Bostadsrättsföreningarnas stora intresse sprider sig och många vågar slå till när grannföreningen sätter upp solceller. Det är roligt att se att många styrelser ställer initierade och svåra frågor om solceller, skatteregler eller juridik. Det betyder att de har kommit en bra bit på väg, säger Mari-Louise Persson.

Hon är övertygad om att solel kommer att nyttjas allt mer i framtidens hållbara städer.

– Att redan nu nyttja taken för att utvinna solel känns självklart, men i framtiden kommer vi troligen se alltmer byggmaterial med integrerade solceller, som tegelpannor eller snygga fasader, säger Mari-Louise Persson.

TEXT KARIN HEROU

Mellan 2013 och 2018 installerade bostadsrättsföreningar som är kunder till Riksbyggen solcellsanläggningar med en sammanlagd topp effekt på minst 4 664 kilowatt. Omräknat till koldioxid sparar detta med nordisk residualmix ungefär 1 534 ton koldioxid/år. Residualmix är den elblandning som återstår när all el med ursprungsgarantier har utelämnats. I Sverige beräknas residualmixen på nordisk nivå.



# HYRKÖP LÖSTE FARIS PROBLEM

Faris Veskovic var klar med fem års studier när erbjudandet om det perfekta jobbet kom. Enda problemet: hur skulle han fixa boende i Stockholm? Svaret blev en unik lösning där han hyr en bostadsrätt av Riksbyggen med option att köpa loss den inom fem år.

TEXT HENRIK EKBLOM YSTÉN FOTO CASPER HEDBERG

Vägen till en egen bostad kan vara tuff för många yngre som precis har fått jobb. Hyrköp – som går ut på att den boende får möjlighet att hyra en bostadsrätt i fem år, med option att köpa loss lägenheten när och om ekonomin tillåter – var en lockande lösning för Faris Veskovic.

**N**är Faris Veskovic började studera i Västerås 2012 fanns en plan för framtiden: han skulle bo i sin studentlägenhet och ägna energin åt studierna för att fem år senare återvända till uppväxtorten Örebro som färdigutbildad projektutvecklare.

Men saker blir inte alltid som man har tänkt sig. När examen närmade sig fick 24-åriga Faris plötsligt erbjudande om ett jobb på ett byggföretag – i Stockholm.

– Jobbet styr ju ofta var man hamnar. Men det var inte oproblematiskt, jag hade ju aldrig tänkt flytta till Stockholm och hade därför aldrig ställt mig i någon bostadskö. Att få en hyreslägenhet kändes kört, säger Faris.

**ALTERNATIVET ATT KÖPA** bostadsrätt var inte heller aktuellt, då han som nyutexaminerad student inte hade möjlighet att betala den insats som bankerna krävde för att bevilja lån. Så Faris gjorde vad han kunde – tackade ja till jobbet och började pendla från Västerås.

– Det tog en och en halv timme från dörr till dörr, enkel väg. Det var givetvis rätt segt och tog mycket energi, berättar han.

Under alla timmar på tåget letade han på nätet efter boende i Stockholm. Att han vid det laget hade ställt sig i bostadskö var mer för sakens skull. Nyheterna rapporterade om en kötid på upp till 20 år för den som vill ha en bostad innanför tullarna i huvudstaden.

– På nätet hittade jag en del lägenheter som hyrdes ut i andra hand och jag gick på visningar. Men dels var det väldigt höga hyror, ►



## »DET BÄSTA ÄR ATT JAG INTE BEHÖVER TA NÅGRA SNABBA BESLUT.«

Faris Veskovic

### Faris Veskovic

**ÅLDER:** 25 år.  
**BOR:** I en tvåa på 53 kvadratmeter i bostadsrättsföreningen Brandstationen i Järfälla.  
**YRKE:** Projekteringsledare inom byggbranschen.  
**CIVILSTÅND:** Singel.  
**FRITID:** Gym, kolla på fotboll, umgås med nära och kära.

dels kändes det osäkert. Jag var inte riktigt beredd att ta risken.

Faris är långt ifrån ensam om att drabbas av det svenska bostadsdilemmat. Enligt Hyresgästföreningens siffror från 2017 finns i dag cirka 213 000 unga vuxna som är ofrivilligt hemmaboende. Trösklarna för att ta sig in på bostadsrättsmarknaden är för höga och köerna till hyreslägenheter långa, inte bara i storstadsregionerna. Resultatet riskerar att bli

att livet sätts på vänt – just när allt egentligen är tänkt att ta fart.

Faris Veskovic känner igen sig i beskrivningen.

– De som jag pluggade med och som kom från Stockholm flyttade direkt hem till sina familjer igen. Kanske inte för att de ville, utan för att det var enda lösningen. Själv hade jag inte ens den möjligheten, så efter nästan ett års pendlande började jag känna mig desperat.

Det flitiga surfandet efter boende fortsatte och en dag upptäckte han av en slump en annons från Riksbyggen om så kallat Hyrköp.

Faris läste att boendeformen var helt ny, att den inom kort skulle komma att testas som en lösning för att bekämpa bostadsbristen för unga vuxna, upp till 35 år. Hyrköp går ut på att den boende får möjlighet att hyra en bostadsrätt i fem år, med option att köpa loss lägenheten när och om ekonomin tillåter under samma period.

Faris skickade in en intresseanmälan i december 2017.

– Sedan hörde jag ingenting och lade det rätt mycket åt sidan. Fast i juli hörde plötsligt Riksbyggen av sig och frågade om jag ville komma på visning. Och ja ... det kom mer än lägligt, kan jag säga.

**PÅ VISNINGEN AV** bostadsrättsföreningen Brandstationen i Järfälla norr om Stockholm gick det snart upp för Faris vad det hela handlade om, och han tvekade inte innan han tackade ja.

– Det var glasklart. Jag band inte upp mig för något utan fick hyra en lägenhet med all den trygghet som det innebär att ha ett riktigt kontrakt. Dessutom med möjlighet att köpa loss samma lägenhet i framtiden om jag skulle vilja det.

Faris flyttade in i augusti 2018 och trivs bra. – Hyran på 8 800 kronor är rätt hög, men det är det värt. Här finns torktumlare, disk- och tvättmaskin, och standarden är som en bostadsrätt, vilket förstas är logiskt då tanken är att man ska kunna köpa in sig i föreningen.

Nu har han skaffat sig en frist på drygt fyra år innan han måste fatta nästa stora bostadsbeslut – om han ska köpa loss lägenheten eller ej.

– Det är bra att få en chans att känna på bostadsrättsföreningen, hur den fungerar och utvecklas. Det bästa med den här lösningen är att jag inte behöver ta några snabba beslut. Och att jag slipper pendla tre timmar varje dag, förstas. ●



### Brf Brandstationen

Lägenheter om ett till fyra rum och kök intill Jakobsbergs Centrum i Järfälla kommun. Nära skolor, kaféer, restauranger, butiker, biograf och pendeltåg.

## »Ett bidrag till att åstadkomma förbättringar.«

Hyrköp ett av flera Riksbyggenprojekt som ska hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden.

Över 200 000 unga vuxna bor ofrivilligt kvar hemma. För dem som trots allt lyckas lämna pojk- och flickrummen består verkligheten ofta av dyra andrahandsboenden.

– Paradoxen är att många klarar av att betala mycket varje månad för att bo, samtidigt som de har svårt att få banklån för att köpa sig en lägenhet, och därigenom sänka boendekostnaden, säger Märten Lilja, vice vd på Riksbyggen.

Med denna paradox som bakgrund har Riksbyggen lanserat så kallade Hyrköp. Försöket är unikt i sitt slag. Visst har marknaden tidigare sett exempel där bostadsrätter hyrts ut, men då har det oftast handlat om svårsålda lägenheter.



MÄRTEN LILJA

Märten Lilja vill därför understrika att projektets syfte inte är att ge några få möjlighet att lösa sitt boende med hyreskontrakt, utan att göra unga vuxna till bostadsrättsägare med tiden.

– Mycket kan hända på fem år. Ett vikariat kan plötsligt bli en fast anställning, varpå man

kan gå till banken och få låna de pengar som krävs.

Reaktionerna har varit positiva, såväl från de som har flyttat in i de elva lägenheterna i Järfälla, som från branschen i stort.

– Tanken är nu att gå vidare med fler byggnationer där upp till tio procent av boendena kan vara Hyrköplägenheter. Det taket är satt för att bevara strukturen, så att byggnationen i första hand blir en fungerande bostadsrättsförening, säger Märten Lilja.

Hyrköp är inte det enda projekt som Riksbyggen testat för att göra något åt dagens boendesituation. I nybygget Brf Viva på Guldheden i Göteborg är 6 av 132 lägenheter öronmärkta för unga vuxna, som bara betalar 95 000 kronor

i insats för ettor på runt 30 kvadrat (som du kan läsa mer om på sidorna 38–43). För att kompensera de lägre insatserna har ungdomslägenheterna en högre månadsavgift.

Märten Lilja menar att det är självklart att Riksbyggen går i bränschen för att göra något åt ett av bostadsmarknadens största dilemman.

– Vi har långsiktiga ägare med stark förankring i svensk folkrörelse och vi ger oss gärna in i samhällsdebatten och ställer krav på politiker. Ställer man krav på andra är det också bra att visa att man gör något själv. Detta kommer inte att lösa alla problem men det är ett bidrag till att i varje fall åstadkomma några förbättringar. ●

HENRIK EKBLOM YSTÉN



# »ALLA ÄR SÅ POSITIVA«

Många leenden och ideliga tack. Jimmy Jonsson har jobbat flera år som fastighetsskötare men aldrig mött en större uppskattning än som Bonumvärd.

TEXT HENRIK EKBLOM YSTÉN FOTO ANDRÉ DE LOISTED

**F**yra dagar i veckan arbetar Jimmy Jonsson, 27 år, som "vanlig" fastighetsskötare i Ängelholm med traditionella uppgifter som reparationer, trädgårdsarbeten och snöröjning.

Men varje torsdag styr han bilen norrut – mot Båstad och Bonumföreningarna Aroma-backen och Apelgården. Där väntar en annan verklighet än den han är van vid.

– Utöver att jag ansvarar för allt det jag annars gör som fastighetsskötare kan de boende köpa Bonumtjänster av mig. Det kan handla om allt ifrån att jag följer med och handlar till att jag hänger upp gardiner och vattnar blommorna ... En gång var det en dam som ville fika för att få lite sällskap. Så då drack jag kaffe med henne i en timme, berättar Jimmy.

**RIKSBYGGENS BONUMBOENDE ÄR** avsett för dem som är 55 år och uppåt, och lägenheterna är byggda med målgruppen i fokus: väl ljudisolerade väggar, automatiska dörröppnare till entrén och möjlighet att röra sig i hela huset utan att gå i trappor. Det är små men viktiga detaljer för dem som väljer denna boendeform.

Tanken är att man ska kunna bo här länge, även då man blir mer orörlig. Till exempel finns alltid två ljuskällor i badrummen, så att de kan användas även om en lampa går sönder och inte kan bytas omedelbart. I köken har golv lagts även under skåpen, utfall de någon dag behöver monteras bort för att göra plats för rullstol. Och så finns förstås alltid möjligheten att ringa Jimmy eller någon av Riksbyggens alla andra Bonumvärdar runt om i Sverige.

– I många fall träffar jag de boende redan första dagen de flyttar hit eftersom de kan

beställa flytt hjälp av mig. Det är bra, för då får de ett ansikte på mig och har lättare för att be om mer hjälp nästa gång, säger Jimmy.

Alla boende utnyttjar inte Bonumtjänsterna, men för dem som har behov är det värdefullt att kunna ringa Jimmy.

– I grund och botten är det de boende här som styr vad jag gör på jobbet, säger han.

Med resultatet att Jimmy – sedan han började sin tjänst för drygt ett år sedan – har fått vidga sina fastighetsskötaryrken, med sådant som att hjälpa till att hämta lådor i ett intilliggande förråd eller agera bilvakt.

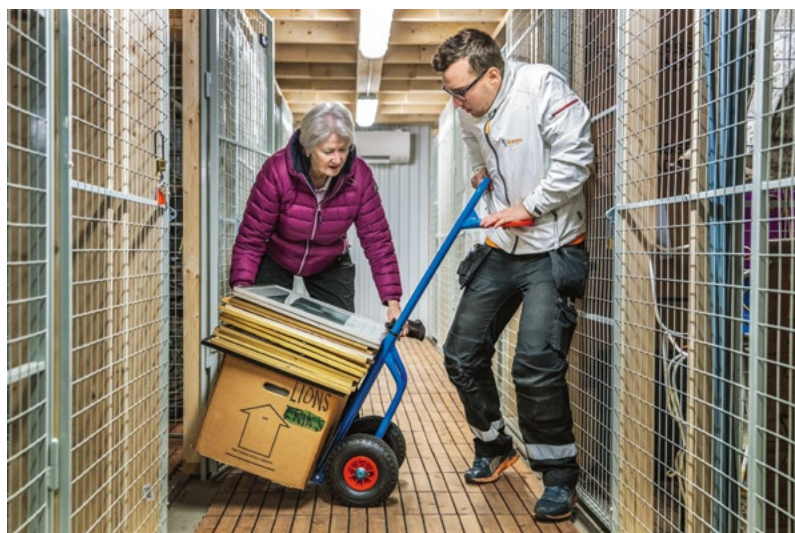
– En dam flög till Spanien för några veckors semester och bad mig att ta hand om hennes bil. Så varje gång jag jobbade gick jag ner och startade den och såg till att allt var som det skulle.

**MEN VISST INFLYTANDE** har även Bonumvärden själv. I uppdraget ingår ett arrangörskap, i syfte att öka trivseln i bostadsrättsföreningen. Jimmy funderar ständigt på evenemang som han kan presentera för föreningens trivselgrupp.

Jimmy och de boende har ett gott samarbete. "Vi har en trivselgrupp som jag bollar idéer med om vad vi ska göra", säger Jimmy. Han möts av stor uppskattning – och känslan är ömsesidig: "Man får mycket tillbaka i det här jobbet", säger Jimmy. Här hjälper han Torborg Frankenius (stora bilen) samt Ronny och Ami Nittmar.







## »NU ÄR DET DAGS ATT HITTA PÅ NÅGON EXTRA KUL UTFLYKT IGEN.«

Jimmy Jonsson

På boendet har han därför anordnat såväl jul- som soppluncher. En gång bar det av till Ängelholms flygmuseum på gamla F10, för att titta på stridsflygplan och köra flygsimulator. Guidningen skötte en av de boende, en pensionerad general i flygvapnet. Vid ett annat tillfälle arrangerades en traditionell Oktoberfest – med korv, öl och bayersk ompa-ompa-musik.

Ami Nittmar behöver hjälp med att flytta några saker till förrådet. De varierande arbetsuppgifterna är en positiv bieffekt av att jobba som Bonumvärd. »Detta är ett skönt avbrott från mitt jobb som vanlig fastighetsskötare», säger Jimmy.

Men alla Jimmys idéer har inte realiserats. – Jag har väl aldrig blivit rejält sågad för mina påhitt, men ibland dyker det upp saker som inte går att genomföra. När jag inför julen föreslog en resa till Lübeck föll det på att för få anmälde intresse. Idén dök nog upp lite för sent.

**JIMMYS EGEN BAKGRUND** är väl lämpad för arbetsuppgifterna som Bonumvärd. Innan han blev fastighetsskötare arbetade han på Ikea och som personlig assistent.

– Båda yrkena gav träning i att bemöta människor med olika behov. På Ikea var det mycket fokus på service och kunden i centrum. Som personlig assistent handlade det om att bemöta den enskilda individen med empati.

Jobbet som Bonumvärd ger mycket tillbaka, menar han.

För Jimmy märks uppskattningen oftast i form av värmande tack eller någon liten present i jultid.

– Alla är väldigt positiva till att jag finns här, och det är förstås kul. Nu var det i och för sig ett tag sedan jag fick någon present... Så då är det väl dags att hitta på någon extra kul utflykt igen, säger Jimmy med ett skratt. ●

## »De boende är på väg mot ett nytt liv«

Bonum firade 10-årsjubileum 2018 med inflyttning i den 1 000:e lägenheten.

Under 2018 firade Bonum tioårsjubileum med inflyttning i den 1 000:e lägenheten sedan starten.

– Bonum möter de boende på deras egen planhalva, istället för att försöka tvinga dem över på vår, säger Jon Ossler, konceptansvarig på Riksbyggen.

Bonumkonceptet har vuxit dramatiskt sedan det första spadtaget togs för tio år sedan. Jon Ossler menar att det är logiskt: målgruppen blir allt större och tillhör den mest kapitalstarka i samhället.

Dessutom är konceptet unikt i sitt slag, då det sätter de boendes behov i centrum.

– I grund och botten bygger



JON OSSLER

Bonum på perspektivskifte. De som flyttar in är på väg mot ett nytt liv, som de mer kan utforma efter sina egna önsningar än tidigare, säger Ossler.

Då många av dem kommer från flera decenniers boende i villa innebär flytten till bo-

stadsrätt också ett kliv från ett individuellt till ett mer kollektivt liv. Ambitionen är därför att Bonum ska bevara mycket av den tidigare upplevda friheten, där man åldern till trots ska kunna klara mycket själv, samtidigt som de boende ges möjlighet att återupptäcka gemenskap med andra.

– Det handlar om alltifrån gemensamma sällskapsytor till att det i en bostadsrätt finns gemensamma frågor som måste lösas, säger Jon Ossler.

Konceptet kommer att utvecklas. Ossler menar att Riksbyggen i framtiden kommer att lägga än mer fokus på upplevelsen och målgruppens behov.

– Jag brukar jämföra med att köpa en kaffe på 80-talet. Då fick du antingen tag i en sur slurk som stått på pannan i tre timmar på en bensinmack, eller så hade du tur och hittade ett anrikt konditori. I dag är däremot utbudet enormt, och kaffe är mer än bara själva drycken. Boenden är inne i en liknande utveckling där upplevelsen hamnar i fokus, och när en sådan väl har startat är det svårt att backa tillbaka. Framöver tror jag att vi kommer att få se fler boenden anpassade efter den livsfas de som faktiskt ska bo där befinner sig i. Så som Bonum fungerar i dag. ●

HENRIK EKBLOM YSTÉN

# Mångfald ger nya perspektiv

Under 2018 har samtliga 3 020 anställda på Riksbyggen utbildats i mångfald och inkludering. Att tänka på mångfald och att prioritera det ska vara en naturlig del av Riksbyggens arbete vid exempelvis rekrytering.

TEXT KARIN HEROU

Under 2017 var Riksbyggen ett av de företag som anslöt sig till regeringens satsning »100-klubben»; ett åtagande som innebär att inom en treårsperiod erbjuda 100 nyanlända praktik eller jobb.

– Överlag har det gått väldigt bra och intresset för att bli handledare åt nyanlända har varit stort. Många vänskapsband har knutits och jag tror att 100-klubben på ett konkret sätt har ökat insikten och nyfikenheten kring mångfaldsfrågor, säger Karin Goddard, HR-chef på Riksbyggen.

Frågan är ständigt närvarande i företaget och har lyfts mer tydligt under 2018. Exempelvis genomförde alla medarbetare på Riksbyggen under året en webbaserad utbildning med fokus på mångfald och inkludering. Syftet med utbildningen var att öka



KARIN GODDARD

kunskapen och insikten om vad mångfald och inkludering innebär och är. Utbildningen innehöll mycket fakta, men också värderingsövningar för att utmana sina fördomar och fundera kring normer och bemötande. Steg två i satsningen var att fortsätta diskussionerna i grupper på landets samtliga Riksbyggen-arbetsplatser där olika övningar genomfördes.

– Mångfald omfattar många olika begrepp, men vi brukar beskriva det som att vi ska ta vara på olikheter och skapa lika förutsättningar för alla. I mångt och mycket är det en ledarskapsfråga, till exempel att man som chef tänker mångfald vid rekrytering, att man är öppen för förändring och olika sätt att tänka och se på saker, säger Karin Goddard och fortsätter:

– Men det är också viktigt att alla medarbetare förstår sitt ansvar när det gäller exempelvis inkludering, alltså hur jag betar mig mot mina kollegor som inte är som jag, säger Karin Goddard.

Riksbyggen ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna speglar befolkningen. I Sverige som helhet utgör personer med utländsk bakgrund 27 procent. I slutet av 2018 var andelen anställda i Riksbyggen med utländsk bakgrund 13 procent.

– Det kommer att ta tid innan vi på Riksbyggen kan säga att vi speglar befolkningen, men vi är på väg och jobbar successivt för att nå dit, säger Karin Goddard.

**Hur gynnar mångfald arbetsplatsen?**

– Olikheter är positivt och alla ser saker från olika håll. Ju fler håll vi tittar ifrån, desto bättre lösningar kan vi hitta. ●



Foto: Nicke Johansson

# 41%

Andelen chefer på Riksbyggen som är kvinnor.

# 13%

Andelen anställda på Riksbyggen med utländsk bakgrund.

Merhawi Gebrhawarat fick en praktikplats för nyanlända på Riksbyggen i Jönköping 2017. Efter sommarjobb och provanställning som fastighetsskötare har Merhawi nu en fast tjänst.



# »HÄR HAR VI DET BRA«

År 2030 kommer antalet svenska 80-åringar att vara en miljon, dubbelt så många som i dag. Behovet av moderna vård- och omsorgsplatser ökar i kommunerna. I Riksbyggens hyreskooperativ Sjögläntan i värmländska Storfors doftar det nylagad mat som får de äldre att känna sig hemma.

TEXT STEFAN WESTRIN FOTO PETER HOELSTAD

Bordet nära det öppna köket är en naturlig samlingspunkt för de boende på Sjögläntan i Storfors. Just här sjunger Gunni, 98, en gammal slagdänga för de andra.



**H**är kommer chefen! ropar Gunni när Rigmor i personalen visar sig i dörren.

Vi är på det särskilda boendet Sjögläntan i Storfors, Värmland.

Det är helt nybyggt, både personal och boende har precis börjat göra sig hemmastadda. På just den här avdelningen är det Gunni som håller hov vid köksbordet.

Hon verkar ropa saker om alla. »Här kommer en stjärna!«, ropar hon när någon av de andra på boendet kommer.

»Nu tror jag lilla frun får ta och lugna ner sig«, säger Rigmor kärleksfullt och kramar om Gunni. »Sedan när är jag chef för hela det här stället?«

»Men du är väl chef i köket?«

»Inte i dag Gunni, i dag är det Patty som är chef i köket!«

Och så pekar hon mot Patty Andersson som steker falukorv. Så småningom ska maten in i ugnen och bli till falukorvsgratäng. Patty har jobbat med vård och omsorg i tio år och är mycket nöjd med flytten till Sjögläntan.

– Jag kommer från Thailand och har med mig en kultur där det är viktigt att visa de äldre respekt. Och här märks det ju att de har det bra, säger hon och nickar mot köksbordet.

– Vi är otroligt duktiga på att laga mat här ska jag tala om, säger Rigmor.

Alla intygar att det är sant. I det stora, öppna köket jobbar nästan alltid någon. Och när dofterna sprider sig blir det automatiskt så att de äldre kommer och sätter sig vid köksbordet och umgås. Av dofterna växer också aptiten,



och när maten väl kommer på bordet äter de mer än de skulle ha gjort om de hade fått en matlåda uppvärmd i mikron.

**DET PRATAS INTE** så mycket om det än, men Sverige står inför en stor demografisk utmaning. Vår befolkning blir allt äldre. Redan år 2030 kommer antalet svenska 80-åringar att vara en miljon, dubbelt så många som i dag. Dessutom stiger medelåldern. Så var ska våra äldre bo? Även om man också räknar med att vi blir friskare längre upp i åldrarna är det en fråga som är angelägen. Särskilt som de senaste siffrorna från Boverket visar att så många som 255 av landets 290 kommuner redan i dag har brist på bostäder för äldre.

En av dem som har funderat mycket på det här är Tore Johansson. Han är konceptutvecklare för boende för äldre på Riksbyggen och ligger bakom huset i Storfors och många liknande runt om i Sverige.

Han har sett att det finns ett ökande behov av nya, moderna vård- och omsorgsplatser i kommunerna. Men som gammal ekonomichef i Skara vet han också att kommunerna måste hushålla med sina pengar. Därför har boenden som Sjögläntan ordnats i boendeformen kooperativ hyresrätt. Det tillåter

Sjögläntan är organiserat som ett hyreskooperativ, en boendeform som tillåter kommunerna att upplåta platser för sina äldre utan att tappa kontrollen, och utan att deras kostnader skenar. Patty Andersson lagar mat (ovan) medan Bror Pettersson lite skämtsamt säger "Skål!" till sin bordsgranne strax innan maten serveras.



Fyra gånger om året kommer frisören Karolina Wiippola till Solgläntan. Här är det Birgit Maria Flink som får frisyren fixad.

**»JAG KOMMER FRÅN THAILAND OCH HAR MED MIG EN KULTUR DÄR DET ÄR VIKTIGT ATT VISA DE ÄLDRE RESPEKT.«**

Patty Andersson

kommunerna att kunna sörja för platser för sina äldre utan att deras egna kostnader för fastighetsinvesteringar skenar, dessutom utan att kommunerna måste lägga ut verksamheten på privata aktörer och därmed riskera att förlora kontrollen – och till slut råka sitta med en dyrare nota än vad de hade räknat med.

**BOENDE KOMMER TILL** Sjögläntan och liknande kooperativa hyresrätter efter biståndsbeslut från kommunen. I och med beslutet har de rätt att få ett boende ordnat. Riksbyggen

bygger husen och bildar sedan föreningar i form av hyreskooperativ, som de bjuder in kommunerna och de boende till. I styrelserna har kommunen tre platser, de boende tre och Riksbyggen en. Systemet påminner om bostadsrätter, men utan att det behövs några stora kapitalinvesteringar för de boende. Oftast räcker det, som för de boende på Sjögläntan, med en symbolisk hundralapp.

Riksbyggen lämnar fem års garanti på de nya husen, men det ligger i Riksbyggens intresse att allt fungerar som det ska också ▶



långt efteråt. Riksbyggen vill vara en långsiktig partner till de boende och kommunerna, och fortsätter att sköta driften av fastigheterna även i framtiden.

– Vi har varit samhällsbyggare sedan 1940 och det vill vi fortsätta vara, säger Tore Johansson.

Han säger att många kommuner inte tror att de har råd med sådana här hus. I stället överläter de på privata aktörer att sköta äldreomsorgen, vilket mycket väl kan sluta med att det blir ännu dyrare för dem på lång sikt.

– Så fort de måste göra någon åtgärd i huset så kommer de att höja hyrorna. Att boendet kanske gick med en miljon i vinst förra året finns inte med i beräkningen längre. Det som många kommuner håller på med nu är så vansinnigt att det finns inte ord för det, säger Tore Johansson och fortsätter:

– Det är så dålig hushållning med kommunernas knappa resurser. Men i den här boendeformen försvinner inga pengar i vinst, inga pengar i utdelning till ägarna. Inget hamnar i skatteparadis. Varje krona används för att göra huset så bra som det bara kan vara.

**EN AV ENHETSCHEFERNA** på Sjögläntan heter Anna Thyberg, och hon har varit med och utvecklat hur huset ska se ut och vad det ska innehålla för funktioner. Hon pratar sig varm för ett salutogent perspektiv. Ordet är sammansatt från grekiska och latin och betyder »hälsans ursprung«. Det salutogena perspektivet fokuserar på de faktorer som upprätthåller hälsan, hellre än de som orsakar sjukdom. Hon har velat ha just den familjära känsla som finns runt köksbordet.

– En av de viktigaste sakerna är inställningen att vi är i deras hem. De är inte på vår arbetsplats, säger hon.

Anna Thyberg påpekar också att det är mycket av färgerna grönt, rött, gult och blått i huset. Färgerna uppfattas bättre än andra av dementa. Hon visar att planlösningen i boendet är väldigt öppen. Det är på grund av att de som bor där inte ska gå vilse. Överblickbarhet är en bra grej på sådana här platser, både för de boendes skull och för personalens. Dessutom vill de ha så få stängda dörrar som möjligt, så att de boende ska kunna röra sig över stora ytor. En del tycker det är kul att hälsa på och kanske stanna på mat hos vänner på andra avdelningar. Då ska de få göra det.

De öppna köken där någon ansvarig från personalen finns bildar en medelpunkt på av-



delningarna. När dofterna från matlagningen sprids blir aptiten större hos de boende, vilket gör att de äter bättre, blir friskare och behöver mindre läkemedel. De får lust att äta och lust att leva, vilket leder till bättre ork, starkare social gemenskap, en känsla av mening – en positiv spiral.

I de rymliga lägenheterna där de äldre bor är fönstren extra låga så att de boende ska kunna se ut även om de sitter i en fätölj eller

Karolina Larsson kramar om Holger, pensionerad byggjobbare, som tycker om att hjälpa till i köket ibland.

**»VI HAR VARIT SAMHÄLLSBYGGARE SEDAN 1940 OCH DET VILL VI FORTSÄTTA VARA.«**

Tore Johansson



Eva Persson och Barbro Adell sjunger ur psalmboken när kyrkan kommer på besök (till höger).

Siv Jarl (nedan) blir ompysslad. För henne innebär Sjögläntan frihet.



en rullstol, eller ligger i sängen. Badrummen är anpassade så att man ska kunna klara sig själv även om man inte har full rörlighet eller balans.

**ANNA THYBERG PRATAR** också om bryggan som ska byggas nere vid Mögsjön till sommaren. Då kan de packa en picknickkorg och ta med de boende ner till vattnet när sommaren kommer, så att de får lite stimulans och miljöombyte.

– Här kommer chefen! ropar Gunni igen, och den här gången har hon faktiskt rätt.

– Jajamän, svarar kommunstyrelsens ordförande i Storfors, Hans Jildesten, som hälsar på.

Vi frågar honom om det är extra viktigt att hitta lösningar som den här nu när befolkningen bara blir äldre och äldre.

Han svarar att det kanske det är, men att det är tillräckligt viktigt även utan det faktumet.

– Det handlar om ett grundläggande samhällsansvar, säger han. Det är de som har byggt upp den här välfärden. Först de och sedan vi. Vi har hjälpts åt och det ska vi fortsätta med.

Nu säger han hej till Gunni som ropar, tjoar och sjunger. Till Holger som brukar hjälpa till i köket med att skala potatis och morötter. Och till en kvinna som presenterar sig som Reinholdsson och gärna vill veta vad jag heter i efternamn. Och till Siv som jobbat med att skiva skinkan i delikatessdisken på Konsum i Karlskoga och vars schäfrar har vunnit svenska mästerskapen i lydnad och spårning. Inne hos henne hänger tavlor med henne och hundarna.

– Schäfrar är väldigt modiga, och väldigt trogna. De går genom eld och vatten för dig. Jag träffade en gång i tiden min man genom en hund.

**Hur gick det till?**

– Ja du... Det kommer jag faktiskt inte ihåg. Allt jag vet är att det sade »Bom, pang!«. Jag är nämligen väldigt impulsiv av mig. Det har väl inte alltid varit så bra, men...

**Saknar du någon gång hundarna, eller jobbet?**

– Nej. Nu är jag för gammal för att sakna någonting. Och sällskap har jag ju här, säger Siv.

Hon säger att Sjögläntan innebär frihet för henne.

– Det är ingen som håller på och passar upp på mig hela tiden, säger hon och tänker efter.

– Fast det är det ju, det vet jag ju att det är. ●





# Göteborg flyter ihop vid älven

*Med nya Masthuggskajen flyttas Göteborgs stadskärna västerut och fler stadsdelar länkas samman.*

TEXT AXEL KRONHOLM

**T**rots att Göteborg är byggt vid en älv är det inte alltid lätt att se vattnet, än mindre komma ner till det. Motorvägar och trafik går ofta som en barriär mellan vattnet och staden. Med planerna för Masthuggskajen ska detta förändras: omkring 1 300 bostäder och 6 000 arbetsplatser ska byggas. Skola, hotell, parker och plats för kulturliv är också



En linbana över Göta älv ska binda samman stadsdelar och förenkla resandet över älven.

planerade. En linbana ska binda ihop de båda sidorna av älven.

Riksbyggen är med som en del i ett konsortium som även består av Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus Göteborg, NCC, Stena Fastigheter Göteborg och Älvstranden. I bostadsbygget tar Riksbyggen bland annat med sig erfarenheter från det nyligen färdigställda Brf Viva.

– Vi bygger vidare på erfarenheterna från Vivas innovationer, som den klimatvänliga betongen. Det handlar om att värdera hela byggnadens klimatavtryck utifrån materialvalen, säger Charlotta Brolin, hållbarhets-specialist på Riksbyggen.

I november 2018 blev det klart att Masthuggskajen blir det första stadsutvecklingsprojektet att tilldelas en så kallad Citylab-certifiering. Certifieringssystemet, som är utvecklat av Sweden Green Building Council, är det första för hållbar stadsutveckling som är helt anpassat för svenska förhållanden.

Certifieringen innebär bland annat att

Masthuggskajen har en tydlig vision och konkreta mål för utvecklingen, att området erbjuder olika mötesplatser, grönytor och hållbara färdvägar.

**ÅSA VERNERSSON, PROJEKTLEDARE** för Masthuggskajen på Älvstranden Utveckling, säger att man också är mån om att bevara delar av gamla Masthugget. Området fick sitt namn redan i mitten av 1600-talet då skeppsmaster tillverkades här.

– Vi pratar om kontraster i området och ska bevara mycket av det som finns medan vi bygger nytt bredvid. Lagerhuset får exempelvis en q-märkning. Vi vill också behålla gatustrukturen ner mot älven och utsiktsstråken ner mot vattnet från Nordhemsgatan och Värmlandsgatan.

**RIKSBYGGEN STUDERAR ÄVEN** bland annat olika koncept för delningsekonomi som använts inom projektet Brf Viva. Koncepten är en del av programmet Sharing Cities för smartare

städer, och tanken är att kunna skala upp dessa erfarenheter inför byggena i Masthuggskajen.

– Det kan handla om symaskiner, verktyg, alla typer av prylar som de boende kan vilja dela med varandra i stället för att alla köper egna, säger Charlotta Brolin.

**TANKEN OM DELANDE** går igen även i Masthuggskajens trafikplanering. Göteborgs stads trafikstrategi slår fast att trafiken ska minskas och att alternativ till privatbilismen ska erbjudas. Det handlar till exempel om att se till att de nya kontoren i området ritas med omklänningsrum, så att cykelpendlarna kan byta om när de kommer svettiga till jobbet, men också om något så enkelt som att inte bygga privata parkeringsplatser.

– Visst ska du kunna ha tillgång till bil i Masthuggskajen, men det behöver inte vara din egen bil. Därför är det viktigt med bilpooler som en del i vår helhetslösning för mobiliteten, säger Åsa Vernersson. ●

## Vattennära projekt i Malmö

Riksbyggen bygger vidare i Västra Hamnen i Malmö, efter att ha förvärvat fastigheter med plats för 190 nya bostäder med en inflyttning första kvartalet 2022.

Riksbyggen har sedan tidigare uppfört flera bostadsrättsföreningar i Västra Hamnen riktade till olika målgrupper. Brf Ankaret är ett Bonum seniorboende med 44 lägenheter. I Brf Livbojen finns 49 välplanerade 1:or och 2:or som ingår i Riksbyggens koncept StegEtt, som riktar sig till yngre som vill få sin första egna bostad. Fastigheterna ligger i den del av Västra Hamnen som kallas Masthusen, som är den första stadsdelen i Norden att få en hållbarhetscertifiering enligt det internationella systemet BREEAM Communities.



# HÅLLBAR INFLYTTNING

Studiebesöken från olika delar av världen har avlöst varandra när flerfaldigt prisbelönta Brf Viva i Göteborg har vuxit fram. Vi var med vid första inflyttningen i ett hus där hållbarhet sitter i väggarna.

TEXT AXEL KRONHOLM FOTO NICKE JOHANSSON

Det var utsikten som fick Soghra Ghadredane Izadi och Hamid Rahimi på fall. Härifrån ser de hela staden breda ut sig nedanför dem.





Utsikten får vänta, först ska tårtan in i frysen. Hamid Rahimi och Soghra Ghadredane Izadi tar av sig skorna utanför ytterdörren, lyfter varsamt in rullväskan på det ljusa trägolvet, tar bort tillverkarens klisterlappar från vitvarorna och stuvar in det medhavda bakverket i frysen. När man precis flyttat in i en av Göteborgs nyaste, finaste och mest hållbara lägenheter måste det firas. Till helgen kommer barnen på besök.

– De vet inte om att vi flyttat in här, vi har hållit det hemligt hela tiden. Och nu har vår äldsta dotter precis fyllt år, så vi ska överraska henne och de andra barnen här i lägenheten, säger Soghra och ler busigt.

Hon och hennes man letar sig storögt genom lägenheten som nu är deras. Planlösningen är öppen och kökets stora fönster lyser upp hela bostaden, trots det snåla vinterljuset. De tar trappan upp från vardagsrummet till övervåningen, där fönstren ger en 180-graders utsikt över Göteborg. Ute på balkongen som slingrar sig runt hörnet får man en

ännu vidare vy. Vi är på tionde våningen i ett hus på ett berg. Här finns inget som skymmer.

Etagelägenheten är kronan på verket i Brf Viva, Riksbyggens mest långtgående hållbarhetsprojekt hittills. Utöver fri utsikt åt norr, öster och söder finns här klimatsmart betong, egenproducerad el och gemensam elbil- och elcykelpool.

**FÖR HAMID OCH** Soghra var det emellertid utsikten som fick dem på fall.

– Här behöver vi inga tavlor, säger Soghra.

Än så länge finns inte heller några möbler. Riksbyggens säljchef Martin Lundblad har ställt in en vas med blommor för att ge lägenheten lite färg, men annars är det helt tomt på saker, så när som på en tvål och en rulle toalettpapper på golvet utanför övervåningens badrum. Flyttlasset kommer senare, men Soghra har tagit med sig en liten sminkspegel som hon ställer på köksbänken.

– En spegel för en ljus framtid, förklarar hon.

Det har varit en lång resa hit för henne och

Hamid Rahimi och Soghra Ghadredane Izadi kvitterar ut nycklarna till sin lägenhet i Brf Viva. Nycklarna överlämnas i en grå ask med Riksbyggens logotyp på.



### Brf Viva

**Boendeform:** Bostadsrätt.  
**Antal bostäder:** 132.  
**Storlekar:** 1–5 rum och kök (30–109 kvadratmeter).  
**Fordonspool:** Elbilar samt eldrivna cyklar och lastcyklar.  
**Miljöklass:** Guld.  
**Inflyttning:** 2018.

Hamid. De flyttade till Sverige från Iran 1986 när barnen ännu var små. Hamids bröder bodde redan här sedan 70-talet och hans mamma och syster kom i början av 80-talet.

Deras första lägenhet låg i Biskopsgården på Hisingen. Därifrån flyttade de till Västra Frölunda, där barnen än i dag bor kvar. Hamid och Soghra flyttade vidare till Gårda, och har nu i slutet av sin bostadsresa flyttat till Vivas finaste trea. Snacka om bostadskarriär.

**HAMID ÄR SPÅRVAGNSCHAUFFÖR** och Soghra barnskötare, och de kanske inte motsvarar den stereotypa bilden av vilka som flyttar in i nybyggda etagelägenheter. En kombination av hårt arbete och timing på bostadsmarknaden skapade förutsättningar för att flytta hit. Hamid och Soghra letade länge efter sitt nästa boende; och höll koll på alla nybyggen som planerades i staden. På den vägen fick de



De boende i Viva får tillgång till flera elfordon: bilar, cyklar och lådcyklar som kan bokas genom bostadens mobilapp. Riksbyggens säljchef Martin Lundblad inspekterar.

plötsligt en dag, för ungefär tre år sedan, höra talas om Viva. De kände direkt att det här var något speciellt och hörde av sig för att visa intresse. Vid det laget fanns bara en skogsbeklädd bergssluttning intill en fotbollsplan, men Hamid och Soghra såg potentialen.

**DEN SOCIALA MIXEN** är viktig för Riksbyggen, som på bottenvåningarna har byggt sex »ungdomsettor« för dem som är mellan 20 och 29 år och inte sedan tidigare har något förstahandskontrakt. Priset: 95 000 kronor, med villkoret att de inte får säljas till någon vinst vid flytt, utan bara inköpspriset justerat för inflation. Med den massiva bostadsbrist som inte minst unga i Sverige känner av gör förstås sex ettor mycket liten skillnad och även de hållbara innovationerna kan tyckas som en droppe i havet. Men Riksbyggens ambition är att förändra en hel bransch, genom att ta täten och visa hur man kan göra.

Riksbyggen har köpt två av lägenheterna i Viva för att ha som visningslägenheter för studiebesök. Intresset är stort: studiebesök från olika delar av världen har avlöst varandra och så fort inflyttningen är färdig ska fler få komma och titta. Besökarna kommer att få höra om betongen, som vid tillverkning har 30 procent lägre klimatpåverkan tack vare att man använder lägre andel klinker (mald och bränd kalksten och lermineral) i blandningen än vanligt. Receptet gjorde att Viva nominerades till Årets miljöpris på Betonggalan 2018.

**BESÖKARE KOMMER OCKSÅ** att få se det enorma cykelgaraget, där det även finns elcyklar att





## »DET ÄR FÖRSTÅS EN SVÅR BALANSGÅNG MELLAN INNOVATION OCH BEBOELIGHET.«

Anna Braide

låna. Den som älskar sin bil över allt annat gör nog bäst i att välja ett annat boende: här finns medvetet ingen privat bilparkering, men väl tre elbilar som ingår i samma transportpool som elcyklarna. När de boende ska ta sig någonstans kan de via en speciell app, exklusiv för Viva, söka upp den smidigaste och snabbaste vägen. Visar det sig att det självklara valet är att ta



Elen från husets solpaneler lagras här, i gamla återanvända bussbatterier (bilden ovan). Soghra Ghadredane Izadi (till vänster) har stora planer för lägenhetens balkongutrymmen.

något av husets elfordon kan det också bokas genom appen.

När besökarna ändå är nere i garaget får de även ta en titt på batterirummet. Här lagras el från husets solceller i gamla bussbatterier som återanvänts från Västtrafiks elbussar. Viva är ett plusenergihus, som genererar mer el än det förbrukar.

En annan dimension är det som brukar kallas för »social« hållbarhet. För den som bygger ett hus handlar det om hur man kan skapa förutsättningar för umgänge och möten. Det är ingen liten utmaning i ett land där vi gärna kurar ihop oss inne i våra respektive boenden större delen av året.

För att bryta isen och sporra spontana möten har Viva en gemensamhetslokal, ett uppvärmt orangeri, ett växthus samt ett återanvändningsrum där boende kan byta saker med varandra. Utanför varje lägenhet finns dessutom en slags veranda- eller balkongyta som vetter mot innergården och där man kan sitta gott under sommarhalvåret. Allt för att få ut människor ur sina stängda lägenheter och öka chanserna för möten.

**FILOSOFIN BAKOM BYGGET** sammanfattas i forskningsprojektet Positive Footprint Housing, PFH, där målet är ökad miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Inom PFH samarbetar Riksbyggen med bland andra Chalmers, Göteborgs universitet, Göteborg energi och Göteborgs stad. De idéer som tagits fram inom PFH får nu sin första praktiska tillämpning i Viva, där helhetstänket står i centrum.

För det är inte så att de enskilda teknikerna eller projekten i Viva alltid är banbrytande. Det finns nyare betongrecept än det som använts här, till exempel. Det nya är snarare hur innovationer på så många olika områden och aspekter förs samman i ett och samma projekt.

– Det bästa med projektet är bredden, att vi har gått på flera frågor i samma projekt: mobilitet, energi, byggnad, och så vidare. Det är en bredd av hållbarhetsaspekter, såväl ekologiska som ekonomiska och sociala, säger Charlotta Brolin, hållbarhetspecialist på Riksbyggen.

Anna Braide, arkitekt på Chalmers och doktorand inom Positive Footprint Housing, säger att hon aldrig har stött på ett liknande projekt.

– Det ovanliga är att man på så bred front möter många hållbarhetsfrågor. Det ser jag som en stor styrka i projektet, att man prövar sig fram med utformning och utföranden som inte är testade ännu. Det blir då lite av ett forsknings- och undersökningsprojekt som vi sedan kan följa upp, säger hon.

Att skapa hållbara städer och samhällen är

ett av de globala målen för hållbar utveckling som världen har förbundit sig att uppnå till år 2030. Redan i dag bor över hälften av världens befolkning i urbana områden och till år 2050 väntas andelen stiga till 70 procent.

Samtidigt som det skapar många nya möjligheter riskerar utvecklingen också att bidra till ökade sociala klyftor och påfrestningar på miljö och ekosystem. Därför, konstaterar FN, behöver vi ta fram nya sätt att bygga och bo på som är mer ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara.

Från forskningsvärlden finns därför ett starkt sug efter att undersöka och pröva sig fram.

– Vi står inför stora frågor inom det här området och skulle forskningsmässigt behöva förstå mycket mer. Det är oändligt bra det som Viva gör, men vi skulle behöva gå ännu längre. Det är förstas en väldigt svår balansgång mellan innovation och beboelighet. Sträcker man sig för långt in i det otestade kan det bli svårt att sälja bostäderna, säger Anna Braide på Chalmers. ●



CHARLOTTA BROLIN

## »Vi vill att Viva ska knuffa branschen i rätt riktning«

Intresset från kunderna visar att de är redo för nya sätt att bo.

Innan bygglovets ens var påskrivet hade det kommit in över 4 500 intresseanmälningar på de planerade lägenheterna i Brf Viva.

– Säljstarten i mars 2016 slog alla våra tidigare rekord. Vi sålde en stor del av lägenheterna redan då, säger Martin Lundblad, säljchef på Riksbyggen.

I november 2018 flyttade de första boende in. Fröet till Viva såddes dock för nära ett decennium sedan.

På Johanneberg Science Park, en samverkansmiljö för idé- och kunskapsutbyte knuten till Chalmers i Göteborg, hölls inledande workshops. Mikael Ahlén, marknadsområdeschef för Riksbyggen i Göteborg, berättar att det fanns en nyfikenhet på hur Riksbyggen skulle kunna bidra till hållbarhetsfrågan.

– Vi startade upp på ganska lösa boliner. Genom närheten till akademien fick vi snabbt ett

nätverk med forskare, företag och andra partners. Vi anlidade till och med en filosofie doktor som fick undersöka de mjukare frågorna som brukas sorteras in under »social hållbarhet« och gå till grunden med de kooperativa idéerna, säger han.

Ur detta växte samarbetet Positive Footprint Housing (PFH) fram, där Chalmers, Göteborgs universitet, Göteborg energi, Göteborgs stad med flera kom att ingå.

Hållbarhet reduceras ibland



MARTIN LUNDBLAD

felaktigt till bara en miljö- eller klimatfråga. FN:s globala mål för hållbar utveckling är dock 17 till antalet och omfattar alltifrån minskad ojämlikhet till hållbara städer. Inom bostadsbyggande är de sociala och ekonomiska aspekterna av hållbarhet minst lika viktiga.

Inom PFH har målet varit att ta sig an hållbarhet på en så bred front som möjligt. Brf Viva är den första praktiska tillämpningen av den samlade kunskapen som genererats inom PFH.

– Det bästa med Viva är bredden, att vi har kunnat anta så många olika utmaningar inom hållbarhetsfloran, säger Charlotta Brolin, hållbarhets-specialist på Riksbyggen.

Hon lyfter särskilt fram den sociala aspekten av hållbarhet som utmärker Viva. Ungdomsettorna, inte minst, där unga kan köpa sin första egna lägenhet för 95 000 kronor. Men ock-

så det sociala samspelet – alla lägenheter har entrébalkonger vända åt söder och väster, ungefär som ett radhusområde där man träffar grannarna när man går förbi deras uteplatser. Det finns också stora gemensamma utrymmen: orangeri, föreningslokal, växthus och cykelverkstad.

– Vi vill att man ska tänka utöver sin egen lägenhet. Det ska bli intressant att följa upp och kolla hur de här mötesplatserna används, säger Charlotta Brolin.

Förutom att bygga ett bra boende har Riksbyggen haft två mål med projektet Viva: Dels att själva få testa innovationer som framöver kan skalas upp och användas på bred front, dels att få andra aktörer att följa efter.

– Vi vill att det här projektet ska knuffa branschen i rätt riktning, säger Martin Lundblad. ●

AXEL KRONHOLM



# På väg mot en fossilfri framtid

*Sverige ska bli ett av världens första fossilfria länder. Genom att anta tre utmaningar och underteckna Färdplan för fossilfri bygg- och anläggningssektor år 2045 ställer sig Riksbyggen bakom regeringens initiativ Fossilfritt Sverige.*

TEXT **KARIN HEROU**



**KAROLINA BRICK**

**F**ossilfritt Sverige startades av regeringen som ett initiativ inför klimatmötet i Paris 2015, med målet att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer.

Plattformen samlar mer än 300 företag, kommuner och andra aktörer.

– Det var självklart att vi på Riksbyggen skulle ställa oss bakom färdplanen och utmana oss själva, de bostadsrättsföreningar som vi företräder och branschen för att kunna nå målet om ett fossilfritt Sverige, säger Karolina Brick, miljöchef på Riksbyggen.

Bygg- och fastighetssektorn svarade 2018 för ungefär 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, enligt Boverket.

– Vår sektor spelar en oerhört viktig roll för att nå målet och mycket kommer att krävas, säger Karolina Brick.

I april 2018 lämnades färdplanen över till regeringen för att skapa en tydlig bild av hur omställningen till en fossilfri bygg- och anläggningssektor ska gå till.

– Det är görbart att ställa om enligt färdplanen. En halvering går att nå med befintlig teknik. Den sista halvan kräver teknisk språng, säger Karolina Brick.

**IMPLEMENTERINGSARBETET HAR** redan kommit igång och Riksbyggen genomför en rad konkreta åtgärder inom nyproduktion och förvaltning. Några exempel:

- I bostadsrättsföreningen Viva i Göteborg är Riksbyggen först ut med att testa en ny typ av betong som har 30 procent lägre klimatpåverkan.

- I augusti 2018 fattade Riksbyggen beslut om att införa solceller som standard i all nyproduktion.

- I all nyproduktion utvecklar Riksbyggen så kallade mobilitetslösningar som kan inkludera laddstolpar för elbilar eller en elcykelpool, som underlättar för de boende att transportera sig på ett mer hållbart sätt.

- Riksbyggen har också utvecklat ett hållbarhetsverktyg som ska hjälpa till att styra, balansera och visualisera åtgärder för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i nybyggnadsprojekt. Ekosystemtjänster, energi och mobilitet är tre exempel på områden som vägs ihop, bedöms och visar projektets hållbarhetsprofil.

**VERKTYGET INNEHÅLLER TRE** nivåer – bra, bättre och bäst – där en bra-nivå motsvarar dagens lagkrav.

– Vi ska alltid ligga på bättre-nivån. Vi spannar bågen och siktar högt, säger Karolina Brick.

Riksbyggen vill också inspirera de boende att leva och bo hållbart.

I Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer finns inspiration för att skapa ett mer hållbart liv. Det kan handla om bättre skyltning i kall-sorteringsrummet eller om att skapa odlingslotter för medlemmarna.

Genom Riksbyggens miljöskola, som finns på Riksbyggens hemsida, får boende tips om hur de kan minska sin miljöpåverkan.

– De hållbara idéerna ska finnas i allt Riksbyggen gör, stort som smått, säger Karolina Brick. ●



Brf Sjöskortet i Västerås var först ut av Riksbyggets projekt att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

## »Det känns verkligen att vi bor i ett miljövänligt hus«

**REDAN 2012 BÖRJADE** Riksbyggen använda sig av miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad i nyproduktion av flerbostadshus.

Miljöbyggnad är utvecklat för svenska förhållanden och är det mest använda certifieringssystemet i Sverige. Det utgår ifrån svenska miljömål, byggregler samt bygg- och förvaltningspraxis. Sammanlagt 15 olika områden bedöms för certifieringen.

I dag är Riksbyggen den aktör som har flest certifierade bostadsprojekt, sammanlagt 163 stycken.

– Genom att systematiskt använda oss av kraven för Miljöbyggnad i vår bostadsproduktion bidrar Riksbyggen till mer hållbara boendemiljöer, hus för hus. Vi vill att våra kunder ska känna sig trygga med att husen är

byggda av material av hög kvalitet och att de har en låg belastning på miljön, säger Karolina Brick, miljöchef på Riksbyggen.

Brf Sjöskortet i Västerås var först ut av Riksbyggets projekt att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld vid inflyttningen hösten 2016. Nu är Guldnivån verifierad vilket bland annat innebär att alla boende har fått tycka till om kvalitén i boendemiljön.

– Vi som bor här är mycket glada och stolta över huset. Det känns verkligen att vi bor i ett miljövänligt hus. Det märks i allt från en mycket bra ventilation till solcellerna som producerar vår egen el, säger Karl-Erik Pettersson, ordförande i Brf Sjöskortet.

Miljöbyggnad ägs och utvecklas av Sweden Green Building Council. ●



### Riksbyggens bastu med på lista över världsattraktioner

Ett bastubad i Riksbyggens Solar Egg listades under 2018 av internationella magasinet Time Out på plats tre över de bästa sakerna att uppleva i världen under sin livstid.

– Vi är otroligt glada och hedrade över att ett projekt som föddes ur vår vilja att skapa ökad social hållbarhet genom samtal och stolthet kring samhällsombildningen i Kiruna, nu har blivit ett internationellt fenomen, säger Mathias Sandberg, marknads- och

försäljningschef på Riksbyggen Stockholm/Uppland/Norr.

Solar Egg har besökt en rad platser sedan invigningen i Kiruna i april 2017. Besökare har kunnat bastubada i Björkliden, på Svenska Institutet i Paris, på Artipelag utanför Stockholm och på hembyggsföreningen i Gällivare.

Solar Egg ritades av Bigert & Bergström som en symbol för nystart i samband med Kirunas samhällsombildning. För de kommande tio åren har Riks-



Foto: We Effect

### Bistånd blir bostad

Riksbyggen är sedan många år ett av biståndsorganisationen We Effects medlemsföretag. I samband med We Effects 60-årsfirande gav Riksbyggen en extra gåva för att fler människor ska kunna ta steget från fattigdom och slum till en riktig bostad och ett tryggare liv.

We Effect arbetar med kooperativa organisationer och föreningar i 24 länder inom hållbar landsbygdsutveckling och stöd till bostadskooperation.

– Att stötta ett mer hållbart bostadsbyggande i fattiga länder är viktigt ur många aspekter, till exempel för att skydda människor vid naturkatastrofer, så att de inte fastnar i fattigdom när en tyfon eller ett jordskalv inträffar, säger Leif Linde, vd för Riksbyggen.

– Ett värdigt boende är en förutsättning för att kunna lyfta sig ur fattigdom. Med Riksbyggen som en av våra huvudmän tar vi med deras mångåriga erfarenhet från att arbeta med bostadsfrågan in i vår verksamhet. Vi är den enda svenska biståndsorganisationen som jobbar med bostadsfrågan, säger Anna Tibblin, We Effects generalsekreterare.

byggen och LKAB tecknat ett avtal som kommer att skapa 250 nya lägenheter i Malmfälten.

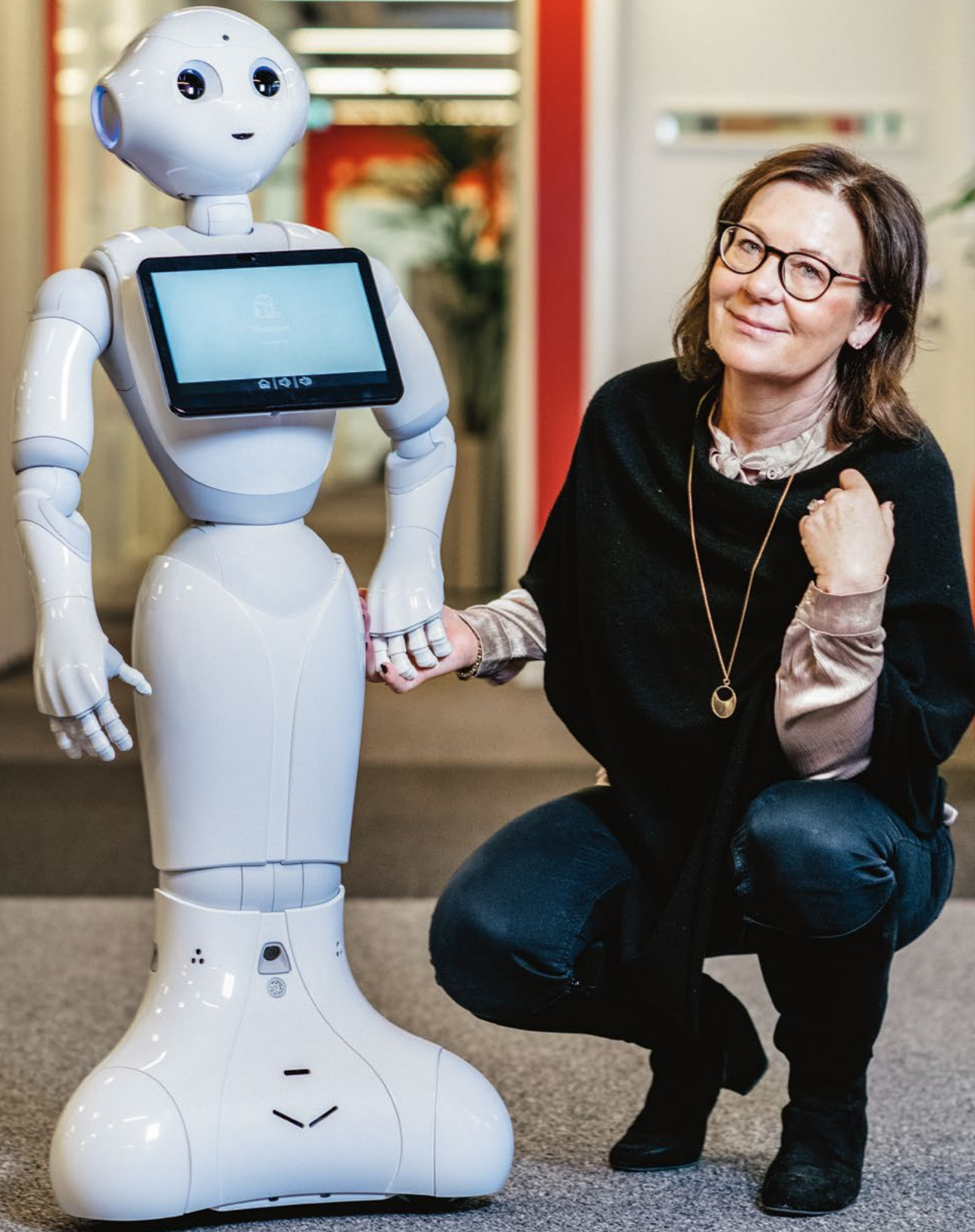
Solar Egg för Riksbyggen har fått en rad utmärkelser, bland annat det prestigefyllda designpriset Red Dot Award och Stålbjggnadspriset 2017. Det har även vunnit German Design Award och Swedish Arts & Business Awards, samt belönats med silver i Svenska Designpriset och brons i London International Awards.



# Robotarna frigör tid för mänskliga möten

*Fem nya medarbetare som jobbar dygnet runt och aldrig gör fel. När robotarna tar över allt fler administrativa uppgifter frigörs tid för mänskliga möten och att hjälpa kunder.*

TEXT **KARIN HEROU** FOTO **MARGARETA BLOOM SANDEBÄCK**



Roboten Robin 1 jobbar för fullt. Han är en av Riksbyggens fem nya digitala medarbetare. »Våra system är anpassade för människor, men även robotarna behöver ju access och därmed ett namn. Vi tyckte att ett könsneutralt namn som Robin passade fint«, säger Gunilla Lidgren, chef för Riksbyggens servicecenter.

**P**å Riksbyggens servicecenter i Västerås arbetar närmare 190 personer. Under 2018 välkomnades ytterligare fem medarbetare.

De är ljusgrå, blinkar ofta och håller sig mest för sig själva. De utför arbetet rekordsnabbt och felfritt. Faktum är att de kan jobba dygnet runt och aldrig behöver lämna sitt rum.

Det handlar säklart om robotar.

– Än så länge är de inte med på fikarasten, men vem vet hur det blir om några år, säger Gunilla Lidgren, chef för Riksbyggens servicecenter.

De fem robotarna heter Robin 1–5 och tituleras digitala medarbetare. Och de nya medarbetarna har fullt upp.

Servicecentret är själva hjärtat i Riksbyggens förvaltning och här sköts mycket av den administration som krävs för att fler än 3 600 bostadsrättsföreningar och en stor mängd hyresrätter ska fungera.

**ROBOTARNA ROBIN 1–5** ser till att parkeringsplatser finns åt dem som önskar, skriver ut kontrakt eller matar in siffror.

– Det fungerar jättebra. Robotarna tar över enformiga administrativa uppgifter så att vi människor kan analysera helheten och se stora strömningar, säger Gunilla Lidgren.

När robotar kommer på tal ser nog många R2-D2 framför sig; en Star Wars-figur från framtiden som rör sig bland människor och kommunicerar på ett eget språk.

Men Robin 1–5 är så kallade RPA-robotar, som programmeras med läsbar indata och arbetar från ett serverrum.

Och det är möjligt att RPA-robotarna bara

är början på ett digitalt paradigmskifte.

– Det är gale spännande. Det här är det enskilt största som har hänt inom administrationsbranschen sedan PC:n kom, säger Gunilla Lidgren.

Robotarna arbetar snabbt och fokuserat.

– Vissa uppgifter gör robotarna tio gånger snabbare än en människa. Vi kan sätta igång en process på kvällen och när vi kommer in på morgonen är jobbet gjort, säger Gunilla Lidgren och fortsätter:

– Robotarna frigör tid för mänskliga möten. Robotarna är inte flexibla, vänliga eller omtänksamma som vi. Tack vare robotarna har vi mer tid att bemöta kunders förfrågningar och att arbeta med värdeskapande och med mänskliga värden, säger Gunilla Lidgren.

Att fela är mänskligt, heter det som bekant. Men en robot tappar varken koncentration, fattning eller minne.

– En robot gör helt enkelt inte fel. Det är, som jag ser det, den absolut största nyttan för både våra kunder och för företaget i stort. Det sparar tid, kraft och pengar, säger Gunilla Lidgren.

**EN DEL MÖRKA** rubriker om robotarnas intåg på arbetsmarknaden har varit »Automatiseringen hotar 800 miljoner jobb« och »Robotarna tar våra arbeten«, men Gunilla Lidgren manar till lugn. Hon ser i stället robotarna som en styrka.

– Blickar vi bakåt inser vi att automatiseringen snarare har skapat välstånd. Jag är övertygad om att robotar är framtiden.

**Vilken uppgift är drömmen att robotisera?**

– Uppgifter som genererar stora mängder papper och är tidskrävande från alla håll. Jag tänker att överlåtelseprocessen är ett bra exempel. Varje gång någon köper eller säljer en lägenhet skapas ett överlåtelseavtal. Det kräver mycket papper, administration, tid och postgång. I den digitala världen kan ett överlåtelseärende vara avklarat på någon timme, säger Gunilla Lidgren. ●





## Enklare liv med ny kundwebb

Riksbyggens nya kundwebb ska förenkla vardagen för kunderna och spara samtidigt miljö, tid och pengar.

TEXT KARIN HEROU

**P**å nya kundwebben *Mitt Riksbyggen* samlas digitala tjänster, alltifrån fakturahantering till förvaltningsrapporter.

Mitt Riksbyggen sjösätts 2019, men betaversionen har redan testats och mött idel lovord från användarna.

– Våra kunder upplever att det blir mer tillgängligt att lagra och dela dokument, att sköta fakturor och signera protokoll. Mitt Riksbyggen blir ett utökat styrelsestöd, säger Riksbyggens kommunikationschef Britta von Schoultz.

Men det är inte bara styrelsen som gynnas



BRITTA VON SCHOULTZ

av kundwebben. Alla boende får en inloggning och det är enkelt och säkert att logga in via bank-ID.

– Kundwebben är ett naturligt digitalt val och medför att vi kan ge ökad service och svara upp till kundernas faktiska behov. Det blir lättare att komma i kontakt med oss, men också att sköta vissa ärenden på egen hand, säger Britta von Schoultz.

**FÖR KUNDERNA INNEBÄR** digitaliseringen många fördelar, poängterar också Riksbyggens it-chef, Amir Chizari.

– Den nya digitala tjänsten kommer att leda till ökad tillgänglighet och flexibilitet för kunderna. Överlåtelsehanteringen kommer till exempel att hanteras mer effektivt än tidigare. Enbart i ledtid spar vi en hel vecka i postgång. **På vilket sätt går hållbarhet och digitalisering hand i hand?**

– Digitala lösningar är ofta positiva även ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi sparar in på papper, transporter och resor genom att arbeta digitalt. Vi jobbar nu med att bygga vidare på vår digitala plattform för att kunna tillhandahålla digitala tjänster på ett effektivt sätt, till exempel inom delningsekonomi. Digitaliseringsresan har bara börjat, säger Amir Chizari. ●

## Miljöskolan ger ökad kunskap

Under 2018 har Riksbyggen lanserat en ny version av Miljöskolan som hjälper de boende att öka kunskapen kring miljö och hållbarhet. »Den visar tydligt att små, medvetna val gör stor skillnad«, säger Karolina Brick, miljöchef på enheten för hållbar utveckling på Riksbyggen.

TEXT KARIN HEROU

de bostäder som Riksbyggen förvaltar bor ungefär 500 000 människor som regelbundet städar, tvättar och lagar mat.

– Här finns stor potential att tillsammans göra något viktigt för miljön. Räknet i konsumtionsbaserade utsläpp står de boende hos Riksbyggen för ungefär 5 miljoner ton koldioxid. Om alla skulle minska sina utsläpp med hälften så har vi tillsammans minskat vår klimatpåverkan med 2,5 miljoner ton koldioxid. Det vore fantastiskt om vi med gemensamma krafter när dit, säger Karolina Brick, miljöchef på Riksbyggen.

För att få upp miljöfrågorna på agendan jobbar Riksbyggen med Miljöskolan, ett verktyg för att öka kunskapen kring miljö och hållbarhet.

– Miljöskolan fungerar som en utmaning där de boende får testa hur långt de är beredda att gå för att bidra till en bättre miljö. Det webbaserade verktyget ger konkreta tips på hur du minskar din miljöpåverkan och fokuserar på hur mycket koldioxid du kan spara på att göra smartare miljöval, säger Karolina Brick.

Miljöskolan är framtagen utifrån Naturvårdsverkets rapport *Konsumtionens klimatpåverkan* och uppdelad i fyra delar: bo, äta, resa och shoppa.

– I alla fyra delar är det relativt lätt att göra mer miljösmyrt val, säger Karolina Brick.

I dag släpper varje svensk ut cirka 10-11 ton växthusgaser per år. För att uppnå generationsmålet och Parisavtalets mål behöver dessa utsläpp begränsas till under 2 ton.

– Det krävs en ganska radikal minskning för att klara målen. Men små, medvetna val gör stor skillnad. Jag tvättar till exempel aldrig i högre temperatur än 40 grader. Jag badar inte utan håller mig till korta duschar. Jag åker kommunalt till jobbet. Eftersom mina barn inte tycker om kött äter vi mest vegetariskt hemma. Bara genom dessa enkla val har jag minskat min miljöpåverkan avsevärt, säger Karolina Brick. ●







# Våra intressenter

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

## Våra intressenter och deras prioriterade frågor

### Ägare

#### Viktiga frågor och förväntningar:

Värdeskapande för olika ägargrupper, bland annat ekonomisk nytta och strategiskt hållbarhetsarbete. Riksbyggen ska vara en samhällsutvecklare som bidrar med kunskap och skapar arbetstillfällen. Riksbyggen ska också driva opinionsbildning kring bland annat bostadspolitik.

#### Exempel på dialoger/aktiviteter för att hantera dessa frågor:

Riksbyggen är ett kooperativ som ägs av våra medlemmar. Det innebär att vi har en tät dialog med våra ägare. Årlig andelsutdelning och återbäring. Omfattande utbildningsverksamhet till förtroendevalda. Riksbyggen-ledamöter sitter med i brf-styrelser. Opinionsbildning genom bland annat Prisdialogen och Nils Holgerssongruppen. Forskning genom bland annat medlemskap i Sustainable Innovation och Johannes Science Park.

### Bostadskunder och hyresgäster

#### Viktiga frågor och förväntningar:

Riksbyggen ska producera och erbjuda bra lägenheter för alla. Bemötandet ska vara enkelt, trevligt och personligt. Att köpa eller hyra en lägenhet av Riksbyggen ska vara tryggt. **Exempel på dialoger/aktiviteter för att hantera dessa frågor:** Konzeptutveckling. Marknadsundersökningar. Varumärkesanalyser. Kundundersökningar. Kundaktiviteter. Riksbyggens trygghetsfilosofi gäller vid köp av bostäder. Förtursprogrammet "Förtur".

### Förvaltningskunder

#### Viktiga frågor och förväntningar:

Bemötandet ska vara enkelt, trevligt och personligt. Tjänsterna ska passa kundens behov och tillgängligheten ska vara hög. **Exempel på dialoger/aktiviteter för att hantera dessa frågor:** Kundundersökningar. Kundmöten. Riksbyggens kundtjänst är öppen dygnet runt, året runt.

### Medarbetare

#### Viktiga frågor och förväntningar:

Attraktiv arbetsgivare som jobbar med ökad mångfald och är en aktiv samhällsutvecklare. Aktivt medarbetarskap och tydliga chefer. **Exempel på dialoger/aktiviteter för att hantera dessa frågor:** Medarbetarundersökningar. Employer branding-aktiviteter. Kompetensutvecklingsinsatser. Medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar. Aktiviteter enligt mångfaldsplanen.

### Leverantörer och entreprenörer

#### Viktiga frågor och förväntningar:

Tydliga krav, hög affärsetik och konsekventa i bedömningar av leverantörer. **Exempel på dialoger/aktiviteter för att hantera dessa frågor:** Riksbyggens uppförandekod för leverantörer och underleverantörer. Leverantörsgodkännanden. Leverantörsuppföljning.

### Kommuner, myndigheter och politiker

#### Viktiga frågor och förväntningar:

Riksbyggen ska erbjuda bostäder för alla och vara en samhällsutvecklare med bra värderingar. Riksbyggen ska vara pålitligt, långsiktigt, kompetent och driva ett strategiskt hållbarhetsarbete. **Exempel på dialoger/aktiviteter för att hantera dessa frågor:** Riksbyggen utvecklar olika boendekoncept. »Planeten ska med« är Riksbyggens plan för hållbar utveckling. Riksbyggen svarar på remisser, driver opinionsbildning och medverkar i forskning.

# Globala mål för hållbar utveckling

Det är nu lite mer än tre år sedan världens ledare ställde sig bakom Agenda 2030 och FN:s globala mål för en hållbar utveckling. De syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Hållbarhetsmålen är lika aktuella för nationer, regioner och offentlig sektor som för det privata näringslivet. Vi kan alla använda de globala hållbarhetsmålen som vägledning för vår resa mot ett mer hållbart samhälle.

Under 2018 har flera rapporter kommit som visar oss att vi behöver agera. En av de viktigaste är rapporten från FN:s klimatpanel IPCC där forskarna har studerat vad som krävs för att vi ska klara Parisavtalets mål att hålla nere den globala uppvärmningen med 1,5 grader, och vad

som händer om uppvärmningen ökar med 2 grader. Resultatet är tydligt. Redan vid 1,5 graders uppvärmning är följderna stora, men 2 graders uppvärmning innebär dramatiska konsekvenser för ekosystem, människor och andra arter. Varje tiondels grad spelar roll. Målet är inte omöjligt att nå, men det krävs att vi ställer om och börjar minska våra utsläpp på allvar inom de närmaste tio åren och satsar på att skydda våra ekosystem som kan ta upp och lagra koldioxid.

I Riksbyggens strategiska inriktning för 2019–2021 slår vi fast att Riksbyggen ska bidra till Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen. Detta gör vi på många sätt.

• Genom att bygga och förvalta attraktiva och hållbara boenden där människor kan bo och må bra bidrar vi bland annat till **mål 11 – Hållbara städer och samhällen**.

• Genom att anta tre utmaningar och underteckna Färdplan för fossilfri bygg- och anläggningssektor år 2045 ställer sig Riksbyggen bakom regeringens initiativ Fossilfritt Sverige och arbetar med **mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna**.

• Genom att arbeta med att minska energianvändningen i vårt eget bestånd och erbjuda våra kunder en genomtänkt energiförvaltning kan vi tillsammans bidra till **mål 7 – Hållbar energi för alla**.

• Genom att vara en ansvarsfull arbetsgivare som bland annat jobbar med kontinuerlig kompetensutveckling och mångfaldsfrågor bidrar vi till **mål 5 – Jämställdhet** samt **mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt**.

Det är några exempel på hur vi positivt bidrar.

Men vi är väl medvetna om

att vår verksamhet också har en negativ påverkan på vår planet. Enligt den senaste statistiken från Boverkets miljöindikatorer släppte bygg- och fastighetssektorn ut cirka 21 miljoner ton i växthusgaser, stod för 37 procent av energianvändningen och 31 procent av mängden genererat avfall i Sverige under 2016.

Under 2018 har våra utsläpp av koldioxid ökat likvärdigt som vår totala energianvändning. Detta beror till stor del på att vi har förvärvat fler fastigheter. Under 2018 har vi också börjat följa upp det avfall som uppkommer i samband med nyproduktion av bostäder. Bättre kunskap om detta ger oss bättre förutsättningar att arbeta för en minskad avfallsmängd i framtiden.

Vi som verkar i branschen kan med andra ord inte luta oss tillbaka och vara nöjda. Vi måste hela tiden fortsätta arbetet med att skapa en så hållbar affär som möjligt. ●

I figuren nedan illustrerar vi de mål som vi har identifierat att vi har störst påverkan på. Det finns även kopplingar till flera av de andra målen, läs mer om det i vår väsentlighetsanalys: [riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse](https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse)

## Vi skapar värde ...

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

## ... men samtidigt belastar det planeten

Vi utvecklar bostäder, förvaltar och bygger om befintliga bostäder.

Riksbyggen bygger, förvaltar och bygger om bostäder. Det innebär en miljöpåverkan genom till exempel påverkan på våra ekosystem, material- och energianvändning, transporter och avfall.



Vi omsätter över 7 miljarder. Vi har cirka 2 900 anställda och finns över hela landet.

Vi är ett kooperativ som bidrar till folkbildning.

## Planeten ska med

Riksbyggens plan för hållbar utveckling heter »Planeten ska med«. Där beskriver vi vår målbild för hur Riksbyggen ser ut i ett hållbart samhälle. Vår företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. Våra övergripande mål är nöjda kunder samt en hållbar och lönsam affär. Våra kärnvärden är långsiktighet, trygghet, samverkan och nytänkande. För att nå våra strategiska mål avger vi fyra löften: Vi ska leda företaget i en hållbar riktning, vi ska göra rätt, vi ska utveckla kunderbjudandet och vi ska inspirera omvärlden.



Läs mer om intressenterna och Riksbyggens väsentliga hållbarhetsaspekter på: [riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse](https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse)





- |                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| 1. Mikael Johansson  | 9. Yvonne Pettersson           |
| 2. Johan Ekström     | 10. Elisabeth Sasse            |
| 3. Elin Fjelde       | 11. Nils-Erik Ekengren         |
| 4. Jimmy Winge       | 12. Johan Lindholm, ordförande |
| 5. Lars Hildingsson  | 13. Filippa Drakander          |
| 6. Niklas Pettersson | 14. Leif Linde, vd             |
| 7. Anders Ax         | 15. Jonas Wallin               |
| 8. Lise-Lott Fjell   | 16. Per Holmström              |

Saknas på bilden gör  
ordinarie styrelseledamoten  
Tommy Ohlström.

Foto: Fond&Fond



Leif Linde,  
vd (CEO)



Märten Lilja,  
vice vd och chef  
affärsområde Bostad



Karin Goddard,  
HR-chef



Carl-Johan Hansson,  
chef affärsområde  
Fastigheter



Britta Von Schoultz,  
kommunikationschef



Eric Stuart,  
chef affärsområde  
Fastighetsförvaltning



Robert Söderhjelm,  
ekonomi- och  
finanschef (CFO)



Lina Öien,  
chef enhet för  
hållbar utveckling



# GRI-index

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

Denna rapport samt information som finns på [riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse](https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse) utgör tillsammans Riksbyggens hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av Riksbyggens revisorer och deras uttalande finns att läsa på vår hemsida under [riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse](https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse)

Kontaktperson: Therese Berg, hållbarhetschef 08-698 41 88

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning i En hållbar berättelse/ GRI-hänvisning	Kommentar
<b>Organisationsprofil</b>			
GRI 102-1	Organisationens namn	Förvaltningsberättelsen s. 58	
GRI 102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	s.8–13, 15, 22–25, 26–28, 30–35, 38–43	
GRI 102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Baksidan	
GRI 102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i		Verksamheten är avgränsad till Sverige
GRI 102-5	Ägarstruktur och företagsform	s.2	
GRI 102-6	Marknader som organisationen är verksam på	s.2	
GRI 102-7	Den redovisade organisationens storlek	s.3	
GRI 102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	<a href="https://riksbyggen.se/2018/socialpaverkan">riksbyggen.se/2018/socialpaverkan</a>	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal
GRI 102-9	Organisationens leverantörskedja	<a href="https://riksbyggen.se/2018/socialpaverkan">riksbyggen.se/2018/socialpaverkan</a>	
GRI 102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja		Inga större förändringar har skett under året
GRI 102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	<a href="https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse">riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse</a>	
GRI 102-12	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	s.44	Nils Holgersson-rapporten, Prisdia-logen, Fossilfritt Sverige, Klimatdialogen
GRI 102-13	Medlemskap i organisationer	s.45	We Effect, Svenska FN-förbundet, Fonus, Låxhjälp, Teskedsorden, ABF, Cooperative Europe, Housing Europe, International Cooperative Alliance (ICA), NBO
<b>Strategi och analys</b>			
GRI 102-14	Uttalande från vd	s.4–5	
<b>Etik och integritet</b>			
GRI 102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer samt hur väl dessa följs in i organisationen	s.2–3, baksidan <a href="https://riksbyggen.se">riksbyggen.se</a>	
<b>Bolagsstyrning</b>			
GRI 102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s.52–53 <a href="https://riksbyggen.se/2018/rapportforeningskod">riksbyggen.se/2018/rapportforeningskod</a>	

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning i En hållbar berättelse/ GRI-hänvisning	Kommentar
<b>Intressentdialog</b>			
GRI 102-40	Intressentgrupper	s. 50 <a href="https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse">riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse</a>	
GRI 102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	<a href="https://riksbyggen.se/2018/socialpaverkan">riksbyggen.se/2018/socialpaverkan</a>	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal
GRI 102-42	Identifiering och urval av intressenter	s.50 <a href="https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse">riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse</a>	
GRI 102-43	Metoder för samarbete med intressenter	s.3, 50 <a href="https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse">riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse</a>	
GRI 102-44	Viktiga frågor/områden som framkommit i dialog med intressenter	s.3, 50 <a href="https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse">riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse</a>	
<b>Väsentliga aspekter och avgränsningar</b>			
GRI 102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	s.2	
GRI 102-46	Process för väsentlighetsanalys	<a href="https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse">riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse</a>	
GRI 102-47	Identifierade väsentliga aspekter	s.51 <a href="https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse">riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse</a>	
GRI 102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar		Inga förändringar att rapportera
GRI 102-49	Inga förändringar att rapportera		
GRI 102-50	Redovisningsperiod	Framsidan	
GRI 102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		maj-18
GRI 102-52	Redovisningscykel		En gång per år
GRI 102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	s.54 <a href="https://riksbyggen.se/2018/gri-index">riksbyggen.se/2018/gri-index</a>	
GRI 102-54	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta	s.54–56 <a href="https://riksbyggen.se/2018/gri-index">riksbyggen.se/2018/gri-index</a>	
GRI 102-55	GRI-index	s.54–56 <a href="https://riksbyggen.se/2018/gri-index">riksbyggen.se/2018/gri-index</a>	
GRI 102-56	Policy för externt bestyrkande	<a href="https://riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse">riksbyggen.se/2018/hallbarhetsberattelse</a>	



Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Uppkomst av påverkan i värdekedjan/MAD	Läshänvisning i En hållbar berättelse/ GRI-hänvisning	Kommentar/avsteg
<b>Ekonomi</b>	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning		s. 51 riksbyggen.se/2018/ ekonomiskpaverkan	
	GRI 201 Ekonomiskt resultat			
	GRI 201-1, Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Omfattar Riksbyggen, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	s.3 riksbyggen.se/2018/ ekonomiskpaverkan	
	GRI 203 Indirekt ekonomisk påverkan			
	GRI 203-2, Indirekt ekonomiskt värdeskapande	Omfattar samhället, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	s. 16-18, 22-25, 30-35 riksbyggen.se/2018/ ekonomiskpaverkan	
	GRI 205 Antikorruption GRI 205-2 Affärsetik	Omfattar Riksbyggen och samhället, MAD – Riksbyggens etiska policy (riksbyggen.se)	riksbyggen.se/2018/ ekonomiskpaverkan	
<b>Miljö- påverkan, energi och utsläpp</b>	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning		s. 51 riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	
	GRI 301 Material			
	GRI 301-1 Materialanvändning	Omfattar Riksbyggen, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	Information saknas för att kunna redovisa materialanvändning kopplat till nyproduktion av bostäder. Redovisar klimatpåverkan från materialanvändning för nyproduktion
	GRI 302 Energi			
	GRI 302-1, Energiförbrukning inom organisationen	Omfattar Riksbyggen, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	Information saknas för redovisning och fördelning av förnyelsebara och icke förnyelsebara energikällor
	GRI 302-2, Energiförbrukning utanför organisationen	Omfattar kunder, MAD – denna indikator omfattar Riksbyggens kunders energiförbrukning, riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse		Information saknas för att kunna redovisa detta p g a byte av it-system
	GRI 304 Biologisk mångfald			
	GRI 304-2, Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	Omfattar Riksbyggen och samhället, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	
	GRI 305 Utsläpp till luft och vatten			
	GRI 305-1, Direkta utsläpp av växthusgas, Scope 1	Omfattar Riksbyggen, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Uppkomst av påverkan i värdekedjan/MAD	Läshänvisning i En hållbar berättelse/ GRI-hänvisning	Kommentar/avsteg
<b>Social påverkan</b>	GRI 305-2, Indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 2		riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	
	GRI 305-3, Övriga indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 3		riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	Här redovisas all indirekt påverkan, påverkan från material kopplat till nyproduktion redovisas separat
	GRI 305-5, Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, och uppnådd minskning		s. 7, 18–19, 21, 44, 49 riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	
	GRI 306 Avfall			
	306-2 Total avfallsvikt och hantlingsmetod	Omfattar Riksbyggen, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse Omfattar vikt för byggavfall från nyproduktion.	riksbyggen.se/2018/ miljopaverkan	
	GRI 308 Utvärdering av leverantörer avseende miljö			
	GRI 308-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	Omfattar leverantörer, Hållbara inköp	riksbyggen.se/2018/ socialpaverkan	
	G4 Bygg- och fastighetssupplement			
	CRE8, Märkning av produkter och tjänster	Omfattar Riksbyggen och kunder, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	s. 8–13, 36–37, 38–43, 45 riksbyggen.se/2018/ socialpaverkan	
	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning		s. 51 riksbyggen.se/2018/ socialpaverkan	
GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet				
GRI 403-2, Typ och omfattning av skador, yrkesrelaterad sjukdom, frånvaro samt olyckor uppdelat på region och kön	Omfattar Riksbyggen och kunder, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	riksbyggen.se/2018/ socialpaverkan	I redovisningen avgränsar vi oss till de fastigheter som vi förvaltar. När vi bygger nya fastigheter anlitar vi externa byggentreprenörer som gör detta. Redovisas ej på regionsnivå eller kön.	
GRI 405 Mångfald och jämställdhet				
GRI 405, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	Omfattar Riksbyggen, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	s. 5, 29, 52-53 riksbyggen.se/2018/ socialpaverkan		
GRI 414 Utvärdering av leverantörer avseende sociala frågor				
GRI 414-1, Andel nya leverantörer som granskats med avseende på sociala faktorer	Omfattar leverantörer, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	riksbyggen.se/2018/ socialpaverkan		
CRE8, Märkning av produkter och tjänster	Omfattar Riksbyggen och kunder, MAD – riksbyggen.se/2018/ hallbarhetsberattelse	s. 8–13, 36–37, 38–43, 45 riksbyggen.se/2018/ socialpaverkan		



# Utdrag från årsredovisningen 2018

För att ta del av den fullständiga årsredovisningen för Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781, se [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

## VERKSAMHET

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

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

Riksbyggen bygger bostäder med bostadsrätt och hyresrätt som upplåtelseform. En mindre del av produktionen avser gruppbyggda småhus med äganderätt. Verksamheten bedrivs inom affärsområdet Bostad.

Förvaltningstjänster erbjuds inom områdena ekonomisk förvaltning, fastighetservice samt 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 fastighetsutveckling av hyresrätter bedrivs inom affärsområdet Fastigheter.

Riksbyggens medlemsantal uppgår till 189 st 2018-12-31. Inga väsentliga förändringar har skett under 2018. Medlemmar med en

andel som överstiger 10% är Svenska Byggnadsarbetareförbundet 21,0% (21,1) och Svenska Kommunalarbetareförbundet 12,5% (12,6).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Under räkenskapsåret har Riksbyggen ändrat redovisningsprincip kring hur intäkterna beräknas för nybyggnadsprojekt i bostadsrättsaffären. Från och med första kvartalet 2018 redovisas koncernens intäkter vid slutkundens tillträde av lägenheten i stället för successivt. En effekt av det principbytet blir att även pågående bostadsrättsföreningar konsolideras i koncernen. För mer information om principbytet hänvisas till avsnittet redovisningsprinciper.

- Under första kvartalet förvärvade affärsområde Fastighetsförvaltning bolaget Agentia Förvaltning AB, vilket sedermera namnändrades till Förvaltning i Östersund AB. Förvärvet innebar ett tillskott av ca 470 kunder inom ekonomisk förvaltning, huvudsakligen bostadsrättsföreningar.

- Under året sålde Riksbyggen sina 19% i Tornet Bostadsproduktion AB. Affären gjordes mot bakgrund av att Riksbyggen etablerat en mer omfattande egen fastighetsrörelse med nyproduktion av hyresrätter.

- Under verksamhetsåret lanserades marknadserbjudandet hyrköp. I projektet Brandstationen i Järfälla utgör 11 av totalt 111 lägenheter hyrköp innebärande att den boende under en tidsbestämd period erbjuds att köpa lägenheten till reglerat pris.



Brf NEO, Davidshall, Malmö.

Erbjudandet vänder sig till åldrarna 18–35 år, för att möjliggöra insteg på bostadsmarknaden.

- I det egna fastighetsbeståndet har avyttringar gjorts för fortsatt renodling av fastighetsportföljen och ett ökat utrymme för mer nyproduktion. Riksbyggen har gjort försäljningar av förvaltningsfastigheter under året genom avyttring av Svärdslängan 8 i Stockholm samt Vetekärnan 1, Vetekärnan 5, Vetemjölet 1, Vetekringlan 1 och Röken 1 i Linköping.

- Under 2018 startade inflyttningen i den första lägenheten i Brf Viva i Göteborg. Med Brf Viva har Riksbyggen målet att skapa Sveriges mest innovativa och hållbara bostadsprojekt baserat på gedigen forskning inom Positive Footprint Housing. Brfen har bland annat utrustats med solcellsanläggning, energilagring samt återvinning av värme från ventilation. För att ytterligare

bidra till ett hållbart boende har föreningen både bil- och elcykelpooler, distansarbetsplatser samt stora gemensamma ytor för social samvaro.

- Riksbyggens fastighet på Kungsbron genomgår en utveckling och nya hyresgäster har tillkommit under 2018. Detta, tillsammans med färdigställandet av ombyggnads- och utvecklingsprojektet Skarpan i Linköping, har inneburit en betydande positiv värdeförändring på Riksbyggens fastighetsbestånd.

- Riksbyggen blev under verksamhetsåret utsett till det mest hållbara företaget i fastighetsbranschen enligt Sustainable Brand Index B2B 2018, som är Nordens största studie om hållbarhet. När svenska företag, med en omsättning över en halv miljard, får frågan vilket företag som är mest hållbart inom fastighetsbranschen hamnade Riksbyggen i topp.



**OMSÄTTNING OCH RESULTAT**

Koncernens nettoomsättning minskade under 2018 till 7 737 mkr (8 442) vilket till största del är hänförligt till att färre nybyggnadsprojekt har slutavräknats under året.

Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgick till 45 mkr (52). Dotterföretagens nettoomsättning från moderföreningen uppgick till 22 mkr (19).

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

Koncernen redovisar ett förbättrat rörelseresultat jämfört med föregående år som uppgår till 285 mkr (283) och rörelsemarginal på 3,7% (3,3). Resultatförbättringen är hänförlig till en positiv resultatutveckling inom affärsområde Bostad och Fastighet.

Motsvarande siffror för moderföreningen är en minskad nettoomsättning till 7 698 mkr (8 180), och ett lägre rörelseresultat om 50 mkr (73). Rörelsemarginalen uppgick till 0,6% (0,9).

**FINANSIELL STÄLLNING****Eget kapital och soliditet**

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 5 354 mkr (5 109) och till 5 228 mkr (5 137) för moderföreningen.

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

**Investeringar**

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 42 mkr (28) i koncernen och med 41 mkr (25) i moderföreningen.

Investeringar i balanserade utgifter för utvecklingsarbeten saknas för räkenskapsåret i koncernen (119) mkr så även i moderföreningen (119) mkr. Tidigare gjorda investeringar har avsett ett nytt affärssystem.

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 78 mkr (1 029) i koncernen och 36 mkr (71) i moderföreningen.

I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret skett med 130 mkr (108) och i moderföreningen med 73 mkr (92).

**Disponibel likviditet**

Koncernens disponibla likviditet uppgick den 31 december 2018 till 491 mkr (611). Koncernens disponibla likviditet är definierat som skillnaden mellan saldot på koncernkontot, 808 mkr (386) hos Swedbank och tillhörande kontokredit, 1 300 mkr (1 000).

**Krediter**

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2018 till 6 759 mkr (5 680), varav 4 570 mkr (3 746) i byggnadskrediter respektive 2 189 mkr (1 934) i upplåning mot säkerhet i egna fastighetsinnehav.

Koncernens avtalsfästa kreditramar uppgår den 31 december 2018 till 2 300 mkr (2 000) varav 1 808 mkr (1 386) har utnyttjats. Alla kreditramar är avtalade på koncernnivå.

**AFFÄRSOMRÅDEN****Bostad**

Riksbyggen påbörjade under 2018 totalt 782 (1 806) bostäder i nyproduktion varav 672 (1 626) i bostadsrätt, 0 (11) i småhus med

Koncernen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 737	8 442	7 155	6 368	5 746
Rörelseresultat	285	283	332	225	187
Eget kapital	5 354	5 109	5 475	5 233	4 842
Balansomslutning*	15 039	14 274	13 103	14 435	13 131
Soliditet (%)*	36	36	42	36	37
Likvida medel* inkl kortfristiga placeringar	-	-	3 688	8 427	7 948

Jämförelsetalen för 2017 har räknats om med anledning av byte av redovisningsprincip.

\*Exklusive redovisningsmedel.

äganderätt samt 110 (169) i kooperativ hyresrätt. Vid årsskiftet 2018/2019 hade Riksbyggen 96 (34) osålda lägenheter och småhus i färdigställda projekt.

Riksbyggens innehav av byggrätter har ökat till 17 440 (17 250) varav 4 770 byggrätter (3 700) redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 5 780 byggrätter (6 700) disponeras genom hel- eller delägda bolag.

Affärsområdets minskade projektverksamhet avspeglas i minskad nettoomsättning. Nettoomsättningen har under 2018 minskat jämfört med föregående år och uppgick till 4 081 mkr (5 077). Rörelseresultatet uppgår till 305 mkr (276).

**Fastighetsförvaltning**

Fastighetsförvaltningen förvaltar 4 220 bostadsrätter, vilket motsvarar en marknadsandel om 14% av landets totala bestånd av bostadsrättsföreningar. I marknadsandelen ingår även kunder för dotterbolagen RB Fastighetsägare AB och Förvaltning i Östersund AB. Därutöver har Riksbyggen 1 169 uppdrag åt andra typer av fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökade under 2018 till 3 118 mkr (2 517). Rörelseresultatet uppgår till 67 mkr (81).

**Fastigheter****Egna fastigheter**

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

Det konsoliderade fastighetsbeståndet omfattar ca 382 000 kvm (396 000), varav ca 355 600 kvm (370 000) utgörs av bostäder och omfattar cirka 5 300 lägenheter (5 500).

Det samlade marknadsvärdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår för året till 7 246 mkr (5 497), vilket överstiger det bokförda värdet med 3 480 mkr (1 908). För förvaltningsfastigheterna i moderföreningen uppgår det bokförda värdet till 985 mkr (947) och marknadsvärdet till 3 044 mkr (2 245).

Direktavkastningen, beräknat på det bedömda marknadsvärdet år 2018 är 2,9% (3,1) och vakansgraden är 3,3% (3,5). Nedgången i direktavkastningen beror i första hand på högre marknadsvärden.

**Fastighetsutveckling**

Under året har 375 (350) lägenheter igångsatts i kommunerna Helsingborg, Nyköping, Stenungsund och Lund.

De nyproducerade hyresrättsprojekten Valvankaret i Stockholm och Frigg i Malmö har under året avyttrats till Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag respektive Bantorget Hyresbostäder AB.

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

**Indirekta fastighetsengagemang****Stiftelsen Karlstadshus**

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

**Bostadsbyggen i Jönköping AB**

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

**DOTTERFÖRETAG**

I koncernen finns 61 (56) dotterföretag samt 67 (58) indirekt ägda bolag, varav merparten äger fastigheter och exploateringsmark.

**FINANSIELLA RISKER**

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

En viktig del i Riksbyggens hållbarhetsarbete är arbetet med Agenda 2030 och Fossilfritt Sverige. Under 2018 har Riksbyggen ställt sig bakom Färdplan för en fossilfri och





Stadsodling.

konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor och Färdplan för klimatneutral betong. Riksbyggen har även antagit tre utmaningar bakom regeringens initiativ Fossilfritt Sverige: Transportutmaningen, Solutmaningen och Klimatväxlingsutmaningen.

Ett av de konkreta verktyg som Riksbyggen använder sig av för att inspirera är »Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer« som vänder sig till Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Riksbyggens tävling där årets hållbarhetsförening utses utgår ifrån hållbarhetsidéerna på så sätt att endast de som har registrerat poäng kan vara med och tävla. Under året har bostadsrättsföreningar genomfört många hållbarhetsåtgärder.

Under 2018 har Riksbyggen också implementerat 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 bland annat områden som energi, innemiljö, material, men även aspekter som att skapa kollektiv nytta och skapa trygga och säkra bostäder. Verktyget bygger på befintliga certifieringssystem men är även kompletterat med andra viktiga aspekter av hållbarhet.

Riksbyggen certifierar sina flerbostadshus enligt Miljöbyggnad. Riksbyggen har 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 2018 har Riksbyggens Fastighetsförvaltning fortsatt att utveckla sina energitjänster. Utifrån Lagen om energikartläggning (EKL) för stora företag har Riksbyggen även genomfört och reviderat energikartläggning för det egna fastighetsbeståndet. Arbetet har skett inom ramen för Riksbyggens certifierade miljöledningssystem enligt ISO 14001 och kartläggningen har rapporterats in till Energimyndigheten.

Riksbyggen engagerar sig i forskning med inriktning mot hållbart boende. Forsk-

ningsportföljen innehåller ca 20 forskningsprojekt med olika inriktningar och i olika omfattning. Riksbyggens insats varierar från att vara ensam finansör till att delta i ett europeiskt konsortium med 8 länder. Samtliga projekt syftar till att bidra till Riksbyggens utveckling av framtida och hållbara bostäder.

Under 2018 blev det även klart att Riksbyggen och ETTTELVA Arkitekter får stöd från Boverket för ett undersökande projekt med syfte att öka användningen av cirkulära material. Målsättningen för projektet är också att utveckla ett nytt verktyg, Cirkularitetsindex – CIX, som ska kunna användas av hela branschen.

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).

#### FÖRÄNDRING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2018 tog Lina Öien över rollen som chef för Hållbar utveckling efter Charlotta Szczepanowski och tog därmed plats i Riksbyggens företagsledning.

#### MEDARBETARE

Riksbyggen satsar kontinuerligt på utveckling av medarbetare genom att erbjuda olika utbildningsprogram. Under året har fokus varit på utbildning kring nya arbetsätt som är ett resultat av implementeringen av det nya affärssystemet 2017. Det gjordes även större utbildningssatsningar inom områden som exempelvis GDPR, lokalvård samt för rollen som Riksbyggens representant i brf:ens styrelser. Webbutbildningar har blivit en etablerad utbildningsform i Riksbyggen och arbetet med att införa digitala forum i Riksbyggens kompetensportal fortsatte, vilket innebär att tillgång till information finns nu för alla större processområden i företaget.

Riksbyggen ser ett gott ledarskap som en framgångsfaktor för att vara en attraktiv arbetsgivare och har under året genomfört chefsutbildningar inom en rad olika områden. Det togs fram en ny påbyggnadsutbildning för chefer liksom en ny utbildning om ledningsgruppsarbete. Det producerades även en e-learning för chefer med fokus på social

och organisatorisk arbetsmiljö. Den femte omgången av Riksbyggens ledarutvecklingsprogram »Framtidens ledare« genomfördes och i programmet deltog 18 medarbetare med chefspotential.

Det externa arbetet att marknadsföra och positionera företaget som en attraktiv arbetsgivare för såväl nyutexaminerade som yrkesverksamma har fortsatt genom bland annat genomförandet av tre kampanjer. En har varit riktad speciellt mot projektledare medan de andra två varit för en bredare målgrupp. Samtidigt har karriärsidorna på Riksbyggen utvecklats och förbättrats för att skapa en tydligare bild av företaget som arbetsgivare. Studenter är en viktig målgrupp, och Riksbyggen arbetar aktivt med att sprida kunskap om företaget genom att delta på arbetsmarknadsdagar, hålla föreläsningar om verksamheten samt erbjuda praktikplatser och sommarjobb.

Jämställdhet och mångfald är väsentligt för Riksbyggens utveckling. Under året har kvinnliga chefer ökat till 41 procent och det är framförallt gruppen arbetsledare som står för ökningen. Riksbyggens deltagande i »100-klubben«, där Riksbyggen tillsammans med Arbetsförmedlingen erbjuder praktikplatser till nyanlända, är en viktig samhällsinsats och en del i målsättningen att öka mångfalden. En utbildning i Riksbyggens syn på mångfald har genomförts med alla medarbetare för att inkludera och förankra synen genom hela företaget.

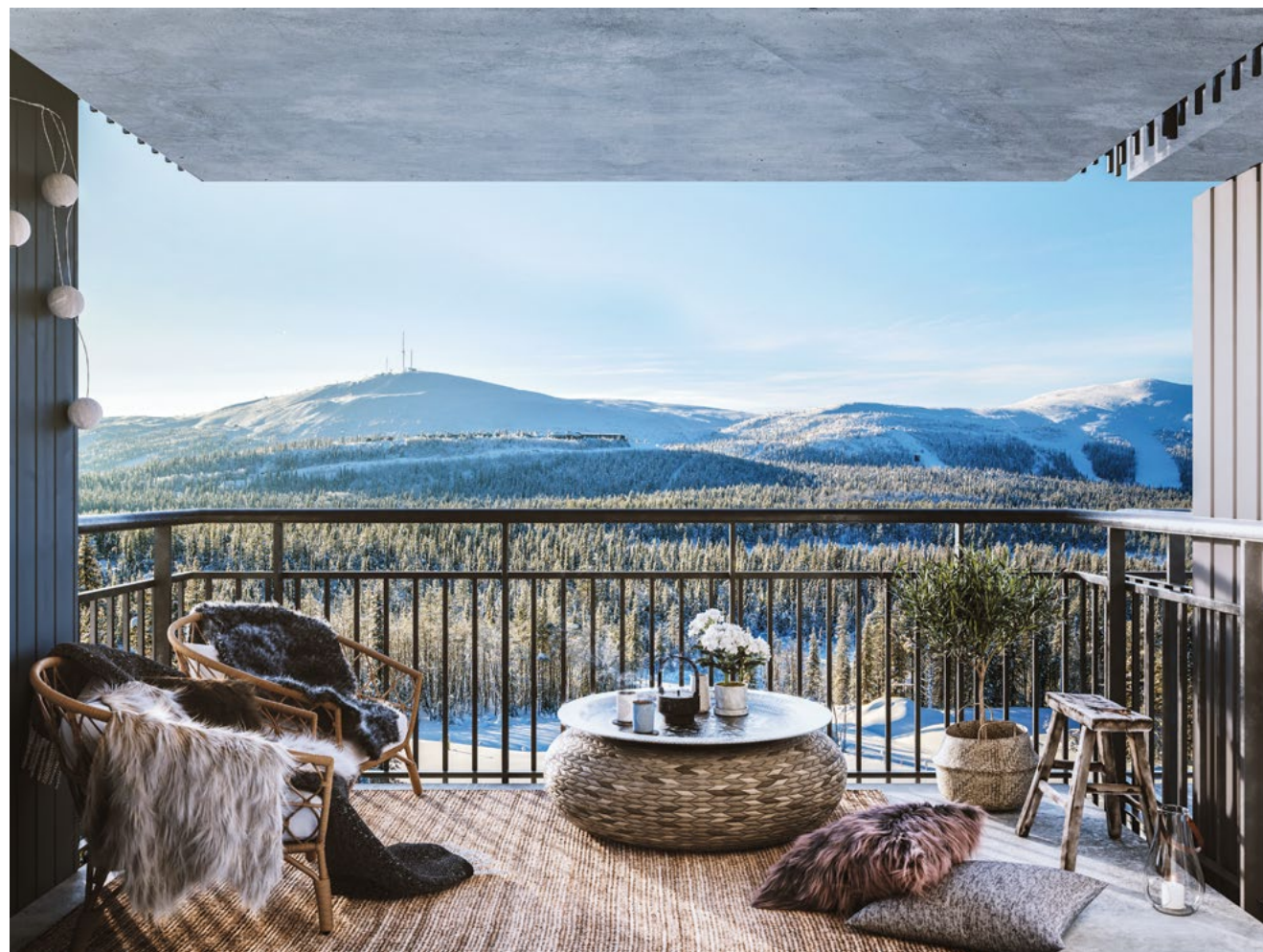
Medelantalet anställda i koncernen för 2018 uppgick till 3 020 (2 728).

#### KOMMUNIKATION OCH MARKNAD

Under året har Riksbyggens varumärke stärkts ytterligare och ett nytt marknadsföringskoncept i kombination med flera framgångsrika aktiviteter som har varit starkt bidragande till utvecklingen. En stor del av framgången beror på Riksbyggens alla medarbetare som har fått en ökad förståelse för kundernas drivkrafter och hur medarbetarna kan bidra till att möta kundernas behov. Riksbyggen uppfattas som ett tryggt, enkelt och personligt varumärke.

Under året noteras också en kraftfull tillströmning av trafik till Riksbyggens webbplatser. Projektet med en förnyad och förbättrad kundportal har löpt på under året och förväntan är att kundupplevelsen kommer att öka efter lanseringen under 2019.





Brf Midnattssolen, Gällivare.

### 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.

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

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

### DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

I slutet av 2018 lät Riksbanken meddela en första höjning av reporäntan, från den historiskt låga nivån på -0,50%, till -0,25%. I februari 2019 på det senaste penningpolitiska mötet beslutades att låta reporäntan

vara oförändrad och prognosen säger att nästa höjning är att vänta först i slutet av 2019. Många experter menar att nästa aviserade höjning, inte kommer att bli av då Sverige går in i en avmattad konjunktur.

De räntemässiga förutsättningarna för nyproduktion av bostäder borde således vara goda, men på grund av införda begränsande åtgärder såsom amorteringskrav och lånetak har marknaden för försäljning av nyproducerade bostadsrätter mattats av sedan hösten 2017. Riksbyggen har därmed gjort en ökad satsning på hyresrätter där en fördubblad produktion planeras under 2019 jämfört med året innan.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

# Koncernens resultaträkning

tkr	2018	2017
Nettoomsättning före lämnade rabatter	7 753 067	8 452 196
Lämnade rabatter	-15 585	-10 026
<b>Nettoomsättning</b>	<b>7 737 482</b>	<b>8 442 170</b>
Kostnad för sålda varor och tjänster	-7 112 371	-7 804 075
<b>Bruttoresultat</b>	<b>625 111</b>	<b>638 095</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-694 470	-622 815
Övriga rörelseintäkter	364 168	267 998
Övriga rörelsekostnader	-17 670	-16 660
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	8 330	16 042
<b>Rörelseresultat</b>	<b>285 469</b>	<b>282 660</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	335	203
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	102 210	-473
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 893	18 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 951	-33 499
	<b>94 487</b>	<b>-15 355</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>379 956</b>	<b>267 305</b>
Skatt på årets resultat	-43 699	-20 624
<b>Årets resultat</b>	<b>336 257</b>	<b>246 681</b>
Moderföreningens andel av årets resultat	336 703	247 987
Minoritetens andel av årets resultat	-446	-1 306



# Koncernens balansräkning

tkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	248 576	280 636
Licensavtal	2 774	3 567
Goodwill	160 594	132 456
	<b>411 944</b>	<b>416 659</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	3 664 090	3 622 914
Inventarier, verktyg och installationer	139 007	143 926
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	102 259	112 199
	<b>3 905 356</b>	<b>3 879 039</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	111 655	119 340
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12 212	12 214
Andra långfristiga värdepappersinnehav	45 980	38 404
Uppskjuten skattefordran	117 090	152 696
Andra långfristiga fordringar	71 743	212 367
	<b>358 680</b>	<b>535 021</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 675 980</b>	<b>4 830 719</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Varulager</b>		
Färdiga varor och handelsvaror	-	117
Färdigställda bostäder	256 177	106 649
Fastigheter	3 944 493	3 493 729
Pågående bostadsprojekt	4 919 061	4 366 921
	<b>9 119 731</b>	<b>7 967 416</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	556 459	978 819
Aktuella skattefordringar	84 899	71 148
Övriga fordringar	337 997	199 876
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	59 055	117 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 063	109 417
	<b>1 194 473</b>	<b>1 476 322</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	48 666	-
Redovisningsmedel	807 357	835 889
	<b>856 023</b>	<b>835 889</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 170 227</b>	<b>10 279 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 846 207</b>	<b>15 110 346</b>

tkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	884 281	868 269
Annat bundet kapital	1 843 818	1 865 122
Annat eget kapital inklusive årets resultat	2 602 004	2 350 684
<b>Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar</b>	<b>5 330 103</b>	<b>5 084 075</b>
Minoritetsintresse	23 904	24 700
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 354 007</b>	<b>5 108 775</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar för uppskjuten skatt	220 406	213 808
Övriga avsättningar	254 780	178 309
	<b>475 186</b>	<b>392 117</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 380 182	1 548 176
Övriga skulder	305 445	161 186
	<b>1 685 627</b>	<b>1 709 362</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 378 685	4 131 903
Leverantörsskulder	469 624	597 718
Övriga skulder	1 506 190	2 081 291
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	118 675	220 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	858 213	868 248
	<b>8 331 387</b>	<b>7 900 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 846 207</b>	<b>15 110 346</b>



I november 2018 var det äntligen dags för inflyttning i Brf Viva i Göteborg. Ett mångfaldigt prisbelönt projekt där hållbarhetstanken visas i alltifrån klimatsmart betong till egenproducerad el och gemensam elbil- och elcykelpool.



Foto: Nicke Johansson

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

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

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