

Års- och hållbarhetsredovisning 2023

Riksbyggen ekonomisk förening 702001-7781
23 maj 2024





Innehåll

VD-ordet: 2023 – ökat hållbarhetsfokus trots ett utmanande år för bostadsbranschen	4
Riksbyggen i korthet.....	6
Hållbarhetsredovisning	10
Tillsammans ökar vi takten i hållbarhetsarbetet.....	11
Snabbare omställning till ett hållbart samhälle	21
Trygga bostäder och arbetstillfällen	33
Attraktiv arbetsplats.....	35
Affärsetik – ett fundament för Riksbyggen	39
Ansvarsfulla leverantörskedjor	41
Om hållbarhetsredovisningen	43
GRI-index	44
Revisorns bestyrkande	49
Styrelse och ledning	51
Årsredovisning och koncernredovisning	56
Förvaltningsberättelse.....	57
Koncernens resultaträkning	66
Koncernens balansräkning	67
Koncernens förändringar i eget kapital	68
Koncernens kassaflödesanalys.....	69
Moderföreningens resultaträkning	70
Moderföreningens balansräkning	71
Moderföreningens förändringar i eget kapital	72
Moderföreningens kassaflödesanalys.....	73
Noter	74
Revisionsberättelse	98
Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden	101





2023 – ökat hållbarhetsfokus trots ett utmanande år för bostadsbranschen

Det gångna året har varit ett minst sagt annorlunda år för Riksbyggen som samhällsbyggare. 2023 blev året då oro i världen, hög inflation, höjda räntor och energikostnader var ämnen högst upp på agendan. Under året har bostadsbyggandet gjort en total inbromsning med ett rekordlåg antal byggstarter. Detta i en tid då det råder stor bostadsbrist runt om i landet – inte minst för unga vuxna som redan tidigare har haft det svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Även om Riksbyggen har funnits i över 80 år och har en stabil ekonomi så har också vi påverkats av omvärlden. Riksbyggen ser fortsatt stora svårigheter i bostadsbyggandet och försäljningen av lägenheter har kraftigt minskat vilket påverkat likviditet och resultat. Under året har Riksbyggen arbetat med att anpassa både organisation och markportfölj till en lägre nyproduktionstakt kommande åren.

Som kooperativ bostadsutvecklare har Riksbyggen en långsiktig agenda och försöker nu i möjligaste mån bidra till både nya bostäder och arbetstillfällen. Ett exempel är i norr där Riksbyggen byggt den allra första bostadsrättsföreningen i Nya Kiruna Centrum. Projektet blev möjligt genom ett samarbete mellan lokala aktörer såsom kommunen, näringslivet och Riksbyggens samhällsbyggarkompetens. Trots utmaningar har Riksbyggen 2023 färdigställt 1 359 boenden och satt spaden i marken i såväl Kiruna i norr som Helsingborg i söder.

För att kunna bidra i större utsträckning och hålla uppe bostadsbyggandet behövs politiska initiativ. Riksbyggen föreslår införande av både statligt byggstöd och startlån för unga vuxna.

För just unga vuxna har Riksbyggen året som gått erbjudit både hyrköpslägenheter och kooperativa hyresrätter som ett sätt att få in foten på en idag tuff bostadsmarknad.

Riksbyggen satsar framåt och har under året fattat viktiga beslut inom ramen för vår klimatfärdplan. Ambitionen är att nå det utmanande klimatmålet (SBT, Science Based Target) att halvera klimatavtrycket per kvadratmeter i de bostadsprojekt vi färdigställer 2030 jämfört med 2020. Under året som gick tog Riksbyggen beslutet att höja kraven på klimatförbättrad betong och armering ytterligare till en klimatreduktion om minst 25 procent i nyproduktion.

När bostadsproduktion går i långsammare takt har Riksbyggen fördelen att stå på två ben med en stabil förvaltningsaffär. Lönsamheten inom affärsområde Fastighetsförvaltning är fortsatt god och året som gått har visat hur viktigt det är att stötta bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning för att säkerställa föreningarnas ekonomi långsiktigt. Den affär som vuxit mest är ombyggnad med projekt för både ökad hållbarhet och ett säkrat fastighetsvärde över tid. Det handlar om alltifrån takrenovering och installation av solceller till byte av värmesystem och värmeoptimering för att minska energikostnader.

”Som kooperativ bostadsutvecklare har Riksbyggen en långsiktig agenda och försöker nu i möjligaste mån bidra till både nya bostäder och arbetstillfällen.”

Med höga energikostnader och ett ökat hållbarhetsfokus är Riksbyggens energitjänster mer relevanta än någonsin. Goda exempel är AI-tjänsten Värmeoptimering 24/7 och de föreningar som via solceller genererat så pass mycket energi att de kunnat sälja den vidare och på så vis skapat intäkter till föreningen. Riksbyggens energitjänster och ombyggnadsprojekt är viktiga för att nå klimatmålet att bidra till att kunderna halverar klimatavtrycket från sin energianvändning till 2030.

Riksbyggens nya strategiska plan visar riktningen och trots tuffa tider rustar vi för framtiden med en rad strategiska utvecklingsinitiativ inom både digitalisering och hållbarhet. Framtidens fastighetsförvaltning innebär både nya digitala arbetssätt och digitala tjänster såsom Replano, vår nya digitala tjänst för underhållsplanering och vår boendeapp, Mitt Boende. Riksbyggen tar även steg mot en fossilfri fastighetsförvaltning genom att succesivt byta ut fossilfordon och vid årets slut bestod fordonsflottan av 75 procent fossilfria servicefordon.

Riksbyggens leverantörer är en förlängning av företaget inom både bostadsproduktion och fastighetsförvaltning och vi har höga ambitioner när det kommer till ansvarsfulla leverantörskedjor. Riksbyggen jobbar löpande med att

godkänna leverantörer, genomföra entreprenörsrevisioner för säkra byggarbetsplatser, motverka arbetslivskriminalitet och följa upp de krav Riksbyggen ställer på till exempel kollektivavtal och begränsning till två underentreprenörsled.

Under året som gått har Riksbyggen satsat på utökad medlemsdialog med de bostadsrättsföreningar runt om i landet som också representerar våra ägare. Tillsammans har vi ringat in behov och satt riktningen framåt för ett ökat och hållbart medlemsvärde.


Johanna Frelin,
vd Riksbyggen



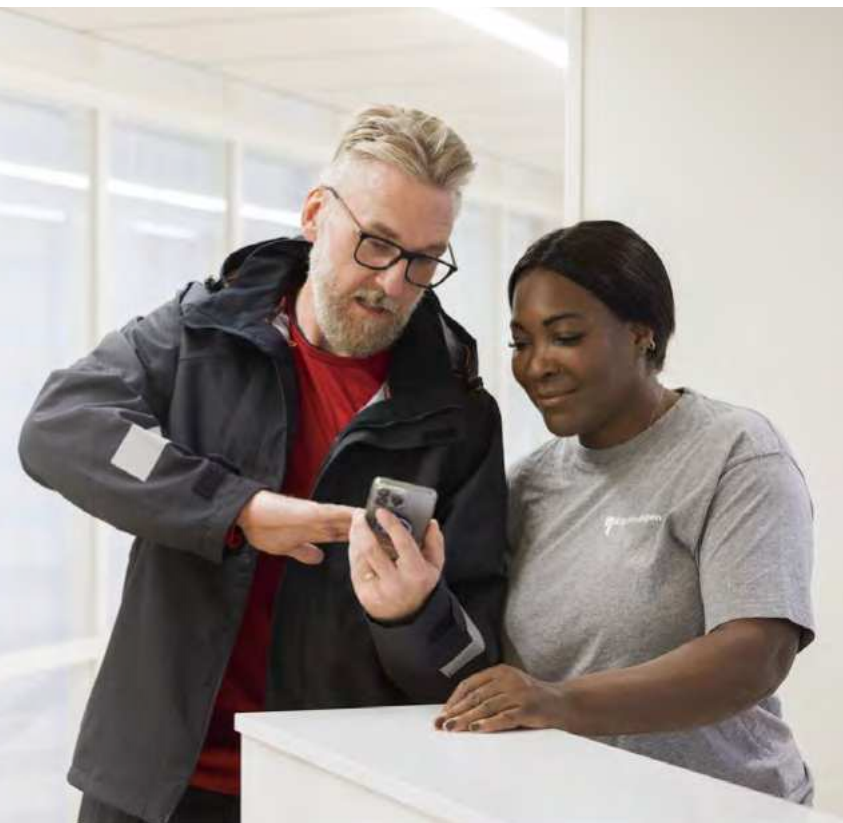
Riksbyggen i korthet

Riksbyggen är en samhällsaktör som gör skillnad och som tar ett stort hållbarhetsansvar socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Riksbyggen vill finnas med under hela processen, från att ett område planeras, vid byggandet av fastigheter, till den löpande förvaltningen samt underhåll och ombyggnationer. Riksbyggens vision är att skapa en värld där alla får rum.

Affärsområde Bostad skapar attraktiva och hållbara boenden för alla: från norr till söder, för unga och äldre, i livets olika skeden. Målet är att alltid bidra till hållbara och väl fungerande boende- och samhällsmiljöer där människor kan förverkliga sina drömmar om ett gott liv. Men också att skapa bostäder som fler har råd att efterfråga.

Riksbyggens affärsområde Fastighetsförvaltning förvaltar mer än 200 000 bostads- och hyresrätter. Tjänster som erbjuds är Teknisk och Ekonomisk förvaltning, Fastighetsdrift med energitjänster, Verksamhetsservice, Lokalvård och Utemiljö. Riksbyggen utför även renovering och ombyggnad. Kunderna är bostadsrättsföreningar, företag och offentliga fastighetsägare.

Utöver ansvaret för Riksbyggens egna tjänster och produkter arbetar Riksbyggen även aktivt med att inspirera och underlätta för kunder och boenden att medverka i omställningen till ett mer hållbart samhälle.



Verksamheten*

Riksbyggen ekonomisk förening är en kooperativ förening med säte i Stockholm och med verksamhet över hela Sverige. Vid årsskiftet hade Riksbyggen 55 pågående nyproduktionsprojekt i 35 kommuner över hela landet, från Kiruna i norr till Malmö i söder. Riksbyggen hade då 3 077 bostäder i produktion och antalet disponibla byggrätter uppgick till 22 931. Samtidigt förvaltades 4 296 bostadsrätts- och samfällighetsföreningar.

Nettoomsättning
8 761 mkr
(7 826)

Rörelseresultat
-421 mkr
(70)

Eget kapital
7 991 mkr
(8 538)

Soliditet
62%
(61)

Medelantal
anställda
2 409 st
(2 492)

Andels-
utdelning
0 kr/andel
(10)

Avkastning
per andel
0%
(2)

Återbäring köpta
förvaltningstjänster
1,0 mkr
(7,8)

*) Siffror inom parentes avser 2022.

Företagsidé

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

Detta är företagsidén som förmedlar huvuduppdraget och beskriver varför Riksbyggen finns till.

Skapar – Riksbyggen är en samhällsaktör som planerar, bygger, förvaltar och utvecklar.

Attraktiva – Riksbyggen ökar vårt kundfokus i hela vårt agerande.

Hållbara boenden – Riksbyggen utvecklar boenden som tillgodoser människors behov samtidigt som planetens gränser respekteras.

För alla – Riksbyggen skapar boenden som passar breda inkomstgrupper och alla åldrar i hela landet.

Kärnvärden

Riksbyggen har fyra kärnvärden som vägleder alla medarbetare i det dagliga arbetet. De visar hur Riksbyggen ska upplevas och kännas av alla som möter verksamheten.

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

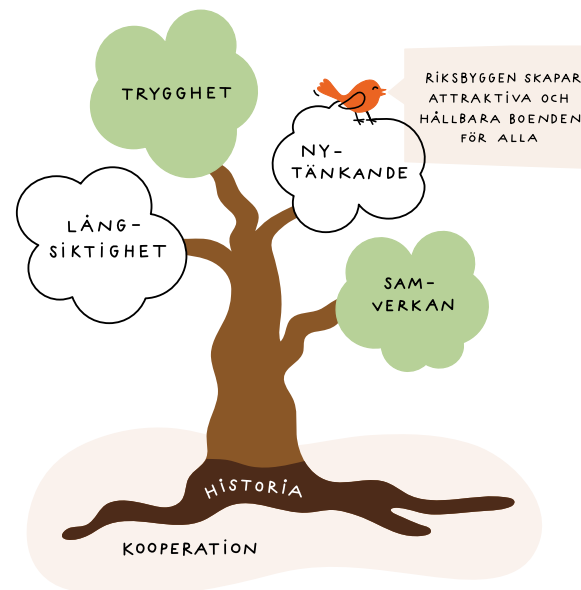
Trygghet – Riksbyggen är pålitliga och finns alltid nära både kunder och ägare.

Samverkan – Riksbyggen samverkar aktivt med omgivande samhälle och kunder och ägare påverkar verksamheten.

Nytänkande – Riksbyggen uppmuntrar och initierar nya idéer och lösningar för utveckling av relationer och affären.

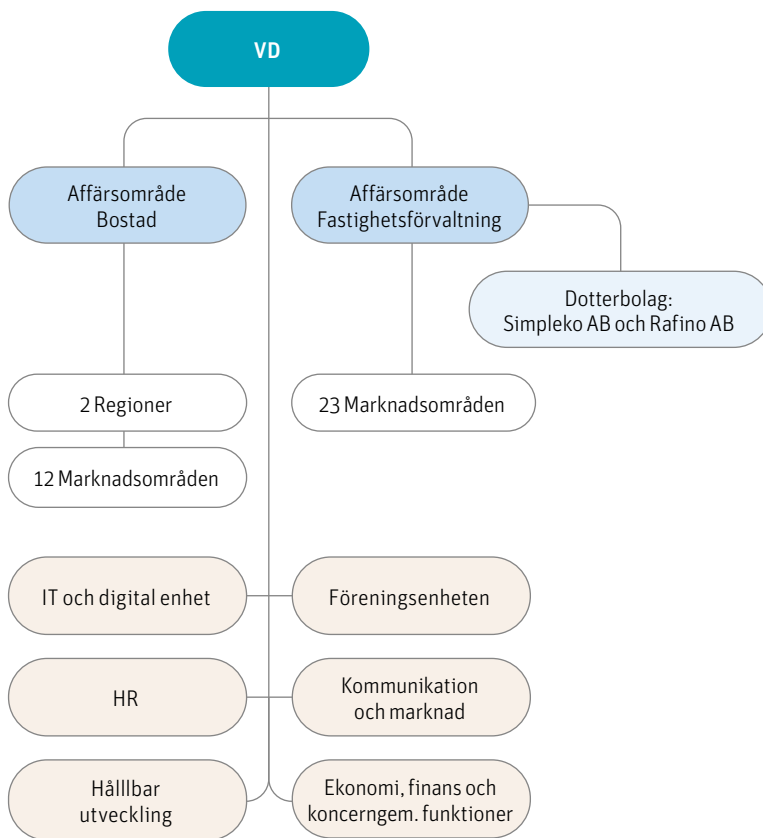
Långsiktiga mål

- Hållbar och lönsam affär
- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare
- Värdeskapande Kooperation





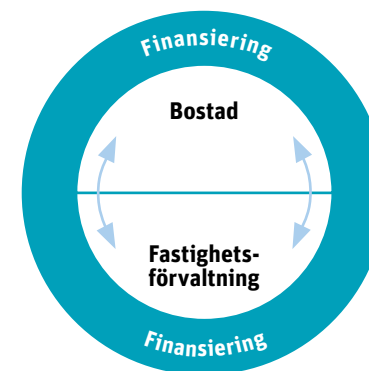
Riksbyggens affärsorganisation*



*) Aktuell organisation vid utgången av 2023

Affärsmodell

- Riksbyggen har två affärsområden: Bostad och Fastighetsförvaltning.
- Riksbyggen tar ansvar för hela affärsprocessen och styrkan är att utveckla, finansiera, sälja och förvalta fastigheter.
- Riksbyggens affärsmodell samt stabila finanser ger långsiktigt hållbar tillväxt för kunder och ägare.



Kunder

Kunder är grunden för vår existens. Riksbyggens kunder är:

- Bostadsköpare
- Bostadsrättsföreningar
- Boende
- Andra fastighetsägare

Ägare

Riksbyggens andelsägare består av tre kategorier:

- Riksorganisationer/folkrörelseföretag 49,4 procent
- Intresseföreningar 42,8 procent
- Lokalföreningar 7,8 procent

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

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



Kundservice och kundwebbar i siffror

Kundservice

538 000

Kundkontakter via telefon, webb och e-post

Mitt.Riksbyggen.se

2 447 000

Besök

Riksbyggen.se

3 514 000

Besök

Bonum.se

278 000

Besök

Hållbarhetsredovisning



Tillsammans ökar vi takten i hållbarhetsarbetet

Om väsentlighetsanalysen

Riksbyggen satsar sedan många år på hållbar utveckling med integrerad målstyrning i alla delar av verksamheten ur ett miljömässigt, socialt och samhällsekonomiskt perspektiv.

Arbetet med att identifiera väsentliga hållbarhetsområden sker kontinuerligt och till stor del genom Riksbyggens ledningssystem och ordinarie processer för omvärldsanalys, riskanalyser, intressentdialoger, utredningar samt strategisk affärs- och verksamhetsplanering. Detta avser såväl positiv som negativ påverkan ur ett miljömässigt, socialt, samhälls-ekonomiskt och/eller finansiellt perspektiv.

För att säkerställa rätt fokus och rätt prioriteringar genomfördes under 2022 en samlad uppdatering av väsentlighetsanalysen. Analysen resulterade i en väl förankrad översikt av väsentliga hållbarhetsområden, samt underlag för hållbarhetsredovisningen. Under 2023 skedde ingen förändring av den grundläggande analysen. En sammanfattande beskrivning av genomförande och resultat ges nedan.

Genomförande

Väsentlighetsanalysen genomfördes under ledning av Riksbyggens Enhet för hållbar utveckling. I workshops och arbetsmöten fick representanter från olika verksamhets- och affärsområden tillsammans analysera, värdera och prioritera hållbarhetsområdena. Resultatet förankrades hos ledning och styrelse i samband med ordinarie möten.

Analysen utgick från befintliga interna underlag i vilka negativ och positiv påverkan på olika hållbarhetsområden har kartlagts. I Riksbyggens miljöutredning har verksamhetens negativa påverkan kartlagts vad gäller miljö med fokus på följande aspekter: Riksbyggens val av byggnadsutformning,

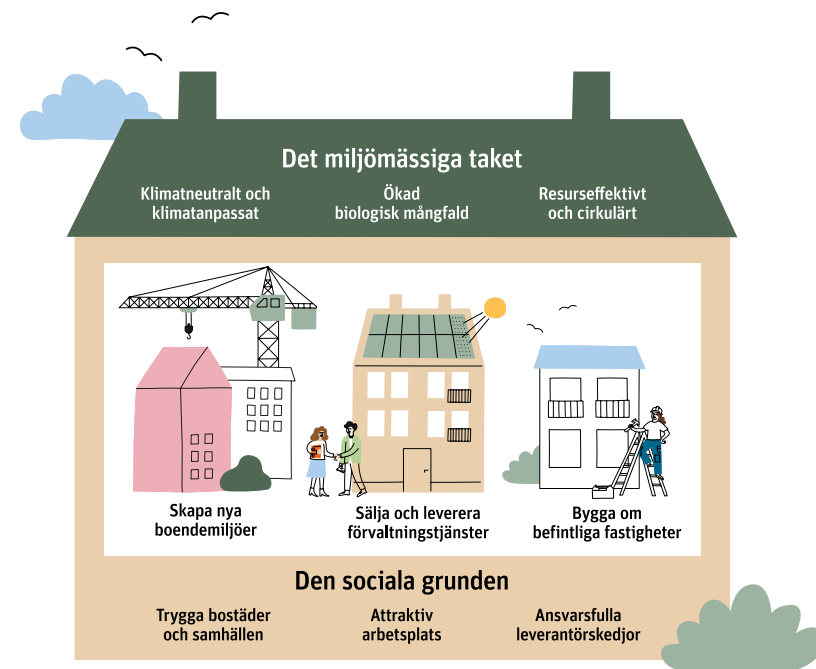
material, byggavfall, utsläpp från servicebilar och andra resor i tjänsten, energianvändning samt möjligheter att informera och inspirera kunder till minskad energianvändning. Interna underlag som användes var Riksbyggens miljöutredning, tidigare genomförd väsentlighetsanalys, företags- och hållbarhetsstrategi, risk- och omvärldsanalyser, enkätundersökningar samt dialoger med intressentgrupper och expertgrupper. De interna underlagen användes i kombination med externa ramverk såsom Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling, bransch- och hållbarhetstrender samt ny och kommande hållbarhetsrelaterad lagstiftning.

En intressentanalys genomfördes också där prioriterade intressentgrupper och deras respektive fokusfrågor definierades. Intressentanalysen gjordes med hjälp av experter från Riksbyggens olika verksamhetsområden, vilka även representerar dialogen med de olika intressentgrupperna. En mindre benchmark inom branschen sammanställdes också.

Resultat – väsentliga områden

Resultatet visade att Riksbyggens tidigare identifierade väsentliga hållbarhetsområden är fortsatt relevanta, men att vissa av dem delvis förändrats eller fått ökad betydelse. Hit hör frågor om resursutnyttjande, påverkan på natur och biologisk mångfald, energiförsörjning och kostnadseffektivt boende samt digitalisering som möjliggörare för ökad hållbarhet. Riksbyggens roll för ett mer jämlikt och inkluderande samhälle, arbetet med att säkra ansvarsfulla leverantörskedjor samt innebörden av en inkluderande och motiverande arbetsplats är sociala aspekter som blivit viktigare att arbeta med.

Figur 1 – Riksbyggens väsentliga hållbarhetsområden



Alla ska bo och leva hållbart

Riksbyggen är en samhällsutvecklare med stora möjligheter att skapa positiva hållbarhetsvärden och samtidigt minska belastningen på planeten. Vid identifiering av väsentliga hållbarhetsområden är utgångspunkten för Riksbyggen att människors behov idag och imorgon tillgodoses samtidigt som planetens gränser respekteras. Detta illustreras i form av ett hus, där människors behov (den sociala grunden) och de planetära gränserna (det miljömässiga taket) sätter ramarna för ett långsiktigt hållbart samhälle.

Redovisning av väsentliga hållbarhetsområden

Figur 2 visar en sammanställning av väsentliga områden som identifierats i väsentlighetsanalysen, och mappning mot motsvarande ämnesområden i GRI Standards.

Riksbyggen adresserar i sin hållbarhetsredovisning samtliga väsentliga hållbarhetsområden.

Figur 2 – Sammanställning av väsentliga hållbarhetsområden

Väsentligt hållbarhetsområde	Riksbyggens påverkan	Påverkan på Riksbyggen	GRI-område
Klimat – Klimatneutralt och klimatanpassat	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatpåverkande utsläpp i alla led, till exempel från material, energi, transporter • Klimatanpassning av verksamhet och bostäder 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatförändringars påverkan på till exempel markportfölj/ markförvärv, utformning av fastigheter och underhåll • Energi- och klimatpolitik, legala krav och intressentkrav 	<ul style="list-style-type: none"> • GRI 305-Utsläpp till luft och vatten
Ekosystem och biologisk mångfald – Hänsyn till natur och människa	<ul style="list-style-type: none"> • Påverkan på ekosystemtjänster, natur och biologisk mångfald i alla led • Markanvändning • Utemiljöer 	<ul style="list-style-type: none"> • Beroende av ekosystemtjänster • Regelverk/tillståndprocesser, exempelvis miljöutredning vid exploatering 	<ul style="list-style-type: none"> • GRI 304-Biologisk mångfald
Resursanvändning – Resurseffektivt och cirkulärt	<ul style="list-style-type: none"> • Resurseffektivt: materialanvändning, giftfritt, återbruk, materialåtervinning och avfallshantering • Energieffektivitet • Tjänster för resurseffektivitet, exempelvis energioptimering, delningsekonomi 	<ul style="list-style-type: none"> • Resursbrist: råvaru- och materialförsörjning • Regelverk exempelvis avseende byggavfall, kemikalier • Krav på cirkulära flöden och spårbarhet • Energikris/energiomställning • Digitalisering och förändrade arbetssätt 	<ul style="list-style-type: none"> • GRI 306-Avfall • GRI 301-Material
Bostäder och samhällen – Tryggt och inkluderande boende	<ul style="list-style-type: none"> • Delaktighet och inflytande • Trivsel, trygghet och säkerhet • Prisvärt boende för olika åldrar, ekonomiska förutsättningar, geografi, upplåtelseformer 	<ul style="list-style-type: none"> • Demografisk förändring • Konjunktur • Ökande ojämlikhet, segregation, otrygghet • Bostadspolitik och politiska beslut 	<ul style="list-style-type: none"> • GRI 203-Indirekt ekonomisk påverkan
Medarbetare – Nytänkande och inkluderande arbetsplats	<ul style="list-style-type: none"> • God och inspirerande arbetsmiljö • Flexibelt arbetsliv • Mångfald; spegla samhället • Lärande och kommunikativ organisation • Ett gott chefs- och ledarskap 	<ul style="list-style-type: none"> • Konjunktur • Tillgång på kompetens • Krav och effekter av flexibelt arbetsliv • Digitalisering och förändrade arbetssätt 	<ul style="list-style-type: none"> • GRI 403-Hälsa och säkerhet i arbete • GRI 405-Mångfald och jämställdhet
Affärsetik och socialt ansvar – Genom hela värdekedjan	<ul style="list-style-type: none"> • Antikorruption • Mänskliga rättigheter • Arbetsförhållanden och arbetsvillkor • Branschsamverkan • Kravställan och uppföljning 	<ul style="list-style-type: none"> • Branschrelaterade risker ökar (exempelvis bristande affärsetik, arbetslivskriminalitet) • Ökade ägar- och lagkrav för socialt ansvar genom leverantörskedjan • Varumärkesrisker vid bristande kontroll och uppföljning 	<ul style="list-style-type: none"> • GRI 205-Antikorruption • GRI 308-Leverantörer som granskats enligt miljökriterier • GRI 414-Leverantörer som granskats enligt sociala kriterier

Riksbyggens intressenter

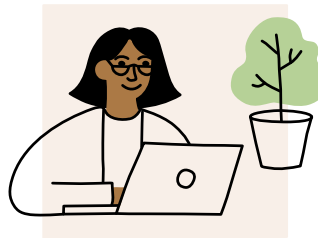
Riksbyggen har många intressenter och dialogen pågår ständigt med dessa inom olika forum. Genom sina synpunkter och krav hjälper de till att identifiera de mest

väsentliga hållbarhetsfrågorna. Tillsammans ökar vi takten i hållbarhetsarbetet.



Ägare och medlemmar

Riksbyggen är ett kooperativt företag. Det innebär bland annat att företaget ägs av bostadsrättsföreningar via intresseföreningar, fackliga- och andra kooperativa organisationer. Riksbyggen styrs utifrån de kooperativa principerna och överskottet från verksamheten går tillbaka till medlemmarna.



Medarbetare

Riksbyggen vill vara en inkluderande och nytänkande arbetsplats där dagens och morgondagens medarbetare får förutsättningar att bygga ett hållbart samhälle.



Brf-styrelser

En bostadsrättsförening (Brf) har en viktig roll i omställningen till ett mer hållbart boende och samhälle. Riksbyggen både inspirerar och erbjuder tjänster som bidrar till att bostadsrättsföreningarna blir mer hållbara.



Kommersiella kunder

Riksbyggen har kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens tjänster bidrar till att kunderna blir mer hållbara i förvaltningen av sina fastigheter.



Boende

Riksbyggen förvaltar mer än 200 000 bostads- och hyresrätter, i olika delar av Sverige där människor i olika skeden av livet bor. Det innebär ett stort ansvar och möjlighet att inspirera till ett hållbart boende och en mer hållbar livsstil.

Kommuner, politiker och myndigheter

I Riksbyggens verksamhet pågår ständigt samarbeten med kommuner, markägare och myndigheter i hela landet. Riksbyggen behöver förhålla sig till politiska beslut och andra regelverk och driver ett aktivt påverkansarbete.



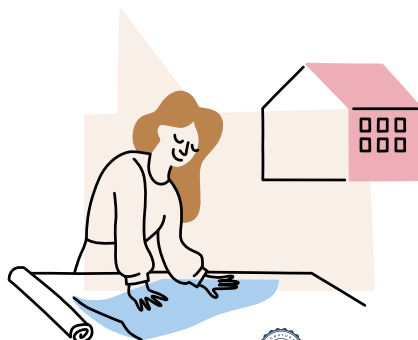
Forskare och experter

Riksbyggen samarbetar med forskare och experter i syfte att hela tiden utveckla och förbättra verksamheten och erbjudandena för en mer hållbar utveckling.



Leverantörer

Riksbyggen samarbetar med många olika leverantörer, allt från projektörer och byggtreprenörer till leverantörer av material och tjänster. Ansvar genom hela leverantörskedjan med hänsyn till människor och miljö är av högsta vikt.



Finansiella aktörer

Försäkringsbolag, banker, fondbolag och liknande finansiella aktörer inkluderar i allt högre grad krav på styrning, miljö och sociala aspekter. Riksbyggen har en trygg och framtidssäkrad verksamhet med kunderbjudanden som bidrar till långsiktigt hållbara värden.



Framtida generationer

Världen står inför stora hållbarhetsutmaningar där framtida generationers behov behöver säkerställas. Långsiktighet är ett av Riksbyggens kärnvärden som styr mot en mer hållbar framtid. Därför beaktas hållbarhetsaspekter i alla beslut.



Intressentdialog

Figur 3 – Intressentdialog

Intressenter	Exempel på dialog och aktiviteter
Ägare och medlemmar	<ul style="list-style-type: none"> Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet Satsningar på olika boendekoncept för bland annat målgrupperna unga och äldre Riksbyggenledamöter sitter med i styrelser för bostadsrättsföreningar Opinionsbildning genom bland annat Prisdialogen och Nils Holgersson-gruppen Central- och regional medlemsdialog med intresse- och lokalföreningar
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar Kompetensutvecklingsinsatser och intranät Riksbyggen driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande
Brf-styrelser	<ul style="list-style-type: none"> Kundundersökningar och kundmöten Digitala kanaler såsom kundwebb Riksbyggenledamöter sitter med i Brf-styrelser Riksbyggen erbjuder ett brett utbud av tjänster och kundtjänst öppet dygnet runt Riksbyggen inspirerar med hållbarhetsidéer
Kommersiella kunder	<ul style="list-style-type: none"> Kontinuerlig dialog genom exempelvis kundmöten Kundkrav i avtal på måluppföljning Kundspecifika KMA-planer (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö)
Boende	<ul style="list-style-type: none"> Kundundersökningar och kundaktiviteter Digitala kanaler såsom Mitt Riksbyggen och appen Mitt Boende Digitala nyhetsbrev med hållbarhetstips Satsningar på olika boendekoncept och bostäder för olika åldrar och behov över hela landet Riksbyggens Hållbarhetsbarometer
Kommuner, politiker och myndigheter	<ul style="list-style-type: none"> Medverkar på möten, svarar på remisser och driver opinionsbildning Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande Bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet
Forskare och experter	<ul style="list-style-type: none"> Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande Delar ut stipendier för forskning, utveckling och utbildning för bättre boendemiljö genom stiftelsen Den goda staden
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Upphandlingar Leverantörsgodkännande och leverantörsuppföljningar Riksbyggens uppförandekod för leverantörer
Finansiella aktörer	<ul style="list-style-type: none"> Dialog om kreditiv och långsiktig finansiering Bankinitiativet Hållbar byggbransch
Framtida generationer	<ul style="list-style-type: none"> Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande Bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet Driver opinionsbildning



Riksbyggens Hållbarhetsbarometer

2023 publicerades Riksbyggens Hållbarhetsbarometer för tredje gången. Undersökningen tar temperaturen på hållbarhetsfrågorna i landets bostadsrättsföreningar samt mäter trender och förflyttningar. Resultatet från Hållbarhetsbarometern 2023 visar att 85 procent av bostadsrättsinnehavarna anser att hållbarhet är viktigt. Fyra av tio anser sig bo i en hållbar förening och sex av tio tror att de har en mer hållbar förening 2030. Det framgår också att pengar är det största hindret för att genomföra hållbarhetsåtgärder (20 procent), följt av brist på engagemang (18 procent) och brist på kunskap (10 procent). Av de åtgärder som föreningarna inte har gjort men de boende vill se ligger

solceller (40 procent) högst upp på önskelistan, följt av energi-effektivisering (28 procent) och ökad trygghet och trivsel (28 procent). Riksbyggens Hållbarhetsbarometer visar på ett ökat intresse för delning bland bostadsrättsinnehavare. Intresset för att dela och hyra saker med sina grannar har ökat från 36 procent (2021) till 50 procent (2023). Totalt har cirka 800 personer besvarat hela eller delar av undersökningen 2023.

”Hållbarhetsbarometer visar på ett ökat intresse för delning bland bostadsrättsinnehavare. Intresset för att dela och hyra saker med sina grannar har ökat från 36% (2021) till 50% (2023).”





Hållbarhetsstyrning

Riksbyggens hållbarhetsarbete tar avstamp i den strategiska planen och drivs av företagsledningen via linje- och processorganisation. Den strategiska planen reviderades under 2023 och anger två huvudförflyttningar och fyra stödförflyttningar som ska genomföras för att nå de strategiska målen. En sådan förflyttning avser hållbar utveckling: ”Tillsammans ökar vi takten i vårt hållbarhetsarbete”. Styrelsen har inte utsett något särskilt utskott för beslut eller kontroll av verksamhetens hållbarhetsarbete. Styrelsen bedömer årligen i samband med hållbarhetsredovisningen behovet av att revidera intressent- och väsentlighetsanalysen. Vid styrelsemötet i februari 2023 diskuterades och godkändes Riksbyggens intressent- och väsentlighetsanalys och vid styrelsemötet i september hölls en workshop med hållbarhet som tema

och framtidsfråga. Utvalda nyckeltal rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

Riksbyggens chef för Enheten hållbar utveckling, Lina Öien, sitter i företagsledningen. På enheten arbetade vid årets slut en hållbarhetschef, en miljö- och energichef, en ansvarig för regelefterlevnad och riskhantering och fem hållbarhetsspecialister. På enheten fanns även chefen för Riksbyggens ledningssystem, processspecialister samt projektledare för utvecklingsprojekt. Enheten ansvarar för samordning av styrning och intern kontroll i förhållande till hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering. Enhetens uppdrag är bland annat att arbeta med övergripande strategier, att inspirera och stödja verksamheten i frågor kopplade till hållbar utveckling, samt stödja processorganisationen i arbetet

med att förvalta, förbättra och utveckla Riksbyggens arbetsätt och verktyg.

Riksbyggen tillämpar den så kallade försiktighetsprincipen enligt Miljöbalken och genom Riksbyggens ledningssystem, Våra arbetsätt, styr företaget verksamheten mot nöjda kunder och en hållbar verksamhet. Ledningssystemet stödjer medarbetarna i det dagliga arbetet och innehåller beskrivningar av gemensamma arbetsätt. Riksbyggen är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 1998 och miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2008. Riksbyggens miljöcertifiering omfattar även energikartläggning enligt Statens energimyndighets föreskrifter, STEMFS 2014:2. Riksbyggen arbetar systematiskt med att följa upp och förbättra sina arbetsätt i såväl löpande uppföljningar som i revisioner.

Under 2023 uppdaterades Riksbyggens hållbarhetsstrategi. I hållbarhetsstrategin beskrivs nuläget och de förutsättningar som finns att förhålla sig till. Den tydliggör också riktningen framåt genom ett antal långsiktiga hållbarhetsmål för de väsentliga hållbarhetsområdena samt strategin för att nå dit. För att nå de långsiktiga hållbarhetsmålen sätts också kortsiktiga mål årligen i affärs- och verksamhetsplaner för Riksbyggens affärsområden och stödfunktioner och som löpande följs upp av företagsledningen.

Under 2020 anslöt sig Riksbyggen till Science Based Targets Initiative, SBTi, som är en metod och åtagande för företag att sätta vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet. Under 2022 granskades och godkändes de

framtagna målen av SBTi och under 2023 har Riksbyggen arbetat för att nå målen bland annat genom en färdplan för klimatmålet för nyproduktion. Riksbyggens tre klimatmål är:

- Minska de absoluta utsläppen av växthusgaser i scope 1 och 2 med 50 procent till 2030 (basår 2020).
- Minska utsläppen av växthusgaser i scope 3 från nyproducerade byggnader i ett livscykelperspektiv med 50 procent per m² bruttoarea till 2030 (basår 2020).
- Bidra till att minska utsläppen av växthusgaser i scope 3 med 50 procent per m² från kunders energianvändning i byggnader där Riksbyggen tillhandahåller energitjänster (basår 2020).

Resultatet för några av de kortsiktiga målen relaterade till hållbar utveckling för 2023 är (utfall 2022 inom parentes):

- Riksbyggens hållbarhetsidéer: 10 048 poäng (6 861 poäng)*
 - Andel fossilfria servicefordon: 75 procent (62 procent)
- Hållbarhetsmålen följs upp av Riksbyggens styrelse.

Under 2023 upphandlades och påbörjades implementeringen av ett nytt system för hållbarhetsdata och riskhantering. Hållbarhetsmodulen ger Riksbyggen möjlighet att samla stora mängder data på ett strukturerat sätt och beräkningar sker automatiskt i systemet. Det frigör viktig tid för analys och ökar datans spårbarhet och tillförlitlighet.

*) Antalet poäng beräknas utifrån av kunderna redovisade genomförda idéer och ackumuleras över åren.





Riksbyggens arbete med Agenda 2030

Riksbyggens verksamhet innebär både en negativ och en positiv påverkan på planeten. När Riksbyggen bygger nytt, bygger om och förvaltar påverkas ekosystem och den biologiska mångfalden. Verksamheten kräver även material och energi, som medför en negativ klimatpåverkan. Riksbyggen skapar även positiva värden genom utveckling av nya bostäder samt Riksbyggens förvaltningstjänster och ombyggnadsverksamhet som bidrar till att kunders energianvändning och klimatpåverkan minskas. Målet är att minska Riksbyggens negativa påverkan, samt att kunna påverka och driva utvecklingen framåt i en positiv riktning både inom och utanför Riksbyggen.

Figur 4 – Positiv och negativ påverkan av Riksbyggens verksamhet

Vi skapar värde ...

Vi är ett kooperativ som bidrar till folkbildning.

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

Vi skapar ekonomiskt värde för både medlemmar, anställda, kunder och leverantörer.



Vi utvecklar bostäder, förvaltar och bygger om befintliga bostäder.

... men samtidigt belastar det planeten



Riksbyggens verksamhet innebär miljöpåverkan genom till exempel påverkan på våra ekosystem, material- och energianvändning, transporter och avfall.



3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



God hälsa och välbefinnande

God hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling. Riksbyggen arbetar med miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad

vid nyproduktion av bostäder. Det innebär bland annat att byggnadsmaterial måste kontrolleras och dokumenteras så att inte miljö- och hälsofarliga kemikalier byggs in. Certifieringen kontrollerar även luftkvaliteten, ljudmiljö, insläpp av dagsljus och fuktsäkerhet. Riksbyggen arbetar även med att säkerställa att inga hälsofarliga kemikalier används i den egna verksamheten genom att kontrollera dessa i SundaHus Miljödata* samt riskbedömning av kemikalier i Chemgroup**. Riksbyggen arbetar aktivt för att förebygga och minska sjukfrånvaron. Det innebär exempelvis täta uppföljningar och snabba insatser vid signaler om ohälsa, som att anlita företagshälsovården för professionellt stöd. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag.

5 JÄMSTÄLLDHET



Jämställdhet och mångfald

Att arbeta med jämställdhetsfrågor, mångfald och en god arbetsmiljö är viktigt för en positiv samhällsutveckling. Riksbyggen har flera mål inom området. Ett av dem handlar om att andelen chefer som är kvinnor ska uppgå till minst 50 procent.

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



Hållbar energi för alla

Enligt siffror från Boverkets miljöindikatorer motsvarar energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn cirka 34 procent av Sveriges totala energianvändning. Riksbyggen har ett stort tjänsteutbud för minskad energianvändning hos företagets kunder. Exempelvis finns tjänsten Energiförvaltning som ska hjälpa Riksbyggens kunder att sänka sin energianvändning. Solceller installeras i all nyproduktion där det är tekniskt möjligt. Riksbyggen hjälper också ett stort antal kunder att sätta solceller på befintliga fastigheter.

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



Anständiga villkor

Riksbyggen är en stor arbetsgivare och ett övergripande mål är att vara en attraktiv sådan. Riksbyggens medarbetare ska må bra och ha rätt förutsättningar. Företagets arbetsgivarstrategi omfattar fem områden för att skapa goda villkor för medarbetare:

- Riksbyggen har en bra arbetsmiljö och goda relationer på arbetsplatsen.
- Riksbyggen har chefer som visar på goda ledaregenskaper.
- Riksbyggen skapar goda utvecklingsmöjligheter och intressanta arbetsuppgifter.
- Riksbyggen skapar bra balans mellan arbete och fritid.
- Riksbyggen har engagerade och ansvarstagande medarbetare.

Genom att ställa sociala och miljömässiga krav på leverantörer tar Riksbyggen ansvar för anständiga arbetsvillkor genom hela leverantörskedjan.

*) SundaHus Miljödata är ett system för att kontrollera material och produkter.

**) Chemgroup är ett system för hantering av kemikalier.

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



Hållbara städer och samhällen

Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. Riksbyggen bygger bostäder från norra till södra Sverige och har flera olika koncept som riktar sig till olika målgrupper, som

bland annat unga och äldre. Samtidigt förvaltar Riksbyggen över 200 000 lägenheter samt kommersiella lokaler åt sina kunder.

Riksbyggen arbetar ständigt med att inspirera och tipsa om hur alla kan bidra i omställningen till ett mer hållbart samhälle, bland annat genom Riksbyggens hållbarhetsidéer och tävlingen Årets hållbarhetsförening.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



Hållbar konsumtion och produktion

Omställningen till en hållbar konsumtion och en hållbar produktion är nödvändigt för att minska den negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa. Riksbyggens

verksamhet innebär att naturresurser tas i anspråk framför allt vad gäller nyproduktion av bostäder. De bostäder som Riksbyggen bygger ska hålla en god kvalitet och ha en lång livslängd. För att åstadkomma detta görs en rad olika saker. Riksbyggen är exempelvis den aktör som har flest Miljöbyggnadscertifierade flerbostadshus. En stor del av människors konsumtion uppstår i hemmet och Riksbyggen har en stor möjlighet att inspirera boende till en mer hållbar konsumtion.

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



Bekämpa klimatförändringarna

En av de största utmaningarna för Riksbyggen när det gäller negativ miljöpåverkan är klimatförändringarna. Under 2022 fick Riksbyggen sina

klimatmål godkända av Science Based

Targets Initiative, SBTi. Riksbyggen medverkar även i flera forsknings och utvecklingsprojekt kring hur branschen kan minska sin klimatpåverkan, såsom Positive Footprint Housing. Riksbyggen står även bakom flera färdplaner inom initiativet Fossilfritt Sverige.

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD



Ekosystem och biologisk mångfald

Den biologiska mångfalden minskar i allt snabbare takt över hela världen. Varje gång Riksbyggen tar mark i anspråk genomförs, sedan flera år tillbaka, analyser av ekosystemtjänster i syfte att

säkerställa att Riksbyggen inte är med och bidrar till förlust av biologisk mångfald. Riksbyggens hållbarhetsidéer används som inspirationsmaterial för att uppmuntra kunder att genomföra åtgärder som gynnar den biologiska mångfalden, som att exempelvis anlägga ängsmark eller gröna tak.

16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN



Fredliga och inkluderande samhällen

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

Riksbyggen sponsrar bland annat stiftelsen Läxhjälpn och är mecenater till organisationen Jagvillhabostad.nu. Riksbyggen har också i över 40 år varit medlem i biståndsorganisationen We Effect, och därigenom bidragit till många positiva insatser i utvecklingsländer.



Snabbare omställning till ett hållbart samhälle

Riksbyggens strategi är att ligga i framkant och fortsätta driva utvecklingen så att alla kan bo och leva tryggt och hållbart. Arbetet utgår från Riksbyggens väsentliga hållbarhetsområden enligt väsentlighetsanalysen.

Miljöcertifiering av nyproduktion

Alla Riksbyggens nyproducerade flerbostadshus med minst tre våningar certifieras sedan 2012 enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. För flerbostadshusprojekt som bygger på en standardiserad husprodukt ställs krav på att dessa certifieras enligt Svanen.

Riksbyggen hade vid årsskiftet 2023/2024 totalt certifierat 261 byggnader enligt Miljöbyggnad.* Under 2023 certifierades 30 byggnader, varav en är certifierad enligt Breeam, en enligt Svanen och resterande enligt Miljöbyggnad. Breeamcertifieringen gäller Brf Stella som har byggts i Västra Hamnen i Malmö. I området där Brf Stella

ligger har Riksbyggen totalt byggt sju bostadsrättsföreningar och ett arbete bedrivits enligt Breeam Communities som är en hållbarhetscertifiering av stadsdelar. Svanencertifieringen gäller projektet Brf Sjömärket i Västerås som är byggt med NCC:s standardiserade husprodukt med Svanen som krav. Det innebär att 100 procent (100) av de nyproducerade flerbostadshusen som omfattas av kravet på certifiering är certifierade.

Certifieringssystemet Miljöbyggnad drivs av Sweden Green Building Council (SGBC), där Riksbyggen är medlemmar. Miljöbyggnad innehåller ett flertal miljöindikatorer, utgår från svenska förhållanden och är baserat på svenska lagar och myndighetskrav. Genom noggranna kontroller av oberoende part säkerställs att kraven uppfylls innan byggnaden certifieras. Slutcertifiering sker efter två år då information om byggnadens prestanda verifieras i en uppföljande kontroll.

**) här ingår preliminärt certifierade och verifierade projekt*

Hållbarhetsanalyser i alla nyproduktionsprojekt

För samtliga Riksbyggens nyproduktionsprojekt genomförs en hållbarhetsanalys vid markförvärv och säljstart. Syftet är att i tidigt skede säkerställa en bra hållbarhetsstyrning för projektet samt bidra till ökad kundnytta. Hållbarhetsanalysen genomförs med projektledare och hållbarhetspecialist som tillsammans tar fram en hållbarhetsprofil och hållbarhetsmål för projektet.

För respektive hållbarhetsområde i hållbarhetsanalysen kan projektet hamna på tre olika nivåer: Bra, Bättre eller Bäst. Nivåerna är framtagna av Riksbyggen. Bra motsvarar lagkrav eller praxis. För att uppnå Bäst-nivån krävs att det görs något som ligger i framkant. Det kan till exempel

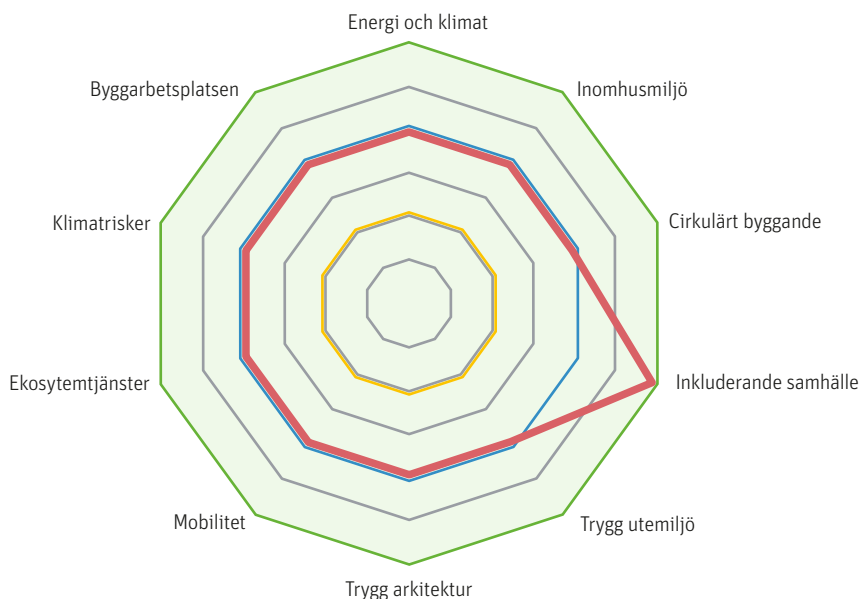
vara att använda en hög andel återbrukat material eller omfattande mobilitetslösningar. Riksbyggens projekt ska ligga på minst Bättre-nivå.

Under 2023 har Riksbyggen vidareutvecklat hållbarhetsanalysen för att harmonisera med Miljöbyggnad version 4.0 samt de krav Riksbyggen infört för att nå sina klimatmål. Även delarna om social hållbarhet har uppdaterats. Sammantaget syftar uppdateringen av hållbarhetsanalysen till att bli ett ännu bättre beslutsunderlag för affärsområdes- och företagsledningen. Se figur 5, där det framgår vilka områden som omfattas av hållbarhetsanalysen.

Figur 5 – Projektets hållbarhetsprofil

Exempel på ett projekts hållbarhetsprofil utifrån Riksbyggens hållbarhetsanalys

- "Bäst"-nivå
- "Bättre"-nivå
- "Bra"-nivå
- Projektets profil





Identifiering av klimatrisker i samband med nyproduktion

Allt mer extrema väderförhållanden gör att behoven av att klimatanpassa fastigheter ökar. Riksbyggen har under året tagit fram ett verktyg för att identifiera klimatrisker i samband med markförvärv för nyproduktion, som en del av uppdateringen av hållbarhetsanalysen för att matcha version 4.0 av Miljöbyggnad. Det ger en möjlighet att systematiskt identifiera och diskutera risker kopplat till vatten, vind, temperatur och markförhållanden på platsen.

Säkra biologisk mångfald

Ekosystemtjänster är de gratis tjänster människor får från naturen, som exempelvis vattenrening, pollinering och rekreation. Riksbyggen utvecklar nya boendemiljöer som ska finnas kvar långt in i framtiden, ofta med ett 100-års perspektiv. Därmed är ekosystemtjänster en särskilt viktig fråga att adressera, eftersom förändringar i ekosystem till följd av utveckling av nya boendemiljöer bör ses som irreversibla.

Sedan 2013 har Riksbyggen genomfört ekosystemtjänstanalyser vid markförvärv och säljstarter. Syftet är att säkra att Riksbyggen inte bidrar till en minskning av ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Riksbyggens krav är att summan av värdet av ekosystemtjänsterna inte får vara lägre på platsen efter genomfört projekt än innan. Ofta tillförs ekosystemtjänster som inte fanns på plats tidigare, speciellt

när hårdgjord (exempelvis redan asfalterad) yta exploateras. Det kan handla om tillförda värden som bättre mikroklimat, vattenreglering, pollinering, rekreation och estetiska värden. Vid plantering av ny vegetation utgår Riksbyggen i största möjliga mån från lokala arter och undviker invasiva arter. Under 2023 genomförde Riksbyggen 22 analyser (53), och totalt sedan 2013 har 524 analyser genomförts. För att få bättre uppföljning på hur den biologiska mångfalden påverkas, påbörjade Riksbyggen 2020 en registrering av vilken typ av mark som exploateras. Av årets ekosystemtjänstanalyser genomfördes 13 inför markförvärv. Av dessa har fyra stycken registrerats som naturmark eller delvis naturmark med exempelvis skog eller åkermark, där bevarandeåtgärder är särskilt viktiga. Ingen av dessa analyser hamnade på negativt värde, vilket indikerar att Riksbyggen inte bidrar till en minskning av ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Det finns en stor potential att öka den biologiska mångfalden i det befintliga fastighetsbeståndet. Ungefär 1 miljon av bostäderna i Sverige är bostadsrätter och många av grönyrtorna i samhället är bostadsgårdar, särskilt i städer. Det pågår mycket aktivitet bland Riksbyggens bostadsrättsföreningar, bland annat genom Riksbyggens hållbarhetsidéer, som har fokus på biologisk mångfald. För att öka takten ytterligare har Riksbyggen föreslagit att regeringen bör införa ett grönt stöd för bostadsrättsföreningar som genomför åtgärder som bland annat bidrar till ökad biologisk mångfald.

Ekosystemtjänstanalyser

22st

Genomförda
under 2023

524st

Genomförda
sedan 2013

”Riksbyggen utvecklar nya boendemiljöer som ska finnas kvar långt in i framtiden, ofta med ett 100-års perspektiv. Därmed är ekosystemtjänster en särskilt viktig fråga att adressera, eftersom förändringar i ekosystem till följd av utveckling av nya boendemiljöer bör ses som irreversibla.”

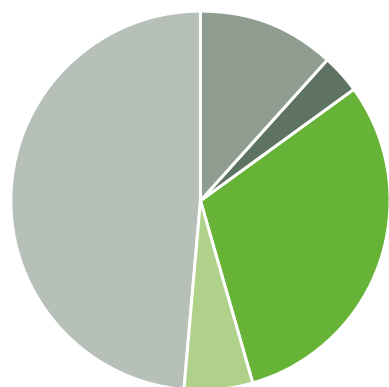
Effektiviserad energianvändning

Riksbyggen omfattas av lagen om energikartläggning i stora företag. Detta innebär att energianvändningen ska kartläggas och energiåtgärder föreslås och rapporteras till Energimyndigheten. I kartläggningen har den betydande energianvändningen identifierats till servicefordon, verksamhetsel på kontoren och den egenägda fastigheten på Kungsbron i Stockholm. De åtgärder som har identifierats är att successivt uppdatera fordonsflottan till huvudsakligen elbilar till år 2025. Utbytet sker i takt med att leasingkontrakt upphör och kommer på sikt att ge en kostnadsbesparing för drift och underhåll.

För 2023 var Riksbyggens totala energianvändning 14 628 MWh (16 277), se Figur 6. Av detta utgörs 2 214 MWh av el, 5 327 MWh av värme och 7 087 MWh av fordonsbränslen. Det innebär en minskning på cirka 10 procent där energianvändning från fordonsflottan samt inköpt värme till kontor står för större delen av minskningen. Riksbyggen äger i dagsläget en fastighet, vilket är Riksbyggens huvudkontor.

*Medelvärde uppvärmning av lokaler (kombination av fjärrvärme och annan uppvärmning samt energi för fjärrkyla) 143 kWh/m², Energimyndigheten 2017.

Figur 6 – Fördelning av energianvändning inom organisationen 2023 (MWh)



Inköpt el, kontor	Inköpt värme, egna fastigheter
■ 1 742 MWh (1 463 ¹⁾)	■ 861 MWh (857)
Inköpt el, egna fastigheter	Förbränning drivmedel, fordonsflotta
■ 472 MWh (465)	■ 7 087 MWh (8 787)
Inköpt värme, kontor	
■ 4 466 MWh (4 704)	

Riksbyggens energianvändning i MWh fördelat på fordonsflottan, el och värme kontor, el och värme egna fastigheter.

Siffrorna avser direkt och indirekt energianvändning, föregående års siffror inom parentes.

Av inköpt fjärrvärme kommer 98 procent från förnybara källor.

Övriga kontor hyrs av andra fastighetsägare. Energianvändning från fordonsflottan har minskat till följd av mindre tankad kvantitet av fordonsbränslen, vilket är en effekt av omställningen av fordonsflottan till fossilfria fordon. Drivmedel baseras på faktisk uppföljning av tanka kvantitet. Värmeanvändning på kontor har minskat samtidigt som elanvändningen har ökat. Den schablonuträknade elanvändningen har ökat mest, delvis till följd av färre antal anställda inom verksamheten. Värme för kontor som Riksbyggen hyr av andra fastighetsägare beräknas med en schablon, baserad på medelvärde för uppvärmning av lokaler*, yta samt antal anställda. El till kontor baseras på faktisk uppföljning av energianvändning för cirka 60 procent av kontoren, resterande andel schabloniseras utifrån antal anställda på dessa kontor. Värme och elanvändning för Riksbyggens egen fastighet baseras på faktisk uppföljning av energianvändning.



¹⁾ Siffran för år 2022 har uppdaterats efter korrigering av dubbelräkning av inköpt el 2022 för huvudkontorets fastighetsel.

Klimatpåverkan

Riksbyggen har valt operational control* som konsolideringsmetod för att redovisa och rapportera utsläpp av växthusgaser samt för att sätta Science Based Targets, SBT. I och med detta val har Riksbyggen fastställt sitt tillvägagångssätt för att definiera sin förteckning över utsläpp av växthusgaser (Inventory enligt Greenhouse Gas protocol, GHG). Eftersom operational control har valts som metod ingår Riksbyggens två helägda dotterbolag Simpleko och Rafino i redovisning och rapportering av utsläpp av växthusgaser. Riksbyggen har valt marknadsbaserad metod för beräkning av klimatpåverkan för elanvändning.

Under 2021 genomfördes en komplett kartläggning av Riksbyggens utsläpp av växthusgaser i scope 1, 2, och 3 enligt GHG som ett underlag för att sätta SBT. Som underlag för kartläggningen användes data för 2020. Riksbyggen har därmed valt 2020 som basår. Enligt kriterierna för SBT ska samtliga utsläpp i scope 1 och 2 (inklusive biogena utsläpp som beräknas för scope 1) och minst 75 procent av utsläppen i scope 3 målsättas. För Riksbyggens del innebär det att målet för scope 3 innefattar nyproduktion av byggnader (byggskedet A1-A5, byggdal 2-8, samt skede B6 framtida driftsenergi i färdigställda byggnader) enligt standard EN 15987.

Riksbyggen säljer inom sin förvaltningsverksamhet energi- och ombyggnadstjänster som möjliggör energieffektivisering av kunders fastigheter, vilket innebär en stor möjlighet att bidra till att minska kunders klimatpåverkan. Det befintliga fastighetsbeståndet i Sverige står för en avsevärd del av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Riksbyggen har därför valt att även inkludera ett SBT-mål som avser kunders energianvändning.

Förändringar har skett i Riksbyggens historiska hållbarhetsdata som avser utsläpp av växthusgaser, med anledning av antagandet av nya klimatmål som omfattar mer än vad

som rapporterats tidigare år. De stora skillnaderna är att Riksbyggen har kompletterat med biogena utsläpp från fordonsbränslen i scope 1, inkluderat dotterbolagens

energianvändning i scope 2 samt inkluderat fler delar av nyproducerade byggnaders livscykel i scope 3.

Figur 7 – Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser

Tabellen visar Riksbyggens utsläpp av växthusgaser i CO₂-ekvivalenter i scope 1, 2 och 3 för åren 2020–2023.

	2023	2022	2021	2020
Scope 1, absoluta utsläpp (ton CO₂-ekv.)	1 449	1 887	1 833	1 944
Fordon ¹	1 179	1 530	1 402	1 534
Fordon, biogena utsläpp ²	266	353	427	406
Köldmedia ³	4	4	4	4
Scope 2, absoluta utsläpp (ton CO₂-ekv.)	575	448	706	607
Värme, kontor ⁴	244	239	257	275
Elanvändning kontor, Marknadsbaserad metod ⁴	322 (164) ⁵	208 (129) ⁵	449 (177) ⁵	332 (157) ⁵
Elanvändning, laddning elbilar ⁴	9 ⁷	1 ⁷	1 ⁶	1 ⁶
Scope 3, absoluta utsläpp (ton CO₂-ekv.)	68 168	58 131	67 398	85 333
2. Kapitalvaror (Nybyggnation A1-A3, A5) ⁸	42 911	35 285	39 577	47 954
4. Transport och distribution, uppströms (Nybyggnation A4) ⁸	3 266	1 937	2 084	2 325
6. Tjänsteresor ⁹	136	140	54	119
11. Användning av sålda produkter (Framtida driftsenergi i färdigställda byggnader, B6) ⁸	21 854	20 769	25 683	34 935
SBT-mål, Scope 1+2 (marknadsbaserad metod), absoluta utsläpp (ton CO₂-ekv.)	2 024	2 335	2 539	2 551
SBT-mål scope 3, nyproduktion, intentsitet (ton CO₂-ekv./m2)	542	471	506	553
Optional SBT-mål scope 3, energianvändning kunder, intensitet (kg CO₂-ekv./m2)	6,6	6,1	6,6	6,9

Scope 1: Direkta utsläpp från Riksbyggens fordonsflotta och egna bilar som används i tjänsten, samt köldmedia.

Scope 2: Indirekta utsläpp från köpt el och värme till Riksbyggens kontor och egna fastigheter.

Scope 3: Indirekta utsläpp utöver inköpt energi, från tjänsteresor och andra indirekta utsläpp från nyproduktion av flerbostadshus och kunders energianvändning.

¹ Emissionsfaktorer för drivmedel från avtalsleverantör OKQ8.

² Riksbyggen har ej tidigare rapporterat på biogena utsläpp i hållbarhetsredovisning 2020 och 2021. Emissionsfaktorer enligt Energimyndigheten 2016.

³ Schablon, årligt snittutsläpp har beräknats i GHG-protokollets kalkylator för kylaggregats utsläpp.

⁴ Här ingår energianvändning för kontor, inklusive kontor för dotterbolag, vilket skiljer sig från vad som tidigare rapporterats i hållbarhetsredovisning 2021 och 2022. Av Riksbyggens kontor ägs ett av Riksbyggen, resten hyrs från andra fastighetsägare. Emissionsfaktor elanvändning enligt residualmix, för fjärrvärme från Energiföretagen som redovisar i enlighet med Värme-marknadskommitténs överenskommelse.

⁵ Anläggningsbaserad metod, emissionsfaktor nordisk elmix.

⁶ Ingen uppgift.

⁷ Laddning elbilar ingår både i elanvändning kontor samt i laddning elbilar på grund av laddning på kontor och tankstation, emissionsfaktor nordisk elmix.

⁸ Enligt standard EN 15978.

⁹ Flygresor enligt klimatberäkning från avtalsleverantör baserade på schabloner från NTM. Taxiresor enligt Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för tjänsteresor.

* Innebörden är att den verksamhet där full befogenhet finns att genomföra sin verksamhetspolicy kommer att ingå i beräknade och redovisade klimatutsläpp, för vilka mål sätts.

Egna fordon och energianvändning på kontoren, SBT-mål scope 1 och 2

Riksbyggens utfall för klimatmål scope 1 och 2 för 2023 är 2 024 ton CO₂-ekv. Det innebär att utsläppen av växthusgaser har minskat med cirka 13 procent 2023 jämfört med 2022 samt med cirka 21 procent totalt jämfört med basåret 2020.

Klimatpåverkan från de fordon som används i verksamheten har under 2023 minskat med cirka 23 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror på mindre kvantiteter drivmedel där bensin står för den största nedgången, men även diesel och biogas har minskat. Klimatpåverkan från energianvändningen på kontoren har ökat med cirka 28 procent jämfört med föregående år, vilket beror på högre elanvändning samt på högre emissionsfaktor för el och fjärrvärme.

Riksbyggen har antagit Transportutmaningen inom Fossilfritt Sverige med målet att senast år 2030 endast utföra och köpa fossilfria inrikestransporter. Den största delen av Riksbyggens bränsleanvändning är kopplad till den dagliga

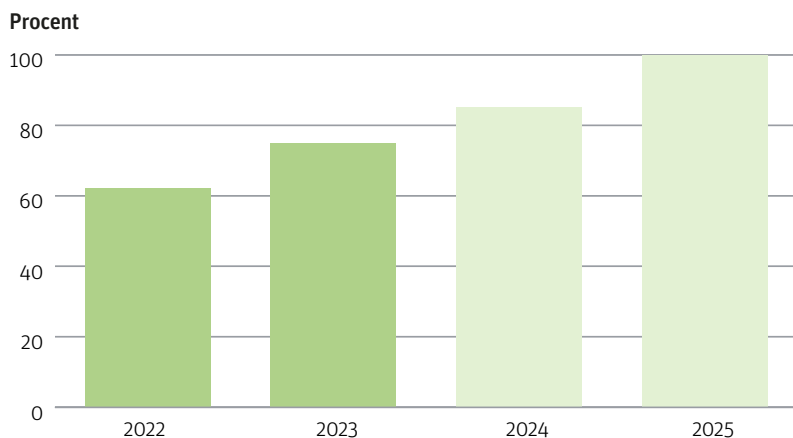
verksamheten inom fastighetsförvaltning. Ett av målen är en fossilfri fastighetsförvaltning, vilket innebär att senast 2025 ska Riksbyggen enbart ha fossilfria servicebilar i sin fordonsflotta. Utfallet för 2023 är 75 procent fossilfria servicebilar. I figur 8 redovisas andelen fossilfria servicebilar med prognos fram till och med 2025. I samband med detta byts även handhållna arbetsmaskiner, som till exempel lövblåsare, gräsklippare och häcksaxar, ut mot fossilfria alternativ. Även här är målet att Riksbyggen till och med år 2025 ska ha fasat ut alla inköp av fossildrivna handhållna arbetsmaskiner.

Värme och elanvändning för Riksbyggens fastighet baseras på faktisk uppföljning av energianvändning. Värme för kontor som Riksbyggen hyr av andra fastighetsägare beräknas med schablon, baserad på medelvärde för uppvärmning av lokaler, yta samt antal anställda. El till kontor baseras på faktisk uppföljning av energianvändning för cirka 60 procent av kontoren, resterande andel schabloniseras

utifrån antal anställda på dessa kontor. Drivmedel baseras på faktisk uppföljning av tankad kvantitet. För beräkning av klimatpåverkan från värmeanvändning kontor har emissionsfaktorn för svensk medelfjärrvärme använts och vad gäller el har ursprungsmärkt el använts där elavtal är kända, för övriga har residualmix använts. För drivmedel har specifika emissionsfaktorer för respektive bränsleslag använts.

”Klimatpåverkan från de fordon som används i verksamheten har under 2023 minskat med cirka 23 procent jämfört med föregående år.”

Figur 8 – Andel fossilfria servicebilar



Klimatavtryck från nyproduktion av bostäder, SBT-mål scope 3

Riksbyggens utfall för klimatmål scope 3 nyproduktion är 542 kg CO₂-ekv/m² bruttoarea för 2023. Det innebär en ökning med cirka 15 procent 2023 jämfört med 2022 och en minskning med cirka två procent jämfört med basåret 2020.

Riksbyggen har tidigare år baserat beräkningar på schabloner hämtade ur en studie från KTH*. Under 2023 har nya referensvärden blivit tillgängliga i en ny studie** som KTH utfört på uppdrag av Boverket. Genom att Riksbyggen valt att basera beräkningarna i årets hållbarhetsredovisning på dessa nya referensvärden, blir utfallet för 2023 inte helt jämförbart med tidigare år. Detta är också förklaringen till att utsläppet ökat under 2023.

Vid nybyggnation uppstår klimatpåverkan främst vid råvaruframställning och tillverkning av byggmaterial och byggprodukter. En mindre andel av den totala klimatpåverkan sker vid transporter till och från byggarbetsplatsen samt under byggprocessen. För att beräkna klimatpåverkan från Riksbyggens färdigställda byggnader under 2023 har information om typ av byggnad, stomme och yta samlats in. I beräkningarna ingår modul A1-A5 enligt standarden EN 15978, det vill säga råvaruförsörjning, transport och tillverkning av byggnadsmaterial samt byggskedet där transporter samt bygg- och installationsprocesser ingår.

Totalt har materialanvändningen för färdigställda bostäder år 2023 genererat cirka 39 520 (30 441) ton CO₂-ekvivalenter. Den ökade klimatpåverkan jämfört med året innan beror på fler färdigställda projekt som ger större yta samt högre referensvärden. Totalt har 25 projekt färdigställts (19) under året. Utsläpp av växthusgaser för byggskedet (A1-A5) har ökat med cirka 21 procent 2023 jämfört med 2022, samt ökat med cirka 13 procent jämfört med basåret 2020.



Vid beräkning av klimatpåverkan från nyproduktion av bostäder ingår även förväntad klimatpåverkan från framtida driftenergi för de byggnader som har färdigställts under 2023 (modul B6 enligt standard EN 15978). För nybyggnation är det standard att använda 50 år som beräkningsperiod. Klimatpåverkan under denna period är baserad på den beräknade energiprestandan för 25 (7) av 30 (19) av de byggnader med minst tre våningar som färdigställdes under 2023. Byggnadernas genomsnittliga årliga energianvändning har multiplicerats med emissionsfaktorer för värme och el. Det finns en osäkerhet kring det framtida energisystemets utformning, vilket har medfört att 2023 års kända emissionsfaktorer för svensk medelfjärrvärme och nordisk elmix har använts för hela beräkningsperioden (50 år).

Utsläpp av växthusgaser för framtida driftsenergi i färdiga byggnader har ökat med cirka tre procent 2023 jämfört med 2022, men minskat med cirka 23 procent jämfört

med basåret 2020. Ökningen 2023 jämfört med 2022 kan förklaras med sämre bränslemix vad gäller fjärrvärme och fastighetsel.

För Riksbyggens nyproduktionsprojekt syns en ökning av den beräknade energianvändningen på grund av fler färdigställda projekt norrut i landet jämfört med föregående år. För de färdigställda byggnaderna under 2023 beräknades uppvärmningen till 57 kWh/m² och år (52). Fastigheternas beräknade elanvändning är oförändrad med 10 kWh/m² och år (10) jämfört med 2022.

För att ta steg mot klimatmålet att halvera klimatpåverkan från nyproduktion fram till 2030 jämfört med 2020, har Riksbyggen under 2023 genomfört ett omfattande arbete med att identifiera en rad olika klimatförbättrande åtgärder. Under 2023 skärptes till exempel kravet ytterligare på klimatförbättrad betong och armering som standard i kommande byggprojekt.

* Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus: LCA av fem byggsystem

** Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 3, 2023

Riksbyggens kunders energianvändning, SBT-mål scope 3

Riksbyggen hjälper även sina kunder att minska energianvändningen. Det är svårt att få fram statistik för samtliga kunder eftersom alla inte är uppkopplade mot energianalysystemet (till exempel de som enbart köper tjänsten ekonomisk förvaltning). En grov uppskattning ger att 1 269 kunder (1 303) har använt cirka 1 155 GWh (1 229) under 2023. Uppskattningen bygger på ej normalårskorrigerade värden av främst fastighetsel och fjärrvärme. Utfallet för Riksbyggens kunders energianvändning har beräknats genom att bearbeta normalårskorrigerade värden. Dessutom har en rensning skett där kunder med extremt höga eller låga värden för energiprestandan tagits bort, vilket är kunder med mer än 250 eller mindre än 50 kWh/m² och år. I genomsnitt landade kundernas totala normalårskorrigerade fastighetsenergi per kund på 113 kWh/m² och år (114), varav 18 kWh el/m² och år (17) 2023. Bland kunderna finns bostadsrättsföreningar, privata hyresfastigheter samt kommersiella fastigheter.

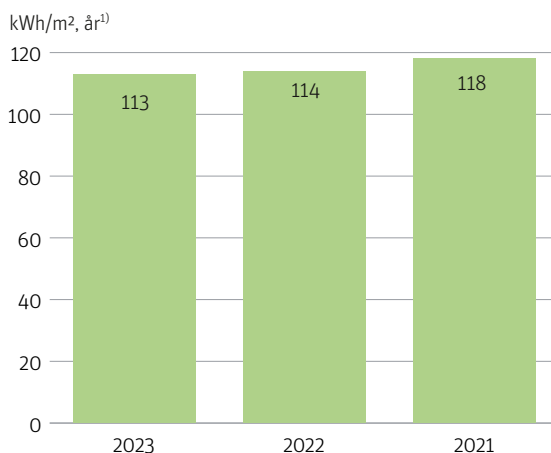
För beräkning av klimatpåverkan har emissionsfaktorn för svensk medelfjärrvärme använts och nordisk elmix för elanvändningen. Riksbyggens utfall för klimatmål scope 3 energianvändning kunder är 6,6 kg CO₂-ekv/m² för 2023. Det innebär en ökning med cirka nio procent 2023 jämfört med 2022, på grund av högre emissionsfaktorer jämfört med 2022, och en minskning med cirka fyra procent jämfört med basåret 2020.

För att minska utsläppen av växthusgaser enligt Riksbyggens målsättning behöver kundernas energianvändning minskas med i snitt 20 procent fram till 2030, jämfört med 2020. Det kan göras med hjälp av en mängd olika åtgärder, ofta flera åtgärder i kombination. En helhetstjänst som Riksbyggen erbjuder är Energiförvaltning. Där genomförs en energiutredning innan energiåtgärder föreslås. Dessutom analyseras och optimeras fastigheten

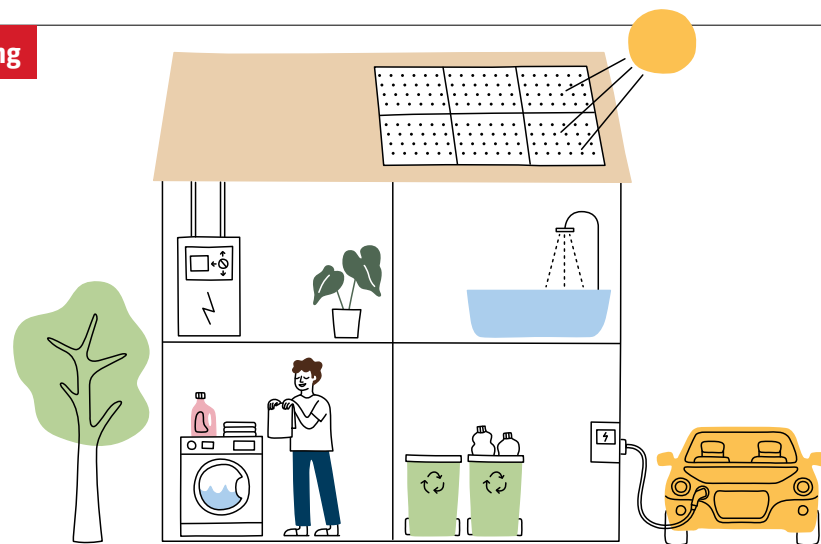
kontinuerligt, för att minska energianvändningen. Upp till 1 000 GWh kan sparas om alla Riksbyggens cirka 4 000 bostadsrättsföreningar tecknade avtal för Energiförvaltning, vilket motsvarar ungefär lika mycket energi som alla flerbostadshus i Uppsala län använder under ett år. Totalt har 47 (39) bostadsrättsföreningar tecknat avtal med Riksbyggen om Energiförvaltning och 67 (27) kunder har tjänsten Värmeoptimering 24/7.

”För att minska utsläppen av växthusgaser enligt Riksbyggens målsättning behöver kundernas energianvändning minskas med i snitt 20 procent fram till 2030, jämfört med 2020.”

Figur 9 – Riksbyggens kunders energianvändning



¹⁾ Värdena för 2021-2022 har uppdaterats jämfört med tidigare redovisning då brister i data för ytor och energianvändning har korrigerats i energianalysystemet.



Solceller

Solceller är standard i Riksbyggens nyproduktion där det är tekniskt möjligt, men Riksbyggen har också genom åren inspirerat och hjälpt många kunder att installera solceller. Under 2023 installerades solceller med en topp effekt om minst 2 646 (579) kW. Sedan 2012 har Riksbyggens bostadsrättsföreningar installerat solceller med en sammanlagd topp effekt om 16 159 (13 355) kW, vilka producerar cirka 16 159 MWh (13 355) el per år. Det sparar cirka 7 556 ton (4 968) koldioxid, räknat på nordisk residualmix. Statistiken för installerade solceller bygger på att föreningarna själva rapporterar in på Mitt Riksbyggen om installation skett och storleken på dessa anläggningar. Det innebär att det finns en viss förskjutning i rapporteringen. Installerad effekt registreras i efterhand på det år som solcellerna installerades. Det finns även ett mörkertal.

Brf Opalen i Norrköping invigde första etappen av sin solcellsanläggning 2022. Under sommaren 2023 färdigställdes installationen. Anläggningen består av 5 200 kvadratmeter solpaneler med en sammanlagd effekt på ungefär 1 050 kW, vilket kommer att göra föreningen nästan självförsörjande på el sommartid. Under övrig tid beräknas föreningen få hälften av sin el från solpanelerna. Brf Opalen byggdes under åren 1968–1973 och består av 37 huskroppar med sammanlagt 649 lägenheter.

Resursanvändning

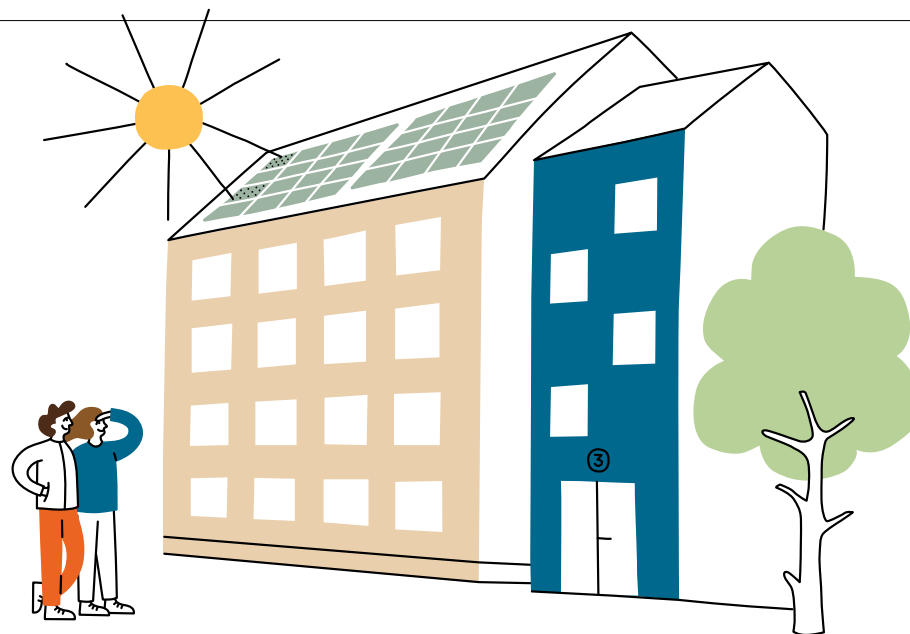
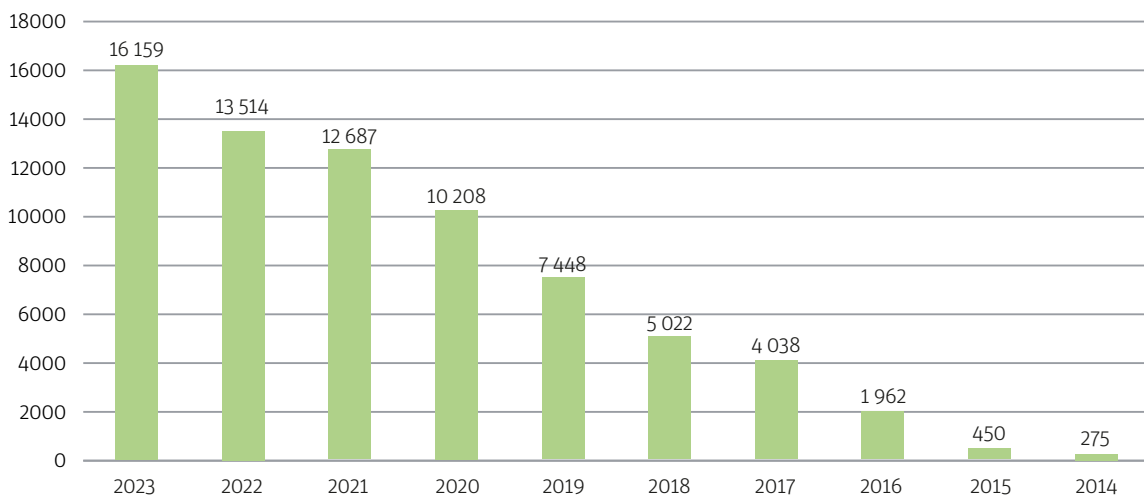
Riksbyggen vill bidra till att effektivisera materialanvändningen och därmed minska avfallsmängderna och uppnå mer cirkulära flöden. De största avfallsflödena inom Riksbyggens verksamhet uppstår i samband med nyproduktion av bostäder.

Avfallsstatistik för de 25 projekt (19) som färdigställdes under året ger en total avfallsvikt på cirka 4 903 ton (3 740) byggavfall, vilket motsvarar cirka 39 kg/m² (30). Avfallsstatistik har samlats in för 22 (18) av totalt 25 (19) projekt. Information om yta för samtliga projekt har samlats in för att kunna skala upp statistiken till att omfatta samtliga nyproduktionsprojekt som färdigställdes under året.

Avfallsmängderna har ökat både totalt och per m² 2023 jämfört med 2022. Fraktionen för osorterat/blandat avfall har minskat. Det sistnämnda bör vara en effekt av lagkravet kopplat till bygg- och rivningsavfall som trädde i kraft 2020, där fler fraktioner ska sorteras ut vilket minskar mängden avfall i fraktionen osorterat/blandat avfall.

Underlaget till uppföljningen är data som efterfrågats från anlitade byggtreprenörer, då allt byggavfall uppkommer

Figur 10 – Installerade solceller i kW



inom ramen för deras arbete. Byggentreprenörerna har i sin tur handlat upp avfallsentreprenör som transporterar och behandlar avfallet. Riksbyggen har i sin kravställan tydliggjort hur leveransen av avfallsstatistik ska vara uppdelad samt vilken information den ska innehålla bland annat gällande fraktioner, behandlingsmetod och mängd material som hanterats för återanvändning. Syftet med det är att förbättra avfallsstatistiken och göra den mer jämförbar.

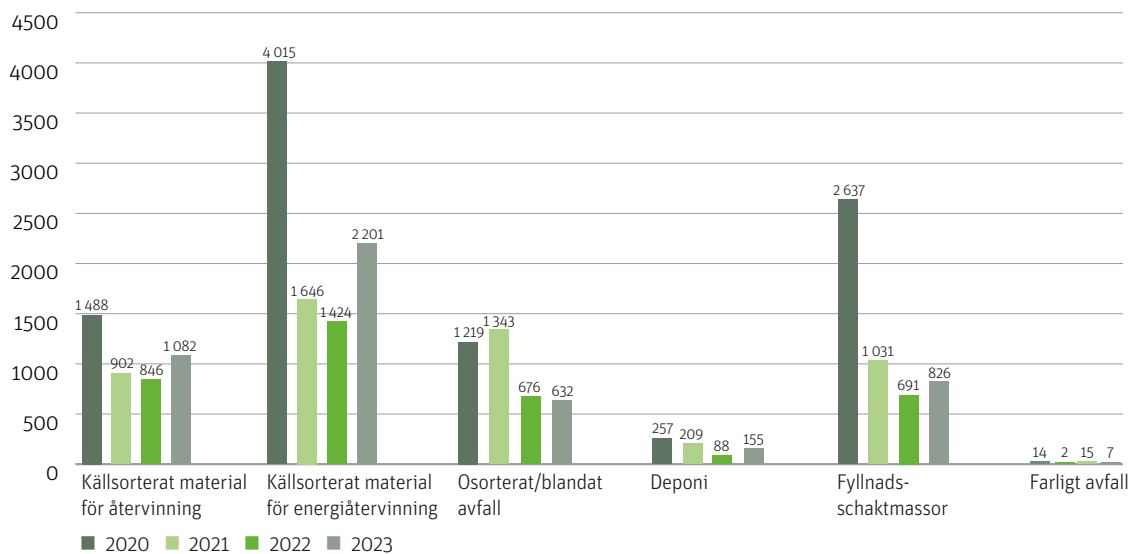
Riksbyggen följer även upp hantering av byggavfall genom entreprenörsrevisioner. Då kontrolleras att lagkravet för bygg- och rivningsavfall efterlevs gällande antal fraktioner samt att fraktionerna hålls rena.

För att öka kunskap och samverkan i syfte att accelerera omställningen till en mer cirkulär ekonomi gick Riksbyggen 2022 med i CCBuild. CCBuild är en samverkansarena i syfte att bidra till en mer cirkulär bygg- och fastighetsbransch. Riksbyggen arbetar för att öka andelen återbrukat och återvunnet material i ombyggnads- och nyproduktionsprojekt.

Delningsekonomi

Delningsekonomi handlar ofta om att dela på saker, till exempel verktyg eller bil i en bilpool. I kvarteret Futura, vid Lindholmskajen i Göteborg, utvecklas delning i en helt annan skala. Här finns Riksbyggens första kooperativa hyresrätter i föreningen Futura Clara som riktar sig till unga mellan 18 och 35 år och som vann Guldhemmets tävling i kategorin ”Årets Nyänkare”. Föreningen består av 40 bostäder där 32 är traditionella bostäder om 25–35 m². Åtta bostäder är belägna i en kollektivlägenhet, så kallad co-living där de boende delar på kök och vardagsrum, men har egna sovrum och badrum. Att dela på ytor som kök kan minska klimatpåverkan samtidigt som det tillför sociala värden när grannar enkelt kan umgås. Alla boende kommer också kunna använda en grönskande innergård samt kvarterets gemensamhetslokal, övernattningslägenhet och cykelfixarrum.

Figur 11 – Total vikt per avfallstyp (ton)

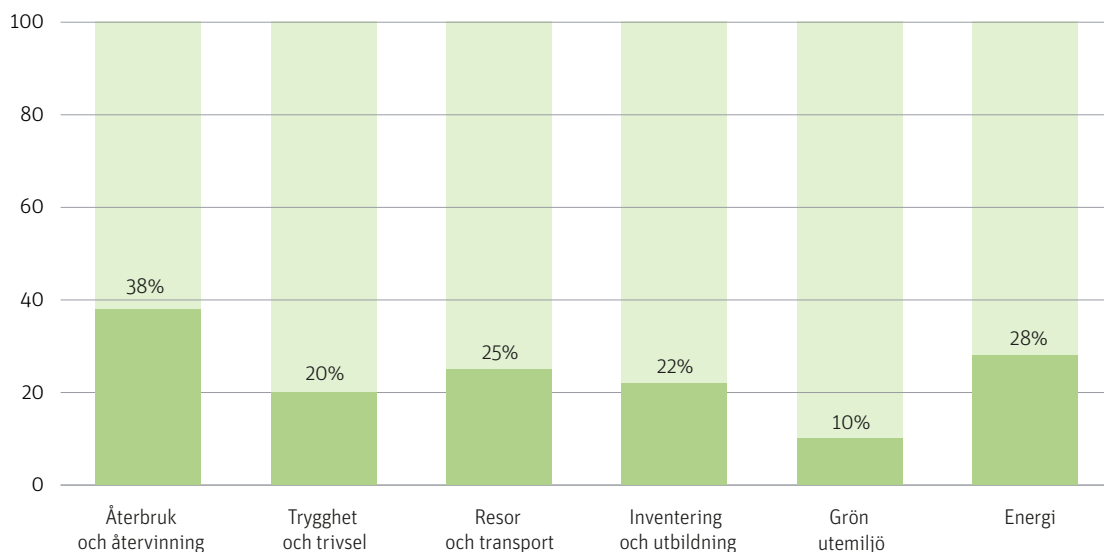


Riksbyggens hållbarhetsidéer

Att Riksbyggen förvaltar drygt 200 000 lägenheter skapar möjligheter att inspirera och informera boende och föreningar om hur de kan bli mer hållbara. Ett verktyg som vänder sig till bostadsrättsföreningar är Riksbyggens hållbarhetsidéer, som finns på kundplattformen Mitt Riksbyggen. Här tillförs nya idéer kontinuerligt och varje idé har en koppling till FN:s globala hållbarhetsmål. För varje hållbarhetsidé som en bostadsrättsförening genomför och registrerar samlar Riksbyggen in poäng. Ett poäng motsvarar en genomförd åtgärd. Målet för år 2023 var att nå 8 000 poäng. Slutresultatet blev över 10 000 poäng. Som inspiration genomförde Riksbyggen en kampanj 2023 där en hållbarhetsidé lyftes fram

varje månad, både internt och till bostadsrättskunder. Några av dessa hållbarhetsidéer var: skaffa bilpool, klimatanpassa fastigheter, dela på saker och tjänster samt sätta upp fågelholkar. På Mitt Riksbyggen kan styrelser och boende se status över föreningens registrerade hållbarhetsidéer. Se figur 12.

Figur 12 – Exempel på registrerade hållbarhetsidéer för en enskild förening



Hållbarhetsredovisning som bilaga i bostadsrättsföreningens årsredovisning

Från och med januari 2024 har alla Riksbyggens kunder som registrerat någon genomförd hållbarhetsidé möjlighet att få en hållbarhetsredovisning som bilaga till sin årsredovisning. Utöver genomförda och registrerade hållbarhetsidéer kommer även information om energi att inkluderas. Syftet med bilagan till årsredovisningen är att synliggöra bostadsrättsföreningarnas arbete med hållbarhet så att alla medlemmar och potentiella köpare får ta del av detta. Riksbyggen har under 2023 arbetat med fokus på att automatisera och nyttja redan befintliga data kring föreningarnas hållbarhetsarbete för att kunna erbjuda denna tjänst gratis till intresserade bostadsrättsföreningar i ett första skede.

Årets hållbarhetsförening 2023

Intresset för Riksbyggens tävling Årets hållbarhetsförening 2023 var stort. Bostadsrättsföreningen Stallet Oppeby i Nyköping utsågs till vinnare. Föreningen har arbetat med hållbarhet på ett strategiskt, brett och inkluderande sätt. Stallet Oppeby har bland annat gjort en grönytestrategi för ökad biologisk mångfald, egen odling och trädinventering. De har också installerat laddboxar för elbilar och solpaneler samt genomfört gemensamma aktiviteter och möjligheter för boende att påverka, exempelvis omröstning om föreningslogga. Föreningen har även öppnat en gemensam snickeriverkstad.



Trygga bostäder och arbetstillfällen

Under 2023 har bostadsmarknaden bromsat in. Det underliggande behovet av fler bostäder i Sverige är dock fortsatt stort och bostadsbyggandet är också en viktig motor i ekonomin som skapar arbetstillfällen i flera led. För att säkerställa bra boende för alla är det väsentligt att bostadsbyggandet upprätthålls, trots vikande konjunktur. Riksbyggen bidrar genom att i möjligaste mån fortsätta bygga för människor i alla åldrar och med olika plånböcker över hela landet, både bostadsrätter och hyresrätter.

Riksbyggen satsar också på olika koncept för att underlätta första köpet av bostad för unga och koncept för äldre, både för att skapa bra boende för dem men också för att stimulera flyttkedjor. Vid utgången av 2023 hade Riksbyggen totalt 3 077 lägenheter (3 688) i produktion. Av dem riktade sig 740 (978) till äldre genom koncepten Bonum och Vivum.

Figur 13 – Pågående produktion av lägenheter

	2023	2022	2021
Riksbyggen, bostadsrättsförening	2 173	2 197	1 969
Bonum, bostadsrättsförening	351	360	358
Vivum, kooperativ hyresrätt	389	618	502
Egna Hem, äganderätt	40	54	72
Hyresrätt	124	459	920
Totalt antal lägenheter	3 077	3 688	3 824



Svårt för unga att skaffa egen bostad

Många unga vuxna har svårt att skaffa en egen bostad. Ofta saknas sparkapital och tillräckliga inkomster för att beviljas lån för att köpa en bostad. Samtidigt har många unga vuxna inte tillräckligt lång kötid för ett hyreskontrakt. I stället tvingas de söka sig till den dyrare och mer osäkra andrahandsmarknaden eller fortsatt vara beroende av sina föräldrar, antingen med föräldrarna som medlåntagare eller genom att bo kvar hos dem. Kontantinsatsen är det största hindret för unga vuxna att köpa en egen bostad.

Ungdomsbostadsbristen är utbredd i större delen av landet. Den undersökning som Riksbyggen presenterade 2022 visar att det råder allvarlig ungdomsbostadsbrist i 61 av Sveriges kommuner. Riksbyggen har definierat allvarlig ungdomsbostadsbrist som att hälften eller fler av alla

ensamboende mellan 20 och 30 år inte har möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen. Störst är problemet för unga i Stockholm, Göteborg, Lund och Umeå där över 90 procent av ensamboende unga vuxna utestängs från möjligheten att köpa en bostad. Problemet finns dock över hela Sverige och i kommuner av olika storlek.

Riksbyggens Hyrköp av bostadsrätt hjälper unga vuxna, men det behövs också startlån

Riksbyggen erbjuder i vissa bostadsprojekt Hyrköp av bostadsrätt, för personer som är under 35 år. Hyrköp innebär att den person som inte har något förstahandskontrakt eller äger en bostad får hyra en lägenhet, med möjlighet att köpa den inom några år.

I dag finns inga särskilda statliga åtgärder för unga i Sverige som vill köpa bostad, trots att många aktörer under lång tid har efterfrågat det. Ett statligt utredningsförslag om startlån för förstagångsköpare finns på regeringens bord och Riksbyggen anser att det i någon form bör realiseras omgående. Riksbyggen föreslog redan 2019 att staten ska införa ett särskilt lån för unga vuxna, ett så kallat Ungbolån.



”Riksbyggen satsar också på olika koncept för att underlätta första köpet av bostad för unga och koncept för äldre, både för att skapa bra boende för dem men också för att stimulera flyttkedjor.”

Attraktiv arbetsplats

2023 har varit ett år då Riksbyggen påverkats mycket av de osäkra tider som råder i Sverige och i världen. Bostadsmarknaden har bromsat in och bostadsbyggandet bedöms bli lägre de närmaste åren. Därför har anpassningar av organisationen gjorts.

Riksbyggen finns återigen med som en attraktiv arbetsgivare bland unga ekonomer och högskole- och civilingenjörer i employer branding-företaget Universums årliga ranking. Riksbyggen blev under 2023 utsedd till branschbäst inom fastighetsförvaltning bland ingenjörstudenter samt bland unga yrkesverksamma ekonomer. Riksbyggen ska alltid sträva efter att vara ansvarsfulla i de sammanhang där företaget är verksamt, vilket bland annat betyder att visa respekt för mänskliga rättigheter, stå för goda arbetsvillkor och ha ett starkt miljöarbete.

Alla anställda omfattas av kollektivavtal. I december 2023 var 2 407 personer (2 494) anställda hos Riksbyggen. Medelantalet anställda uppgår under 2023 till 2 409 (2 492) i koncernen och 2 338 (2 414) i moderföreningen.

Lära och utvecklas

En kompetenssatsning under 2023 som har riktat sig till samtliga medarbetare inom Riksbyggen har varit "Skugga en kollega". Syftet var att öka kunskapen om vår verksamhet, förbättra samarbetet och lära av varandra. Möjligheten att skugga en kollega kommer att finnas kvar som ett verktyg för vardagslärande. Ett arbete har inletts med att se över och ersätta nuvarande utbildningsplattform med en ny lösning som är lättillgänglig och attraktiv för att inspirera till kontinuerligt lärande.

Under 2023 har flera utvecklingsinsatser genomförts för Riksbyggens chefer och ledare. Nya chefer har utbildats i kommunikativt ledarskap och verktyg för förändringsarbete har utformats. För att fylla på med ny kunskap inom ledarskap genomförs också regelbundet "Ledarboost" där chefer nätverkar och hjälper varandra med sina utmaningar. Affärsområde Fastighetsförvaltning genomförde under året ett ettårigt utvecklingsprogram för marknadsområdenas ledningsgrupper under ledning av Handelshögskolan i Stockholm. I programmet har de utvecklat sitt strategiska

ledarskap, samarbete och genomförandekraft men också fått ett nätverk och ett gemensamt förhållningssätt.

Ett internt talangprogram har genomförts under året för att identifiera och stärka Riksbyggens framtida ledare. Programmet "Framtidens ledare" syftar till att ta tillvara och utveckla medarbetare med ledarpotential och som är goda ambassadörer för Riksbyggen. Deltagarna har fått utveckla ledarskapsförmågor och skapat ett internt nätverk för att öka möjligheterna att driva förändringsarbete framöver.



Hälsa och säkerhet i arbetet

Som arbetsgivare har Riksbyggen utifrån lagkrav och förväntningar från medarbetare ett ansvar att arbeta med förebyggande insatser för att alla som jobbar på företaget ska må bra och inte drabbas av ohälsa i sitt arbete. Friska och engagerade medarbetare skapar trivsel, bättre lönsamhet och minskade kostnader för sjukskrivningar och rehabiliteringar. Riksbyggen arbetar aktivt för att förebygga och minska sjukfrånvaron. Det innebär exempelvis täta uppföljningar och snabba insatser vid signaler om ohälsa, som att anlita företagshälsovården för professionellt stöd. Alla medarbetare erbjuds också friskvårdsbidrag och utvalda vaccinationer. Det finns också möjlighet att teckna frivillig sjukvårdsförsäkring. Riksbyggens totala sjukfrånvaro uppgick 2023 till 4,4 procent (4,8). För tillsvidareanställda uppgick siffran till 4,5 procent (4,8). Jämfört med 2023 har den korta sjukfrånvaron i Riksbyggen minskat något och den långa är densamma som föregående år. Riksbyggen har satt ett mål framåt att sjukfrånvaron ska vara lägre än 3,5 procent.

Figur 14 – Sjukfrånvaro tillsvidareanställda, %

	2023	2022	2021
Kvinnor	4,9	5,3	4,9
Män	4,3	4,6	4,4
Totalt	4,5	4,8	4,6

Riksbyggens chefer arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och det sker ett kontinuerligt förbättringsarbete inom området. Rutiner för arbetsmiljöarbetet finns beskrivna i Riksbyggens ledningssystem. Ledningssystemet omfattar anställda och konsulter som likställs med anställda. En fördelning av arbetsmiljöuppgifter till varje chef sker och följs sedan upp. Riksbyggen har en central samverkansgrupp och tillika arbetsmiljökommitté kallad Cesam, som består av

representanter från företagsledningen och arbetstagarna. Lokala arbetsmiljökommittéer finns inom varje marknadsområde med representanter från den lokala ledningen och arbetstagarorganisationer. Som en del av de lokala arbetsmiljökommittéernas arbete genomförs återkommande riskanalyser, där riskerna värderas, åtgärder planeras och följs upp. I Riksbyggens arbetsmiljökommittéer sker årlig uppföljning av företagets rutiner och processer när det gäller det lokala arbetsmiljöarbetet, samt av att relevant kompetens finns inom området. Detta sammanställs sedan i en rapport där eventuella behov av åtgärder analyseras. I ledningssystemet finns även rutiner för hantering av arbetsskador och tillbud.

Från januari 2023 har ett nytt systemstöd för rapportering av tillbud och olycksfall tagits i drift. Systemet stöttar till exempel att anmälan kan göras av alla medarbetare från mobilen. Gällande chefs eller skyddsombuds rättigheter att stoppa arbete vid allvarlig fara hänvisas till arbetsmiljölagen. En del av Riksbyggens arbetsuppgifter innehåller moment som kan utgöra risk för arbetsskador, främst inom fastighetsservice, där säkerhetsrutiner och tydliga instruktioner är en förutsättning för en säker arbetsmiljö. Det kan exempelvis handla om handhavande av redskap, verktyg och maskiner. Detta tas upp vid introduktion av nya medarbetare och följs upp på arbetsplatsträffar och skyddskommittémöten lokalt. Riksbyggen genomför också regelbundet utbildningsinsatser för att förebygga skador och ohälsa. Det finns sedan tidigare en digital utbildning med fokus på organisatorisk och social hälsa och en för grundläggande arbetsmiljö. Ytterligare exempel är utbildningar eller utfärdande av licenser för Riksbyggens yrkesarbetare i exempelvis städteknik, el-behörighet, hantering av röj- och motorsåg och taksäkerhet. Skyddsutrustning tillhandahålls till medarbetare, inklusive de som besöker bygg- arbetsplatser. Processansvariga arbetar kontinuerligt med att utveckla utbildningsstöd och med att ta fram nya utbildningar.

Riksbyggens årliga medarbetarundersökning är ett annat exempel på hur de anställdas upplevelser av sin arbetssituation kartläggs. Genom undersökningen identifieras om det finns särskilda risker för ohälsa som behöver åtgärdas, både på lokal nivå och ur ett företagsövergripande perspektiv.

Vanligaste skador som medfört sjukskrivning under 2023 är kläm- eller mjukdelsskador, sårskador, skador i knä, finger, hand, handled eller huvud. Inga dödsfall i arbetet har inträffat under 2023.

Figur 15 – Arbetsskador 2023¹

	Antal	Per 100 anställda ⁴	Olycksfallsfrekvens ⁵
Anmälda arbetsskador ²	154	6,4	38,7
Anmälda arbetsskador med sjukfrånvaro ³	17	0,7	4,3

¹) Från och med 2023 hämtas uppgifter från rapporterade händelser i IA-systemet.

Därför anges inga historiska jämförande uppgifter.

²) Med anmälda arbetsskador menas olycksfall och färdolycksfall.

³) Med anmälda arbetsskador med sjukfrånvaro, menas faktisk sjukfrånvaro.

⁴) Formeln för antal arbetsskador per 100 anställda: antal skador*100/totalt antal anställda (2 407)

⁵) Formeln för olycksfallsfrekvens: antal skador*1 000 000/totalt antal arbetade timmar (3 975 018)

Mångfald och jämställdhet

Figur 16 – Antalet anställda per personalkategori 2023¹

Personalkategori	Totalt		Tidsbegränsad anställd	Kön (antal)		Ålder (antal)			Kön (procent)		Ålder (procent)		
	Totalt	Tillsvidare		Män	Kvinnor	Under 30	30-49	50 och över	Män	Kvinnor	Under 30	30-49	50 och över
Chefer	249	247	2	132	117	0	130	119	53	47	0	52	48
Specialister	151	150	1	65	86	1	76	74	43	57	1	50	49
Administration och service	150	143	7	24	126	23	70	57	16	84	15	47	38
Ekonomer	248	234	14	62	186	36	126	86	25	75	15	51	35
Ny- och ombyggnadsprojekt	173	173	0	103	70	10	102	61	60	40	6	59	35
Försäljning	118	114	4	43	75	3	69	46	36	64	3	58	39
Teknisk förvaltning	266	259	7	210	56	23	144	99	79	21	9	54	37
Fastighetservice	1052	872	180	805	247	126	423	503	77	23	12	40	48
Totalt	2 407	2 192	215	1 444	963	222	1 140	1 045	60	40	9	47	43
Företagsledning (ingår även i siffrorna ovan)	9	9	0	5	4	0	1	8	56	44	0	11	89
Styrelse	16	-	-	10	6	0	6	10	62	38	0	38	62

¹⁾ Totalt antal tillsvidareanställda (head count) uppgår i december 2023 till 2 192, varav 1 295 män och 897 kvinnor. Totalt antal anställda med heltidsanställning uppgår till 2 159, varav 1 293 män och 866 kvinnor. Totalt antal anställda med deltidsanställning uppgår till 248, varav 151 män och 97 kvinnor. Personaldata kommer från lönesystemet.



Riksbyggens medarbetare ska spegla samhällets mångfald

Arbetet med mångfald, jämställdhet och inkludering är en av nycklarna för att trygga Riksbyggens framtida kompetensförsörjning och för att företaget ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. För att attrahera framtida medarbetare tar Riksbyggen emot praktikanter, både från arbetsförmedlingen, yrkeshögskolor och gymnasium, till exempel för utbildningar inom förvaltning, fastighetsteknik och energi. Under 2023 har också ett av Riksbyggens marknadsområden inlett ett så kallat jobbspår, där Riksbyggen tillsammans med andra byggbolag, kommun, arbetsförmedling och skola samarbetar i utbildning och praktik inom grönyteskötsel, lokalvård och allmän fastighetsskötsel.

För att medarbetare ska känna till Riksbyggens syn på mångfald får de genomgå en mångfaldsutbildning som en del av sin introduktion. Mångfaldsperspektivet finns även med i företagets chefsutbildningar.

Ett långsiktigt mål för Riksbyggen är att 50 procent av cheferna ska vara kvinnor. Utfallet 2023 var 47 procent. Av alla medarbetare på Riksbyggen är cirka 40 procent kvinnor och 60 procent män.

Ersättning

Riksbyggens lönestruktur, lönenivåer och lönerrevisioner ska stödja företagets affärsmässiga mål och möjliggöra rekrytering av bra medarbetare och även skapa förutsättningar för att behålla och utveckla bra medarbetare.

Figur 17 – Löneskillnad högst betalda relativt median¹⁾

	2023
Total ersättning till högst betald inom organisationen, mkr	3,0
Total ersättning till övriga anställda, median, mkr	0,4
Förhållande mellan högst betald och median (exklusive högst betald)	7,5
Löneökning för vd, %	3,9
Löneökning för median (exklusive högst betald), %	4,1
Förhållande mellan löneökning högst betald och median	0,9

¹⁾Ingen omräkning har gjorts till FTE (Heltidsekvivalenter). Bolagets vd är den med högst ersättning. Gällande löneökning är det medarbetare som omfattades av lönerrevisionen som är inkluderade.



Affärsetik – ett fundament för Riksbyggen

Riksbyggen strävar efter att alltid agera ansvarsfullt i alla affärsrelationer. Det handlar i grunden om förtroendet för Riksbyggen som ett kooperativt företag. Riksbyggen vill stå för etik, ansvarstagande och schyssta villkor.

Branschgemensamma initiativ

Byggbranschen har länge brottats med olika former av så kallad arbetslivskriminalitet och osund konkurrens. Under de senaste åren har branschens parter själva satt frågan högt på agendan och påtalat behovet av åtgärder. För att komma till rätta med de strukturella bristerna krävs offentliga åtgärder, samverkan och gemensamma insatser inom branschen, mellan byggföretag, fackförbund och byggherrar. Under 2023 lanserades det s.k. bankinitiativet ”Hållbar byggbransch” som tagits fram i samverkan mellan svenska bankföreningen och branschorganisationer i bygg- och fastighetssektorn. Det innebär att medverkande banker inför särskilda villkor för kreditgivning vid finansiering av byggverksamhet, bland annat genom ytterligare krav på kontroll av entreprenörsleden i samband med att finansiering offereras. Riksbyggen har aktivt givit stöd till bankinitiativet. Riksbyggen är också en av flera ägare av Svensk Byggtjänst och medverkar aktivt i deras Etikforum, vars syfte är att bidra till en etisk samhällsbyggnadssektor. För att sätta fokus på frågorna bjöd Riksbyggen också in till ett frukostsamtal på temat ”Från kriminalitet till ordning och reda på bostadsmarknaden” där såväl bostadsminister som branschföreträdare medverkade.

”Internt har Riksbyggen en policy för affärsetik som alla medarbetare inklusive företagsledning tar del av genom en introduktionsutbildning.”



Affärsetik inom Riksbyggen

Internt har Riksbyggen en policy för affärsetik som alla medarbetare inklusive företagsledning tar del av genom en introduktionsutbildning. Under de senaste åren har även en ny utbildningsform i affärsetik successivt utvecklats och rullats ut inom företaget. Under 2023 genomfördes webinarier för chefer på alla nivåer inom affärsområde Fastighetsförvaltning, totalt 168 medarbetare eller cirka sju procent av andelen medarbetare. För förtroendevalda har inte några specifika kommunikations- eller utbildningsinsatser genomförts under året vad avser affärsetik.

Riksbyggens interna rutiner och arbetssätt är utformade så att riskerna för oegentligheter ska minimeras. Alla utbetalningar går via Riksbyggens economicenter och samtliga betalningsrutiner kontrolleras av revisorerna inom deras årliga förvaltningsgranskning. I takt med den ökade digitaliseringen blir Riksbyggens hantering av information och it-system en allt viktigare del av affärsetiken. Riksbyggen har under året stärkt den interna kontrollen av affärskritiska it-system, för att undvika att information missbrukas. En ny obligatorisk så kallad nano-utbildning om informationssäkerhet påbörjades under 2023 för alla medarbetare. Under 2023 har styrelsen fattat beslut om ett ramverk för intern kontroll, med initialt fokus på centrala ekonomiprocesser. Riksbyggen har under året också antagit en ny instruktion för att bättre hantera och förebygga olika former av sanktionsavgifter från myndigheter. Under 2023 erhöll Riksbyggen 10 miljösanktionsavgifter om sammanlagt 18 000 kr, främst på grund av försenad eller utebliven köldmediarapportering åt kund. Under 2024 avser Riksbyggen att tydliggöra rutiner och ansvarsfördelning vad gäller köldmediarapportering mellan berörda fastighetsägare och Riksbyggen som förvaltare. Därutöver erhöll Riksbyggen en avgift för brister i hanteringen av oljespill. Inga sanktionsavgifter från beslut tidigare år har betalats ut under året.

Som kooperativt företag är det naturligt att ägarna är involverade i affärsverksamheten och att det därmed

kan uppkomma intressekonflikter mellan olika roller. Riksbyggen arbetar aktivt med att identifiera och hantera intressekonflikter, såväl för enskilda förtroendevalda och medarbetare som inom affärsverksamheten. Valberedningen har i uppdrag att genomföra en lämplighets- och vandelsprövning av nominerade förtroendevalda, inklusive en bedömning av potentiella intressekonflikter. För styrelsen och företagsledningen infördes under året en ny rutin med en årlig självdeklaration om potentiella och faktiska intressekonflikter i sina respektive roller. Eventuella jävssituationer i styrelsen ska som tidigare anmälas av berörd ledamot och hanteringen beslutas av styrelsen. I affärsverksamheten har varje enskild chef i uppdrag att identifiera och hantera intressekonflikter inom sitt ansvarsområde. Under 2023 lades intressekonflikter till i mallen för medarbetarsamtal som en av de frågor som ska behandlas vid samtalen. Riksbyggen har dock ingen samlad uppföljning eller kommunikation av identifierade intressekonflikter.

Riksbyggen strävar efter att så tidigt som möjligt identifiera, motverka och hantera eventuell negativ påverkan på omvärlden utifrån ett miljömässigt, socialt eller mänskligt rättighetsperspektiv, liksom avvikelser mot uppförandekoden (se länk*) för leverantörer, kvalitets- och miljöpolicy (se länk**), policy för affärsetik eller andra åtaganden. Riksbyggen har en visselblåsarkanal för såväl egna medarbetare som för leverantörer, kunder och andra externa intressenter. Särskild information om detta har riktats både internt till medarbetare och externt till övriga intressenter. Detta är en del i arbetet med att uppmuntra ett öppet företagsklimat och en god affärsetik. Ärenden hanteras initialt av ett särskilt utsett team som bedömer om och hur ärendet ska utredas vidare i enlighet med visselblåsarlagen. Allvarliga händelser rapporteras till vd, eller om de berör vd eller styrelseledamot, till styrelsens ordförande. Om utredningen leder till misstanke om brott sker polisanmälan. Under 2023 inkom totalt 22

ärenden (23) genom visselblåsarkanalerna. Huvuddelen av inkomna ärenden under 2023 var HR-ärenden som inte klassificerades som visselblåsningar. Två ärenden (två) ledde till vidare utredning, men inget av dessa ärenden ledde till polisanmälan eller var av sådan art att det rapporterades till vd eller styrelseordförande. Inga avtal med leverantörer har sagts upp på grund av misstanke om korruption under 2023. Riksbyggen har inte heller tagit del av några anmälningar om misstänkt korruption som berör Riksbyggen från andra aktörers visselblåsningssystem.

Riksbyggen och dotterbolaget Simpleko AB är registrerade hos Bolagsverket för anmälningspliktig verksamhet vad gäller åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Anmälningsplikten gäller den verksamhet med tjänster för bokföring och redovisning som sker inom ekonomisk fastighetsförvaltning. Riksbyggen bedömer att risken för såväl penningtvätt som terrorismfinansiering i denna verksamhet generellt är låg. En uppföljning av Riksbyggens kundkännedom inom den anmälningspliktiga verksamheten sker årligen.



*) Länk till uppförandekoden. >>

***) Länk till kvalitets- och miljöpolicy. >>

Ansvarsfulla leverantörskedjor

Riksbyggens leverantörer uppfattas som en förlängning av företaget och Riksbyggen ansvarar för att kunderna får en positiv bild av våra leverantörer och de tjänster och produkter som de levererar. För att säkerställa att leverantörerna lever upp till Riksbyggens krav behöver företagen genomgå en godkännandeprocess innan de anlitas. Genom att arbeta med leverantörer som är godkända, och som därmed har accepterat Riksbyggens leverantörskrav och att följa uppförandekoden, verkar Riksbyggen för att leverantörerna ska respektera och följa FN:s deklaration om mänskliga rättigheter samt Internationella arbetsorganisationen ILO:s portalparagrafer och FN:s globala hållbarhetsmål. Leverantörsgodkännandet hanteras digitalt i ett ärendehanteringssystem där leverantören fyller i ett frågeformulär, och därefter granskar och godkänner Riksbyggen leverantören. I normalfallet genomförs en enkel granskning men för strategiska och större leverantörer görs en utökad granskning. Vid en enkel leverantörsgranskning krävs följande:

- Accepterar att följa Riksbyggens uppförandekod och generella leverantörskrav.
- Innehar kollektivavtal, alternativt ha beviljats undantag från kollektivavtal av företagsledningen.
- Innehar F-skatt.
- Är registrerad som arbetsgivare (undantag enmansföretag).
- Är registrerad för mervärdesskatt.
- Har en god kreditvärdighet.

Det inkom under året 503 (603) enkla leverantörsgranskningar. Av dessa avslogs 84 (115), vilket motsvarar 17 procent. Orsaken till avslag är bland annat avslag av

** Inom byggprojekt används begreppet entreprenör istället för leverantör.*

attesterande chef, avslag från inköpsenheten på grund av att alternativ leverantör ska användas, att leverantören inte svarar på frågeformuläret eller att leverantören har för låg kreditvärdighet.

Vid en utökad leverantörsgranskning kontrolleras dessutom följande:

- Granskning av ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö där leverantören antingen är certifierad (exempelvis ISO, BKMA eller FR2000) eller bifogar beskrivna arbetssätt ur ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö (bland annat policy, mål, uppföljning, hantera lagar och andra krav).
- Utökad granskning av finansiell status inkl. exponering mot leverantören inom Riksbyggen, kontroll av antal ID06-kort och även erfarenheter från tidigare större projekt med leverantören.

Det inkom under året 63 (63) utökade leverantörsgranskningar. Av dessa avslogs fyra (fem) leverantörer. Två av dessa avslogs på grund av brister inom ledningssystem och två leverantör avslogs på grund av brister i finansiell ställning.

Utöver dessa granskningar har Riksbyggen under året genomfört tio entreprenörsrevisioner (sju inom nybyggnation och tre inom ombyggnad)*. I många fall, särskilt i samband med byggtreprenader, använder Riksbyggens entreprenörer underentreprenörer. Det är i dessa fall viktigt att kedjan av underentreprenörer begränsas, och att Riksbyggen har god kontroll på vilka underentreprenörer som används i företagets byggprojekt. Inom fastighetsbranschen är det också viktigt



att såväl entreprenörer/leverantörer och underleverantörer prioriterar de anställdas säkerhet och hälsa, exempelvis genom att tillhandahålla skyddsutrustning och se till att fastställda säkerhetsrutiner följs. Riksbyggen accepterar exempelvis inte diskriminering, begränsning i föreningsfrihet eller barn- och tvångsarbete. År 2017 upprättade Riksbyggen därför tydliga krav på byggtreprenörer under samlingsnamnet "Ordning och reda", vilket syftade till att skapa sundare arbetsförhållanden och motverka svart arbetskraft inom byggbranschen. Dessa krav omfattar bland annat krav på att underentreprenörer endast får anlitas i två led, företagsmärkta arbetskläder, kompetenskrav och krav på lärlingar. Under 2023 har kraven inom "Ordning och reda" förtydligats och nya rutiner med granskning av alla större byggtreprenörer innan projektstart har implementerats. En särskild tjänst och en intern arbetsgrupp har också tillsatts för att vidareutveckla frågor kopplat till "Ordning och reda" samt att sprida kunskap inom Riksbyggen.

Inköpstatistik

Inköpsvolymen från godkända leverantörer uppgick till 93 procent (93). Under året har det tillkommit 2 070 nya leverantörer (2 316). Av de 2 070 nya leverantörerna som tillkommit under året har 28 procent granskats (25). Under året har Riksbyggen tagit emot fakturor från 3 763 godkända leverantörer, vilka samtliga uppfyller leverantörskraven. Detta utgör 51 procent av antalet leverantörer som fakturerat Riksbyggen under året. Dessa är främst entreprenadföretag och leverantörer av fastighetsunderhåll, fastighetsdrift och inredning, samt tekniska konsulter. Resterande 49 procent är i huvudsak mindre leverantörer eller engångsleverantörer som inte direkt är inblandade i leverans till kund.

Våra leverantörer 2023 (2022) – Några nyckeltal

Inköpsvolymen från godkända leverantörer uppgick till

93%
(93%)

Antal unika fakturautställare

7 335st
(7 630 st)

Leverantörs-omsättningen var

28%
(30%)





Om hållbarhetsredovisningen

På sidorna 10–42 finner ni det som utgör Riksbyggens fjortonde hållbarhetsredovisning och som omfattar verksamhetsåret 2023. I hållbarhetsredovisningen ingår ej dotterbolagen Simpleko och Rafino, förutom rapportering vad gäller utsläpp av växthusgaser och Science Based Targets, SBT. Riksbyggens hållbarhetsredovisning är upprättad enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer. Redovisningen sker enligt GRI Standards 2021 och omfattar perioden från 1 januari till och med 31 december 2023. Hållbarhetsredovisningen utgör också Riksbyggens hållbarhetsrapport och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, som ställer krav på att företag ska rapportera kring antikorruption, miljö, sociala förhållanden, personal och respekt för mänskliga rättigheter. Detta återfinns på sidorna 6–9 i avsnittet om affärsmodell, på sidan 60–64 i beskrivning av risker samt sidorna 10–42 som utgör hållbarhetsredovisningen. När det gäller data och nyckeltal har avgränsningen varit Riksbyggens egen verksamhet som beskrivs på sidorna 6–9, där inget annat anges. Riksbyggens styrelse är engagerad i och följer kontinuerligt upp hållbarhetsarbetet. Styrelsen är också ytterst ansvarig för års- och hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Riksbyggens utsedda oberoende revisorer och deras uttalande finns att läsa på sidorna 49–50.

Förändringar har skett i historiska hållbarhetsdata som avser utsläpp av växthusgaser, med anledning av antagande

av nya klimatmål som omfattar mer än vad som rapporterats tidigare år. Riksbyggen inkluderar numera biogena utsläpp från fordonsbränslen i scope 1, dotterbolagens energianvändning i scope 2 samt fler delar av nyproducerade byggnaders livscykel i scope 3. Boverket har under 2023 presenterat nya referensvärden för byggskedet av nya byggnader. Detta medför att Riksbyggens redovisade klimatpåverkan för nybyggnation (scope 3) inte blir helt jämförbart mot tidigare år (figur 7). Revidering av historiska data har även skett för inköpt el för kontor (figur 6) samt Riksbyggens kunders energianvändning (figur 9). Vad avser arbetsskador har Riksbyggen 2023 övergått från att redovisa data baserat på uppgifter från Arbetsmiljöverket till att redovisa inrapporterade uppgifter enligt det it-stöd Riksbyggen införde inför 2023. Det medför att Riksbyggen inte kan redovisa jämförbara historiska data för arbetsskador.



Kontaktperson

Lina Öien,
chef, enheten för hållbar utveckling
lina.oien@riksbyggen.se

GRI-index

Redovisande organisation "Riksbyggen ekonomisk förening har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden 2023-01-01-2023-12-31"

Version av GRI 1 GRI 1: Foundation 2021

Tillämplig sektorstandard n/a

GRI-standard och upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar					
Organisationen och redovisningsprinciper					
GRI 2-1	Information om organisationen	6			
GRI 2-2	Enheter som ingår i hållbarhetsredovisningen,	6, 43, 89			
GRI 2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	1, 43			
GRI 2-4	Korrigerig av tidigare lämnad information, effekten av detta samt skäl till förändring	24-25, 28, 43			
GRI 2-5	Externt bestyrkande	49-50, 109			
Aktiviteter och anställda					
GRI 2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	6, 39-42			
GRI 2-7	Medarbetare	37			
GRI 2-8	Medarbetare som inte är anställda		Avsteg från 2-8	Informationen inte tillgänglig	Målgruppens omfattning är inte definierad och Riksbyggen saknar därför relevant data. Riksbyggen kommer under året vidta steg för att identifiera målgruppen och skapa rutiner för att inhämta efterfrågad data.



	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
Styrning					
	GRI 2-9 Sammansättning och struktur för styrning	6–9, 16–17, 51–55, 103, 107			
	GRI 2-10 Nominering till och val av högsta styrande organ	106			
	GRI 2-11 Ordförande för högsta styrande organ	107			
	GRI 2-12 Styrelsens roll för att övervaka hantering av organisationens effekter	11, 16–17, 60–64, 109			
	GRI 2-13 Delegering av ansvar för att hantera organisationens effekter	16–17, 109			
	GRI 2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen	16–17			
	GRI 2-15 Intressekonflikter (inom styrelsen)	40, 106–107			
	GRI 2-16 Kommunikation av allvarliga problem	40			
	GRI 2-17 Styrelsen samlade kunskap	16–17			
	GRI 2-18 Utvärdering av styrelsens arbete/prestationer	107			
	GRI 2-19 Ersättning till ledande befattningshavare	108			
	GRI 2-20 Process för att fastställa ersättningar	108			
	GRI 2-21 Lönespridning	38			



	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
Strategi, policys och praxis					
	GRI 2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5		
	GRI 2-23	Policyåtaganden	16-17, 35-42, 102,107		
	GRI 2-24	Förankring av policyåtaganden	16-17, 39-40, 41-42, 102		
	GRI 2-25	Processer för att åtgärda negativa effekter	39-40		
	GRI 2-26	Mekanismer för rådgivning och visselblåsning	40		
	GRI 2-27	Lagefterlevnad	40		
	GRI 2-28	Medlemskap i organisationer	20-21, 39		
Intressentengagemang					
	GRI 2-29	Metod för intressentengagemang	11-15		
	GRI 2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	35		
GRI 3: Väsentliga frågor					
	GRI 3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	11		
	GRI 3-2	Riksbyggens väsentliga frågor	11-12		
	GRI 3-3	Styrning av väsentliga frågor	12, 16-42		

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
Specifika upplysningar – GRI 200: Ekonomi					
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan 2016					
	203-2	Indirekt ekonomiskt värdeskapande	28–32		
GRI 205: Antikorruption 2016					
	205-2	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	40–41		
Specifika upplysningar – GRI 300: Miljöpåverkan					
GRI 301: Material 2016					
	301-1	Materialanvändning	27, 29–30	Avsteg från 301-1	Information saknas
					Redovisar klimatpåverkan från materialanvändning för nyproduktion. Information saknas för att kunna redovisa vikt samt typ av material.
GRI 302: Energi 2016					
	302-1	Energianvändning inom organisationen	24–26		
	302-2	Energianvändning utanför organisationen	28		
GRI 304: Biologisk mångfald 2016					
	304-2	Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	23		
GRI 305 Utsläpp till luft och vatten					
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	25–26, 43		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgas (scope 2)	25–26, 43		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgas (scope 3)	25, 27–28, 43		
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	25–28		

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
GRI 306: Avfall 2020					
	306-1	Generering av avfall samt betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	29-30		
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	29-30		
	306-3	Genererade avfallsmängder	29-30		
GRI 308 Leverantörer som granskats enligt miljökriterier					
	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljökriterier	42		
G4 Bygg- och fastighetssupplement					
	CRE8	Märkning av produkter och tjänster	21		
Specifika upplysningar – GRI 400: Socialt					
GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet					
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	36		
	403-2	Arbetsrelaterade faror	36		
	403-3	Företagshälsovård	36		
	403-4	Anställdas deltagande, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	36		
	403-5	Anställdas utbildning i hälsa och säkerhet	36		
	403-6	Främjande av anställdas hälsa	36		
	403-7	"Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer"	36		
	403-9	Arbetsskador	36	Avsteg från 403-9 b	Information inte tillgänglig
GRI 405 Mångfald och jämställdhet					
	405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	37		
GRI 414 Leverantörer som granskats enligt sociala kriterier					
	414-1	Andel ny leverantörer som granskats med avseende på sociala kriterier	42		



Revisorns bestyrkande

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

Till föreningsstämman i Riksbyggen ekonomisk förening, org.nr 702001-7781

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen") att översiktligt granska Riksbyggens hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 43 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 44–48 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

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



International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen

grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad

i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning

Styrelse efter fullmäktige



Namn	Johan Lindholm	Mikael Johansson	Anders Ax	Filippa Drakander	Niklas Pettersson	Jens Wikström
Styrelsefunktion	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Ägarrepresentant	Svenska Byggnadsarbetareförbundet	Svenska Målareförbundet	Lokalföreningen Gävle-Dala	Intresseföreningen Stockholm	Intresseföreningen södra och mellersta Skåne	Folksam
Födelseår	1964	1964	1962	1989	1965	1973
Inträdesår styrelsen	2013	2012	2009	2015	2016	2023
Utbildning	Gymnasieutbildning	Målargesäll	Gymnasieutbildning	Kandidatexamen	Universitetsutbildning	Dataingenjör
Tidigare yrkeserfarenhet	Träarbetare	Målare, ombudsman	Byggarbetare	Generalsekreterare Elevernas Riksförbund, Grundare Executive Boost, Projektledare Women In Progress		Strategisk Partner Nordea Bank Abp, Regionchef Nordea Bank Abp, VD Fastighets AB Polaris
Övriga relevanta uppdrag	Förbundsordförande Byggnads, Ordförande i nordiska och europeiska samt ledamot i internationella byggnads- och träarbetarefederationen (NBTf, EFBWW, respektive BWI), ordförande Rönneberga Konferens och Unobo AB, ledamot i LO:s och Folksam Liv:s styrelse.	Förbundsordförande Målarna, ordförande Union to Union, ledamot i Målarnas Pensions- resp. Stipendiestiftelse, Svenska Bygg- och Träfacken (SBTF), LO:s styrelse, KungsLagern Holding AB, Lagern 11 AB, Klockans Garage AB.	Ombudsman Byggnads, ordförande lokalföreningen Gävle-Dala, ledamot Star-Byggutbildning,	Associate Director, Newsec Advisory Sweden AB, Styrelseledamot SKB (Stockholms Kooperativa bostadsförening), Riksbyggen Brf Landmärket och Riksbyggens Intresseförening i Stockholm län	Konsult på Symetri AB, Ordf i brf Ladusvalan i Lund och i intresseföreningen Södra och Mellersta Skåne, Suppleant i byggande styrelsen i brf Stella, brf Nova och brf Trädgården	Affärsrådeschef Folksam Sak, Styrelseordförande Tre Kronor Försäkring och Folksam Forskningsstiftelse, Ledamot Brf Nordostpassagen



Namn	Malin Ragnegård	Lise-Lott Fjell	Kerstin Wallentin	Lars Hildingsson	Michael Benthin	Peder Axensten
Styrelsefunktion	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Suppleant	Suppleant	Suppleant
Ägarrepresentant	Kommunalarbetareförbundet	Intresseföreningen Bohuslän-Älvsborg	Kooperativa Förbundet, KF	Svenska Byggnadsarbetareförbundet	Svenska Elektrikerförbundet	Intresseföreningen Södra Västerbotten
Födelseår	1978	1963	1964	1973	1970	1961
Inträdesår styrelsen	2021	2017	2021	2013	2020	2021
Utbildning	Gymnasieutbildning	Högskoleutbildning	Universitetsutbildning, Personallinjen	Byggtekniskt gymnasium	Ombudsmannautbildning	Civilingenjör
Tidigare yrkeserfarenhet	Lokalavdelningsordförande och förbundssekreterare Kommunal	Föreläsare hållbar utveckling, utbildare för personal, projektsamordnare	Diverse chefsbefattningar inom Coop Sverige, Ansvarig för ledarskap och kultur Coop Norden, Kommunikations-/marknadsdirektör ATG respektive Systembolaget	Byggnadsarbetare, Kommunalaråd i Karlskrona	Regionombudsman	Systemutvecklare, Forskningsingenjör
Övriga relevanta uppdrag	Förbundsordförande Kommunal	Förskollärare, Vice ordf. Brf Färöarna, Sekreterare i Intresseföreningen Bohus-Älvsborg, Rymdstyrelsens skolråd	Styrelseordförande Konsumentföreningen Stockholm, Vice ordförande Coop Sverige och Kooperativa Förbundet, Styrelseledamot Folksam Liv	Vice ordförande i Byggnads, Polstjärnan Fastighetsbolag, Bantorget hyresbostäder och Bantorget Förvaltning, ledamot kommunfullmäktige i Karlskrona, ledamot Riva del Sole	Ledamot Folkets hus i Mölnlycke, Ordförande Elektrikernas Solidaritetsfond, Centralombudsman Elektrikerna	Ordförande Brf Kemisten, ledamot Intresseföreningen Södra Västerbotten



Johanna Frelin deltar i styrelsens arbete som extern vd.

Namn	Niklas Frisell	Jimmy Winge	Mikael Norén	Martin Widmark
Styrelsefunktion	Arbetsagarrepresentant, ordinarie	Arbetsagarrepresentant, ordinarie	Arbetsagarrepresentant, suppleant	Arbetsagarrepresentant, suppleant
Ägarrepresentant	Unionen	Fastighetsanställdas Förbund	Fastighetsanställdas Förbund	Unionen
Födelseår	1986	1976	1964	1984
Inträdesår styrelsen	2019	2018	2023	2023
Utbildning	Kandidatexamen	3-årig VVS-utbildning	Gymnasieutbildning	Grundskola
Tidigare yrkeserfarenhet	Ekonom på Riksbyggen	Plåtslagare VVS-montör	Fastighetskötare	Teknisk Förvaltare
Övriga relevanta uppdrag	RB-ledamot i ett 10-tal bostadsrättsföreningar			Styrelseledamot och delägare i Stöpen Trading AB och BR Widmark AB



Ledning



Namn	Johanna Frelin	Märten Lilja	Eric Stuart	Robert Söderhjelm	Karin Goddard
Position	Vd	Vice vd, Affärsområdeschef Bostad	Affärsområdeschef Fastighetsförvaltning	Ekonomi- och finanschef (CFO)	HR Direktör
Födelseår	1969	1960	1959	1965	1961
Inträdesår företagsledning	2020	2011	2014	2010	2013
Utbildning	Masters of Business Administration	Jur.kand	Civilekonom	Civilekonom	Master of Science Human Resources Management
Tidigare yrkeserfarenhet	VD Tengbom Arkitekter, VD Hyper Island, Divisionschef SVT	Statssekreterare Miljö- och Samhällsbyggnadsdepartementet, Kommunikationschef HSB Stockholm			Biträdande HR direktör Försäkringskassan, HR specialist BT Ignite, HR specialist Telenordia, HR manager Edgecom
Övriga relevanta uppdrag	Ledamot Addnode, Springtime samt Folksam	Styrelseledamot Stiftelsen Karlstadshus	Ordförande Simpleko AB, Rafino AB, RB Hyresförmedling AB, Ledamot Coompanion Östergötland och Sörmland	Ordförande i Bostadsbyggen i Jönköping AB, Ledmot i Folksam Tjänstepension AB, Konsumentkooperationens pensionsstiftelse, Folksam Livs verksamhetskommitté, Riva del Sole och Bostadsföreningen Tellus	Styrelseledamot i Fremia ekonomisk förening, Fremia Service AB och Bostadsbyggen i Jönköping AB



Namn	Britta von Schoultz
Position	Kommunikationschef
Födelseår	1969
Inträdesår företagsledning	2014
Utbildning	Fil.kand
Tidigare yrkeserfarenhet	Journalist, presschef, kommunikationschef, kommunikationskonsult
Övriga relevanta uppdrag	Ledamot Folksam liv och Simpleko AB, Sekreterare brf Roslagsstugorna,

Lina Öien
Chef Hållbar utveckling
1973
2018
M.Sc in Environmental Management and Policy
Hållbarhetsansvarig Bilprovningen, Miljö- och hållbarhetskonsult Goodpoint
Styrelseledamot We Effect och Stiftelsen Karlstadshus

Per Karmteg
IT- och digitaliseringschef
1973
2022
Magisterexamen ekonomi samt Master of Business Administration
CIO Atrium Ljungberg, Affärsutvecklingschef Coor Service Management, Projektledare Accenture
Ledamot brf Klockhuset

Christian Bengtzelius
Föreningschef
1974
2023
Gymnasieutbildning
Ordförande samt ombudsman Byggnads Stockholm-Gotland, Byggnadsarbetare
Vice ordförande Cooperative Housing International (CHI), Ordförande valberedningen We Effect samt Konsumentföreningen Stockholm, Ordförande Barn- och ungdomsnämnden samt ledamot kommunfullmäktige Järfälla



Årsredovisning och koncernredovisning

För Riksbyggen ekonomisk förening, 702001-7781
Räkenskapsåret 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	57
Koncernens resultaträkning	66
Koncernens balansräkning	67
Koncernens förändringar i eget kapital	68
Koncernens kassaflödesanalys.....	69
Moderföreningens resultaträkning	70
Moderföreningens balansräkning	71
Moderföreningens förändringar i eget kapital	72

Moderföreningens kassaflödesanalys.....	73
Noter	74
Revisionsberättelse	98
Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden	101

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

Vy över Västerås, Kopparlunden..



Förvaltningsberättelse



Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, organisationsnummer 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023.

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.

Alltsedan grundandet av Riksbyggen 1940 har samhällsperspektivet funnits med. Riksbyggen har en bred verksamhet som innefattar att producera bostäder och erbjuda förvaltningstjänster, men också 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, hyresrätt samt kooperativ hyresrätt som upplåtelseform. En mindre del av produktionen avser gruppbbyggda småhus med äganderätt. Nyproduktionen av bostäder bedrivs inom affärsområde Bostad.

Förvaltningstjänster erbjuds inom ekonomisk förvaltning, fastighets-service samt teknisk förvaltning och bedrivs inom affärsområde Fastighetsförvaltning.

Den 31 december 2023 uppgick antalet direkta medlemmar i Riksbyggen till 88 stycken (91). Medlemmar med en andel som överstiger 10 procent är Svenska Byggnadsarbetareförbundet, 21,2 procent (21,1), och Svenska Kommunalarbetareförbundet, 12,6 procent (12,6).



Väsentliga händelser under året

- Som en följd av marknadsläget på den svenska bostadsmarknaden har affärsområde Bostad gjort nedskrivningar om 276 mkr i ett 20-tal fastigheter. Totalt sett bedöms ett övervärde om 1,7 mdr finnas i markportföljen.
- Av de bostadsrättsprojekt som planerades att färdigställas 2023 har 100 procent hållit tidplan och färdigställts i tid. Två bostadsrättsprojekt har konverterats till hyresrättsprojekt på grund av låg försäljningsgrad i projekten.
- Riksbyggen har den 30 januari 2023, genom dotterbolag Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, sålt hela sitt innehav som uppgick till 19 procent av totala antalet andelar i hyresrättsbolaget Fastigheten Stockholm Valvankaret 3 AB.
- Under 2023 ingick Riksbyggen en samverkansöverenskommelse med LKAB för att möjliggöra tidig byggstart och bidra med fler lägenheter i Kirunas nya centrum och i Gällivare. Detta resulterade i två igångsättningar av bostadsrättsprojekt om totalt 127 lägenheter.
- Under 2023 såldes, genom dotterbolag, tre hyresrättsprojekt till intressebolaget Unobo AB. Reverserna omvandlades senare till tillskott till Unobo AB.
- Riksbyggen har under 2023 förvärvat ytterligare andelar i det italienska bolaget Riva del Sole. Totalt uppgår ägandet efter förvärvet till 32,3 procent, vilket innebär att bolaget efter förvärvet är ett intressebolag.
- Riksbyggen finns återigen med som en attraktiv arbetsgivare bland unga ekonomer och högskole- och civilingenjörer i employer branding-företaget Universums årliga ranking. Riksbyggen blev under 2023 utsedd till branschbäst inom fastighetsförvaltning bland ingenjörstudenter samt bland unga yrkesverksamma ekonomer.
- Riksbyggen har under 2023 genomfört viktiga åtgärder för att nå klimatmålen som är godkända av Science Based Targets initiative, SBTi. Målen innebär att Riksbyggen ska minska utsläpp av växthusgaser med 50 procent till 2030 (basår 2020) och finns inom tre områden: fordon och energianvändning på kontor, nyproducerade byggnader och kunders energianvändning. Under året har andelen fossilfria servicebilar ökat från 62 procent till 75 procent. Inom nyproduktion har Riksbyggen beslutat att höja kraven på klimatförbättrad betong och armering ytterligare till en klimatreduktion om minst 25 procent.

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning för 2023 är 8 761 mkr (7 826). Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgår till 35 mkr (16). Dotterföretagens nettoomsättning från moderföreningen uppgår till 30 mkr (14). I enlighet med branschpraxis ingår utlägg för bostadsrättsföreningars räkning i nettoomsättningen.

Koncernen redovisar ett lägre rörelseresultat jämfört med föregående år. Rörelseresultatet uppgår till -421 mkr (70) med en rörelsemarginal på -4,8 procent (0,9). Resultatförändringen mellan åren beror framför allt på rådande marknadsläge och den inbromsning som skett på bostadsmarknaden, som har inneburit nedskrivningar för både mark och lägenheter om totalt -394 mkr (3) för affärsområde Bostad. Det fortsatt höga ränteläget har också inneburit högre kostnader för den kapitalintensiva verksamheten och det har även uppstått förluster om 127 mkr i pågående bostadsprojekt. Marginalen inom förvaltningsaffären har också utmaningar med ett högre kostnadstryck jämfört med tidigare år. Till följd av den höga inflationen har pensionskaptialet påverkats av en hög värdesäkringsfaktor, som resulterat i höga pensionskostnader. I resultatet igår också resultatandelar från intressebolag om totalt -63 mkr (-12 mkr), varav Unobo AB står för -59 mkr (-12 mkr).

Motsvarande siffror för moderföreningen är en uppgång i nettoomsättningen till 8 476 mkr (6 834), men ett lägre rörelseresultat om -303 mkr (-113). Rörelsemarginalen uppgick till -3,5 procent (-1,6).

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2023 till 7 991 mkr (8 538) och för moderföreningen 7 903 mkr (8 301). Soliditeten, det egna kapitalets andel av balansomslutningen exklusive redovisningsmedel, uppgick till 62 procent (61) för koncernen och 68 procent (63) för moderföreningen.

Investeringar

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 23 mkr (27) i koncernen och med 22 mkr (27) i moderföreningen.

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar har gjorts i Riksbyggen under 2023 och uppgår i koncernen till totalt 34 mkr (30), varav investeringar i pågående utvecklingsarbeten uppgår till 34 mkr

(27 mkr). I moderföreningen uppgick årets investeringar till totalt 34 mkr (40), varav 34 mkr (20) avsåg investeringar i pågående utvecklingsarbeten. Investeringar i immateriella anläggningstillgångar har bland annat gjorts i digitala tjänstelösningar och tidigare gjorda investeringar har i huvudsak avsett ett affärssystem för moderföreningen.

Investeringar i byggnader och mark uppgick till 20 mkr (23) i koncernen. I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret gjorts med 10 mkr (47) och i moderföreningen med 3 mkr (4).

Disponibel likviditet

Koncernen disponerade per den 31 december 2023 en kassa inklusive kortfristiga placeringar om 532 mkr (1 371).

Krediter

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2023 till 1 873 mkr (3 048), varav 1 126 mkr (3 048) avser byggnadskrediter. I juli 2023 togs ett lån hos Swedbank om 750 mkr med slutligt förfall i juni 2026. Per bokslutsdagen uppnår Riksbyggen inte samtliga covenantar avseende lånet hos Swedbank. Covenantöverträdelserna har hanterats i samförstånd med banken och Riksbyggen har under 2024 erhållit ett skriftligt undantag, en så kallad waiver, som omfattar både räntetäckningsgraden och lån i förhållande till fastighetsvärdet. I samband med detta har Riksbyggen ingått en tilläggsöverenskommelse med Swedbank som innebär att covenanterna reviderats till en nivå som Riksbyggen bedöms kunna efterleva framåt samt att tilläggsamorteringar ska göras från och med andra halvåret. Totalt uppgår amorteringarna till 11 mkr för 2024.

Flerårsöversikt (mkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 761	7 826	9 890	8 897	7 664
Rörelseresultat	-421	70	2 950	534	446
Eget kapital	7 991	8 538	8 567	5 850	5 509
Balansomslutning*	12 845	14 057	14 783	15 047	15 280
Soliditet (%)*	62	61	58	39	36
Likvida medel* inkl. kortfristiga placeringar	532	1 371	3 658	1	2

* Exklusive redovisningsmedel



Affärsområden**Bostad**

Riksbyggen påbörjade under 2023 totalt 400 (1 181) bostäder i nyproduktion, varav 297 (939) i bostadsrätt, 81 (227) i kooperativ hyresrätt samt 22 (15) i småhus med äganderätt. Vid året utgång 2023 hade Riksbyggen 193 (80) osålda lägenheter i färdigställda projekt.

Affärsområde Bostads innehav av byggrätter har ökat under 2023 till 22 931 (19 504), varav 7 246 (6 200) är byggrätter som redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 8 661 (7 083) byggrätter disponeras genom hel- eller delägda bolag.

Årets investeringar i bostadsprojekt uppgår i koncernen till 2 072 mkr (3 683), av det avser 1 192 mkr (1 831) pågående bostadsprojekt.

Affärsområdets omsättning uppgår till 4 546 mkr (3 649). Den ökade omsättningen är hänförlig till att fler bostadsrättsprojekt har färdigställts, som i genomsnitt varit större projekt jämfört med året innan samt försäljningar av hyresrättsprojekt.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen förvaltar 4 296 bostadsrättsföreningar (4 482) med sammanlagt 178 972 lägenheter (178 418). Under 2023 har Riksbyggen bytt mätmetod för marknadsandel och redovisar marknadsandel av förvaltade lägenheter, vilken uppgår till 16 procent (16). (I marknadsandelen ingår endast kunder för moderföreningen.) Därutöver har Riksbyggen 786 uppdrag (814) åt andra typer av fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökar under 2023 till 4 155 mkr (4 091).

Dotterföretag

I koncernen finns 65 dotterföretag (63) samt 55 indirekt ägda dotterföretag (59), varav merparten äger fastigheter och exploateringsmark.

Hållbarhet

I enlighet med ÅRL 6 kap 10§ har Riksbyggen ekonomisk förening valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från

årsredovisningen fristående rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 6–9 (affärsmodell), sidorna 10–42 (väsentliga hållbarhetsfrågor, styrning och resultatindikatorer) och sidorna 60–64 i årsredovisningen (risker och riskhantering). Hållbarhetsredovisningen är upprättad enligt GRI Standards som framgår av GRI Index på sidorna 44–48.

Kommunikation och marknad

Trots försämrad marknad och skakig omvärld ligger Riksbyggens varumärke kvar på en stabil nivå under året med ett index på 28 (30). Resultatet bedöms vara en följd av Riksbyggens uthålliga satsning på att stärka varumärket och attraktiviteten hos befintliga och potentiella kunder. Temat i den externa kommunikationen har varit trygghet där det nya kommunikationskonceptet ”Stabila grunder för livets under” lyfter fram Riksbyggens erbjudande där intressenter eller förvaltningskunder kan leva bekymmerfritt och känna sig trygga i att köpa en Riksbyggenbostad och med Riksbyggen som förvaltare. Marknadsföringen har bidragit till att trafiken till våra webbplatser till stor del hållits uppe även om den på helårsbasis sjunkit något. Den främsta anledningen till nedgången i trafiken har varit färre bostadsprojekt under året.

Riksbyggens press- och PR-arbete har påverkats av färre bostadsprojekt då det lett till färre pressartiklar. Trots detta finns flera exempel på artiklar som fått mycket god spridning och bidragit till en positiv bild av Riksbyggen såsom satsningar på solceller och Göteborgs stadsomvandling i Masthugget. En hel del av press och PR-arbetet under året har också handlat om att svara på medias frågor om avgiftshöjningar i bostadsrättsföreningarna.

Riksbyggens kundservice har en fortsatt hög kundnöjdhet, som ligger i linje med tidigare år. Under året har en kunskapsdatabas sjuöatts där kunder och medarbetare digitalt kan hitta svar på sina vanligaste frågor. Utifrån insikter om kundernas frågeställningar och ärenden har det möjliggjort en effektivisering av interna arbetssätt, förbättringar i kundupplevelsen och digitala tjänster.

Medarbetare

Ett internt talangprogram har under året genomförts för att stärka Riksbyggens framtida ledare. Programmet ”Framtidens ledare” syftar till att ta tillvara och utveckla medarbetare med ledarpotential och som är goda ambassadörer för Riksbyggen. Deltagarna har fått utveckla ledarskapsförmågor och skapat ett internt nätverk. Under 2023 var ”Skugga en kollega” en kompetenssatsning som riktade sig till samtliga roller inom Riksbyggen. Syftet var att öka kunskapen om vår verksamhet, förbättra samarbetet och lära av varandra. Möjligheten att skugga en kollega kommer även fortsättningsvis att finnas kvar som ett verktyg för vardagslärande. Ett arbete har också inletts med att se över och ersätta nuvarande utbildningsplattform med en ny lösning, som är mer lättillgängligt och attraktivt för att inspirera till kontinuerligt lärande.

Riksbyggen har ett långsiktigt mål om att öka jämställdheten bland företagets chefer. För året 2023 var 47 procent (45) av företagets chefer kvinnor.

Medelantalet anställda i koncernen för 2023 uppgick till 2 409 (2 492).

Förändring bland ledande befattningshavare

Den första april 2023 blev föreningschefen Christian Bengtzeliuss, vars uppdrag är att utveckla och strategiskt ansvara för företagets kooperativa värden, medlem av företagsledningen, som därmed utökades med en person.

Styrelsens arbete

För att främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag ("den kooperativa koden"). Riksbyggen antog den kooperativa koden vid fullmäktige i maj 2020, då den ersatte Riksbyggens tidigare föreningskod. 2023 redovisade styrelsen för fjärde gången enligt den kooperativa koden i sin styrningsrapport.

Styrelsen arbetar enligt en årligen fastställd arbetsordning med tillhörande instruktioner för verkställande direktör. Styrelsen, som består av nio ordinarie ledamöter, tre suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter, har under rapportperioden haft 12 protokollförda möten.

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

Risker och riskhantering

Riksbyggens styrelse har antagit ett ramverk för riskhantering. Ramverket justerades något under hösten 2023. Redovisningen utgår från de riskkategorier som återfinns i den senaste versionen av ramverket.



Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2023
Omvärldsrisk			
Konjunktur	Efterfrågan på nya bostäder är konjunkturkänslig och påverkas starkt av konsumenternas köpkraft, ränteutveckling samt förväntningar på prisutvecklingen för bostäder. Även efterfrågan på förvaltningstjänster påverkas, men i mindre omfattning.	Konjunkturkänsligheten balanseras av ett bredare utbud av bostäder med olika upplåtelseformer och målgrupper, samt beredskap att anpassa bostadsproduktion och kostnads massa efter efterfrågan. Förvaltningstjänsterna effektiviseras genom tjänsteutveckling och digitalisering. Ökad fokus på likviditet.	Hög inflation och stigande räntor har urholkat hushållens köpkraft och samtidigt ökat kostnaderna för bostadsproduktion. Konjunktur- och ränteprognoiser indikerar en mild lågkonjunktur och något nedåtgående räntor under 2024. Igångsättning av nya bostadsprojekt förväntas vara fortsatt låg. Höga räntor minskar också efterfrågan på ombyggnads- och förvaltningstjänster. Risken är fortsatt hög att den makroekonomiska utvecklingen kan påverka Riksbyggens resultat negativt.
Politiska risker	Politiska beslut och myndighetsbeslut kan förändra förutsättningarna både för enskilda upplåtelseformer, tjänster och lokala marknader. Även subventioner, skatter och regeländringar kan generellt försämra förutsättningarna för ett brett bostadsbyggande.	Riksbyggen har en god bostadspolitisk kompetens, arbetar aktivt med opinionsbildning och för en dialog med beslutsfattare i syfte att utveckla och förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande med olika upplåtelseformer. En diversifierad produktportfölj minskar känsligheten för enskilda beslut.	Politik och ekonomi samspelar genom att ökade konjunkturrisiker kan tvinga politiken till motverkande åtgärder. Nuvarande regering har dock hittills valt att inte vidta åtgärder som stimulerar bostadsbyggande, trots en förestående byggkris. Risker och möjligheter för politiska initiativ som väsentligt förändrar bostadsbyggandet bedöms därför som små i närtid, då inga större bostadspolitiska reformer har aviserats.
Konkurrenssituation	Inom affärsområde Bostad kan material- och råvarubrist samt ökad konkurrens om mark och byggentreprenörer leda till ökade byggkostnader och ökat lokalt utbud av osålda lägenheter till minskade intäkter. För affärsområde Fastighetsförvaltning finns risk för ökad konkurrens inom kritiska tjänster med högt värde, samt disruptiva innovationer genom framför allt digitalisering.	Konkurrenssituationen bevakas löpande. För affärsområde Bostad förs en löpande dialog med entreprenörer för att förebygga oväntade höjningar av byggkostnader. Det görs lokalt anpassade säljfrämjande åtgärder samtidigt som en översyn av byggrättsportföljen. Affärsområde Fastighetsförvaltning hanterar situationen genom successiv förflyttning i värdekedjan, effektivisering i kunderbudandet och utveckling av digitaliserade tjänster som alternativ.	Lågkonjunktur och tekniskiften kommer sannolikt leda till större förändringar av både berörda marknader och enskilda tjänster. Inom affärsområde Bostad förväntas sämre konjunktur öka konkurrensen om att sälja färdigbyggda lägenheter, men minska konkurrensen om entreprenörer, mark och byggrätter. Inom affärsområde Fastighetsförvaltning håller Riksbyggen positionen genom löpande digitalisering och utveckling av nya tjänster. Inom Ombyggnad förväntas konkurrensen öka.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2023
Operativ risk			
Byggrättspportföljen	Risk att nuvarande byggrätter inte matchar framtida behov (fel volym, lokalisering eller pris). Risk för nedskrivningar av markvärden vid sämre byggkonjunktur. Minskad byggtakt innebär en stor byggrättspportfölj i förhållande till framtida behov.	Aktiv och tydlig markstrategi som medför en balanserad markportfölj för att möta framtida produktionsbehov. Anpassning av byggrättspportfölj till reviderad markstrategi, primärt genom försäljningar. Rutiner för strategisk genomlysning vid markförvärv.	En prisnedgång på bostäder kommer på sikt även medföra lägre priser och värden på byggrätter. Förväntningar om sjunkande markpriser ökar risken för förluster i existerande byggrättspportfölj. Risken för felbedömningar vid genomlysning bedöms som låg.
Nyproduktion bostäder	Nyproduktion innehåller försäljnings-, entreprenad- och produktionstekniska risker. Prisfall eller oplanerade kostnadsökningar under produktionstiden ger sämre lönsamhet eller osålda bostäder.	Risikanalys inför projektstart. Val av beprövad produktionsteknik. Central godkännandeprocess av entreprenörer och lokal kunskap om och dialog med entreprenörer. Nytt systemstöd för bättre stöd i projektplanering, produktion och försäljning har tagits i drift under 2023. En verktyglåda av åtgärder för att förebygga osålda bostadsrätter.	Nyproduktion har en inneboende hög konjunkturrisk. Ränteutvecklingen har påverkat efterfrågan på all nyproduktion markant, vilket gör att försäljningsriskerna har höjts. Produktionstekniska- och entreprenörskrisker minskar automatiskt på grund av färre projekt, även om risken för entreprenörstvister i enskilda projekt kan ha ökat.
Fastighetsförvaltning	Brister i förändringsförmåga kan leda till kvalitetsbrister i nya lösningar och att effektiviseringspotential inte infrias. Bristande riskbedömningar vid avtal som leder till oväntade kostnader. Minskad efterfrågan hos kunder på grund av ränte- och kostnadsutvecklingen.	Tydlig kommunikation av strategin, uppföljning av mätetal och kompetensutveckling av chefer inom förändringsledning. Utvecklad affärsanalys och särskild analys genomförd av tjänster till kommersiella fastighetsägare. Införandet av nytt systemstöd för ombyggnadsprojekt. Val av entreprenörer som minimerar risken för konkurser i ombyggnadsprojekt.	Flera pågående förändringsprojekt ökar risken för kvalitetsbrister på kort sikt och inom enskilda områden. Ökade indikationer på att bostadsrättsföreningar väljer att minska omfattningen av planerade projekt eller köpta tjänster. Svårigheter med fastpris-avtal på grund av inflationstryck.
Finansiell rapportering	Risker i arbetssätt eller brister i intern kontroll som leder till att Riksbyggens finansiella rapportering är missvisande. Störst risker finns i värdering av tillgångar, avsättningar för garantier och tvister samt i underlag för budget och prognos.	Etablerade rutiner för värderingar och kontroll av underlag i såväl bokslut som vid budget och prognos.	Nytt ramverk för intern kontroll beslutat med initialt fokus på ekonomiprocesser. Förstärkt rutin under året för värdering av omsättningstillgångar.
IT- och informationssäkerhet	Riskerna inkluderar externa och interna, avsiktliga och oavsiktliga händelser. Extern hackning eller kapning samt interna bedrägerier utgör de största enskilda riskerna.	Välutvecklade säkerhetskrav och brandväggar, sårbarhetsanalyser och kontinuitetsplaner, behörighetsstyrning och löpande utbildningsinsatser. Alltmer data hanteras i molntjänster, med högre säkerhetskrav.	En ökad cyberkriminalitet har motverkats av flera vidtagna åtgärder, vilket totalt sett medfört en oförändrad riskbild. Kunduppgifter ses som största riskområde. En särskild utbildningssatsning har genomförts bland personalen för ökad medvetenhet.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2023
Finansiella risker			
Tillgång till kapital	Tillgång till finansiering påverkar starkt förutsättningarna att genomföra bygg- och utvecklingsprojekt. En förändring av riskfördelningen har skett inom bostadsrättsmarknaden mot ökad initial finansiering och därmed ökad risk för byggherren.	Mycket god soliditet gör Riksbyggen attraktiv för långgivare. Nära samverkan med samtliga stora banker. All hantering av byggfinansiering hanteras centralt av Finansenheten.	Initial intern finansiering har blivit en förutsättning för igångsättning av allt fler projekt. Riksbyggen behöver sannolikt allokera mer kapital till osålda lägenheter och behovet av extern finansiering vid byggprojekt har ökat. Samtidigt förväntas antalet pågående byggprojekt minska i närtid.
Ränterisk	Ökade marknadsräntor påverkar Riksbyggens upplåningskostnader negativt.	Terminssäkring av kreditiv och långsiktig finansiering. Regelbundna dialoger med flera banker om kreditiv och långsiktig finansiering. Inflations- och ränteutvecklingen följs noga.	Inflationstrycket i Sverige bedöms vara på väg ned, men räntebanan är mer utdragen än tidigare förväntats. Den direkta påverkan på Riksbyggens finansieringskostnader är för närvarande begränsad, men risken har ökat genom svagare likviditet. Högre ränta gör även kapitalbindning i bland annat markportföljen betydligt dyrare.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden begränsar affärsmöjligheter. Ju högre andel av eget kapital som är upplåst desto större är risken att behöva avstå möjliga affärer eller tvingas till ofördelaktiga affärer på grund av begränsad likviditet.	God soliditet och god kontroll över likvida medel. Obundna kreditramar för byggkreditiv finns med de större svenska bankerna. Cash manager och etablerat system för finansförvaltning.	Sannolikheten för negativa effekter på grund av likviditetsbegränsningar har ökat under året, även om risken bedöms som övergående. En anpassning av markportföljen pågår.



Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2023
Hållbarhetsrisker			
Klimat och miljö	Risker direkt relaterade till klimat- och miljöförändringar (fysiska risker) eller till åtgärder för att motverka sådana förändringar (omställningsrisker). Riksbyggens risker är främst omställningsrisker; nya regelkrav, ökade priser på naturresurser samt risken att inte utvecklas i takt med kundefterfrågan.	Integrerad hållbarhetsstyrning utifrån beslutad hållbarhetsstrategi. Godkända SBT-mål för klimatavtryck och klimatfärdplan för nyproduktion. Ekosystemtjänstanalyser inför markförvärv. Riksbyggens hållbarhetsidéer för bostadsrättsföreningar för ökad kundmedvetenhet. Successiv övergång till fossilfri förvaltning och särskilda utbildningsinsatser för berörda medarbetare.	Att Riksbyggen har ett starkt varumärke kopplat till hållbarhet och klimatfrågan innebär både risker och möjligheter. En förestående lågkonjunktur ökar risken för att miljöfrågor kortsiktigt nedprioriteras, både inom branschen och i kundernas betalningsvilja. Sannolikheten för att omställningsrisker kommer realiseras är fortsatt hög. De fysiska riskerna är små i närtid, då Riksbyggens fastighetsägande är obetydligt och markportföljen har begränsade risker.
Medarbetare	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Risken för oönskad rörlighet vid organisationsförändringar är största risken på kort sikt medan behovet av kompetensväxling inom vissa roller bedöms vara den största risken på längre sikt.	En företagskultur med starka värderingar. Ett gott ledarskap hos Riksbyggens chefer genom chefsutbildningar och kontinuerlig kompetensutveckling. Återkommande medarbetarundersökningar och uppföljning av nyckeltal samt årlig kompetensförsörjningsanalys.	Minskad produktion och neddragningar ökar risken för oro som kan leda till oönskad rörlighet. En utmaning är att rekrytera inom vissa strategiska roller. Kultur och ledarskap för ett flexibelt arbetsliv har blivit allt viktigare. Digitalisering och effektivisering ökar långsiktigt behoven av kompetensväxling inom flera roller.
Affärsetik	Varumärkesförluster eller sanktioner vid bristande affärsetik/lagefterlevnad. Bristerna kan finnas inom Riksbyggen, hos leverantörer eller kunder. Brister hos leverantörer, särskilt byggentreprenörer och lokalvård/ utemiljö, bedöms vara de största affärsetiska riskerna.	Etablerade rutiner och krav för leverantörsgodkännande. Tydliga styrdokument för affärsetik, inköp och uppförandekod för leverantörer. Särskilda utbildningsinsatser för medarbetare. Central funktion för regelefterlevnad och visuellblåsning.	Mot bakgrunden av sin ägarsammansättning och hållbarhetsprofil har Riksbyggen hög fallhöjd vid negativ publicitet inom området. Flera vidtagna åtgärder, främst vad avser entreprenörskontroll, bedöms långsiktigt minska risken samtidigt som tuffare tider inom branschen ökar risken för att både medarbetare och leverantörer tar otillåtna genvägar.

Den framtida utvecklingen

Centralbankerna kommer förmodligen att börja sänka sina styrräntor med start under andra halvåret 2024. Det är en balansgång för centralbankerna, där det gäller att inte gå för fort fram samtidigt som inflationen är på väg ner mot ett önskat läge om 2 procent. Den geopolitiska turbulensen fortsätter med Rysslands invasion av Ukraina, konflikten mellan Israel och Hamas samt oron i Röda havet. Det amerikanska valet ses också av flertal bedömare som en av de viktigaste händelserna under 2024 där USA:s engagemang i bland annat Nato och indirekt stödet till Ukraina kan komma att förändras kraftigt. Konflikternas längd är fortsatt svår att förutse trots att västvärlden hittills agerat samlat.

Den svenska ekonomin förväntas utvecklas försiktigt positivt inom flera sektorer, men troligtvis inte inom bostad- och byggsektorn. Det är möjligt att bostadspriser stabiliseras under året, men att sektorn ändå kommer att tvingas till nedskrivningar i tillgångsvärden under 2024 med fortsatta problem med försäljning av lägenheter.

Det är troligt att lönsamheten för Riksbyggen kommer att påverkas negativt på grund av fortsatt höga kostnader för material och finansiering även om viss stabilisering kommer att ske i försäljningspriser av bostadsrättslägenheter under 2024. Det kommer även att vara

utmanande att få igång nya bostadsprojekt under året, vilket kommer att bidra till lägre resultat från bostadsproduktionen under kommande år. Inbromsningen på bostadsmarknaden med låg försäljning av nyproduktion kommer även att påverka kapitalbindningen för Riksbyggen under 2024. Under 2025 förväntas kapitalbindningen att minska väsentligt, vilket kommer att ge ett större manöverutrymme för framtida investeringar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Riksbyggen och SBB har tecknat ett ramavtal avseende en upplösning av det gemensamma ägandet av bostadsfastighetskoncernen Unobo AB. Affären är villkorad av sedvanliga fullföljandevillkor avseende upptagande av finansiering och förväntas slutföras i maj 2024. Riksbyggen fortsätter att förvalta Unobo AB:s bestånd fram till utgången av 2024.

Riksbyggen har i maj 2024 erhållit en så kallad waiver, gällande låneavtalet med Swedbank. I samband med detta har Riksbyggen ingått en tilläggsöverenskommelse med Swedbank som innebär att covenanterna reviderats till en nivå som Riksbyggen bedöms kunna efterleva framåt. Överenskommelsen innebär att tilläggsamorteringar ska göras från och med juni 2024.

Den första januari 2024 frånträdde Märten Lilja uppdraget som vice vd och chef för affärsområde Bostad. Den första mars 2024 tillträdde Ulrika Nyström som ny chef för affärsområde Bostad.

Under mars 2024 avslutades ett mångårigt tvisteärende gällande ett projekt på Qvarnholmen utanför Stockholm. Redan 2022 dömde skiljenämnden till Riksbyggens fördel. Motparten ansökte emellertid om klander av skiljedomen. Svea hovrätt ogillade klandertalan och målet är därmed slutligt avgjort till Riksbyggens fördel.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 5 208 335 947 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 208 335 947
Summa	5 208 335 947

Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 5 208 335 947 kr.

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



Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	8 761 778	7 833 025
Lämnade rabatter		-938	-7 508
Nettoomsättning	3, 4	8 760 840	7 825 517
Kostnad för sålda varor och tjänster		-8 356 096	-7 085 896
Bruttoresultat		404 744	739 621
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-814 926	-763 188
Övriga rörelseintäkter	3	91 905	106 621
Övriga rörelsekostnader		-39 832	-471
Andel i intresseföretags resultat		-63 362	-12 182
Rörelseresultat	6, 7, 8	-421 471	70 401
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	2 147	-214
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	848	51 435
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	36 702	20 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-202 371	-96 362
		-162 674	-24 191
Resultat efter finansiella poster		-584 145	46 210
Skatt på årets resultat	15, 16	59 818	13 215
Årets resultat		-524 327	59 425
Moderföreningens andel av årets resultat		-524 809	59 231
Minoritetens andel av årets resultat		482	194

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	138 728	147 281
Licensavtal	18	-	-
Goodwill	19	58 817	74 741
Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	20	18 339	19 863
		215 884	241 885
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	21, 22	393 490	403 469
Inventarier, verktyg och installationer	23	64 446	65 537
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22, 24	31 683	86 960
		489 619	555 966
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	1 703 760	1 107 624
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	28	9 119	9 119
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	15 909	51 106
Uppskjuten skattefordran	16	110 712	45 577
Andra långfristiga fordringar	30	101 016	93 191
		1 940 516	1 306 617
Summa anläggningstillgångar		2 646 019	2 104 468
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Fastigheter	31	4 378 729	4 791 939
Pågående bostadsprojekt	31	2 923 911	3 704 782
Färdigställda bostäder	31	594 341	157 324
		7 896 981	8 654 045
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 104 101	885 449
Fordringar hos intresseföretag		-	300 000
Aktuella skattefordringar		83 489	83 878
Övriga fordringar		112 377	186 111
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32	330 580	348 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	139 156	123 716
		1 769 703	1 927 644
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		-	893 169
		-	893 169

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank			
Kassa och bank		531 847	477 885
Redovisningsmedel		3 714	4 176
		535 561	482 061
Summa omsättningstillgångar		10 202 245	11 956 918
SUMMA TILLGÅNGAR		12 848 264	14 061 387
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	34	880 987	885 900
Annat eget kapital inklusive årets resultat		7 092 893	7 635 420
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		7 973 880	8 521 320
Minoritetsintresse		17 471	16 989
Summa eget kapital		7 991 351	8 538 309
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	107 436	110 474
Övriga avsättningar	2, 35	186 205	189 608
Summa avsättningar		293 641	300 082
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	36	220	335
Övriga skulder	37	248 749	300 949
Summa långfristiga skulder		248 969	301 284
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	37	1 872 342	3 047 797
Leverantörsskulder		474 915	453 226
Övriga skulder		659 310	315 770
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	32	167 209	221 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	1 140 527	882 996
Summa kortfristiga skulder		4 314 303	4 921 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 848 264	14 061 387

Koncernens förändringar i eget kapital

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat						Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Kapital- andelsfond	Reserver	Balanserad vinst mm	Summa	Minoritets- intresse	
Eget kapital 2022-01-01	888 632	4 294	1 713 851	5 943 354	8 550 131	16 790	8 566 921
Årets resultat				59 231	59 231	194	59 425
Förändring reserver					-		-
Förändring av kapitalandelsfond		-5 918		5 918	-		-
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande					-	5	5
Utdelning				-85 309	-85 309		-85 309
Utträde	-5 191				-5 191		-5 191
Nyteckning	2 459				2 459		2 459
Eget kapital 2022-12-31	885 900	-1 624	1 713 851	5 923 194	8 521 320	16 989	8 538 309

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat						Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Kapital- andelsfond	Reserver	Balanserad vinst mm	Summa	Minoritets- intresse	
Eget kapital 2023-01-01	885 900	-1 624	1 713 851	5 923 194	8 521 320	16 989	8 538 309
Årets resultat				-524 809	-524 809	482	-524 327
Förändring reserver					-		-
Förändring av kapitalandelsfond		-12 182		12 182	-		-
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande					-		-
Utdelning				-17 718	-17 718		-17 718
Utträde	-6 329				-6 329		-6 329
Nyteckning	1 416				1 416		1 416
Eget kapital 2023-12-31	880 987	-13 806	1 713 851	5 392 848	7 973 880	17 471	7 991 351



Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-421 471	70 401
Avskrivningar		99 425	99 586
Övriga ej likviditetspåverkande poster	41	419 342	-219 206
Erhållen ränta		36 686	20 949
Erhållna utdelningar		94	6
Erlagd ränta		-196 601	-86 362
Betald skatt		-71	-36 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-62 596	-151 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring varulager		-202 053	-1 675 156
Förändring kundfordringar		-218 749	-118 639
Förändring kortfristiga fordringar		342 204	-277 206
Förändring leverantörsskulder		21 663	11 209
Förändring kortfristiga skulder		303 015	-101 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten		183 484	-2 312 596

tkr	Not	2023	2022
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-33 631	-30 232
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 139	-73 760
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 872	5 559
Investeringar i dotterföretag		-100	-365 322
Försäljning av dotterföretag		78 680	155 559
Investeringar och uttag intresseföretag		-20 479	-20 104
Försäljning av intresseföretag		591	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-17 889	-77 919
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		40 967	109 697
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		892 987	-782 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten		900 859	-1 078 523
Finansieringsverksamheten			
Förändring andelskapital		-4 912	-2 731
Upptagna lån		777 225	190 556
Amortering skuld		-3 865	-50
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-1 781 111	108 163
Utbetald utdelning		-17 718	-85 309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 030 381	210 629
Årets kassaflöde		53 962	-3 180 490
Likvida medel vid årets början		477 885	3 658 375
Likvida medel vid årets slut		531 847	477 885

Moderföreningens resultaträkning



tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	8 476 931	6 841 066
Lämnade rabatter		-938	-7 508
Nettoomsättning	3,4	8 475 993	6 833 558
Kostnad för sålda varor och tjänster		-8 051 332	-6 322 027
Bruttoresultat		424 661	511 531
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-814 809	-763 128
Övriga rörelseintäkter	3	56 864	114 040
Övriga rörelsekostnader		-202	-471
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		30 015	25 497
Rörelseresultat	6, 7, 8	-303 471	-112 531
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-70 859	140 433
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 846	-214
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-1 274	-500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	123 439	63 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-217 498	-122 672
		-164 346	80 868
Resultat efter finansiella poster		-467 817	-31 663
Bokslutsdispositioner	14	42 008	46 838
Skatt på årets resultat	15, 16	50 471	9 928
Årets resultat		-375 338	25 103

Moderföreningens balansräkning

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	137 792	144 878
Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	20	18 339	19 863
		156 131	164 741
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	21, 22	17 029	18 405
Inventarier, verktyg och installationer	23	63 446	64 994
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22, 24	9 507	6 354
		89 982	89 753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	2 045 208	1 376 894
Fordringar hos koncernföretag	26	121 751	141 751
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	35 273	10 394
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	28	5 982	5 982
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	8 202	12 268
Uppskjuten skattefordran	16	63 589	14 339
Andra långfristiga fordringar	30	60 075	58 195
		2 340 080	1 619 823
Summa anläggningstillgångar		2 586 193	1 874 317
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Fastigheter	31	2 591 306	2 428 365
Pågående bostadsprojekt	31	2 790 167	3 523 562
Färdigställda bostäder	31	300 064	130 554
		5 681 537	6 082 481
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 200 329	1 129 550
Fordringar hos koncernföretag		1 025 949	1 928 687
Aktuella skattefordringar		87 502	88 139
Övriga fordringar		75 818	360 087
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32	277 283	259 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	131 403	117 611
		2 798 284	3 883 773
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		-	893 169
		-	893 169

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank			
Kassa och bank		531 807	477 861
Redovisningsmedel		-	2
		531 807	477 863
Summa omsättningstillgångar		9 011 628	11 337 286
SUMMA TILLGÅNGAR		11 597 821	13 211 603
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital	34	880 987	885 900
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		97 734	87 842
		2 695 118	2 690 139
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 583 673	5 586 180
Årets resultat		-375 337	25 103
		5 208 336	5 611 283
Summa eget kapital		7 903 454	8 301 422
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	8 693	9 303
Övriga avsättningar	2, 35	128 504	153 559
Summa avsättningar		137 197	162 862
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	36	212 719	185 494
Summa långfristiga skulder		212 719	185 494
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		185 460	1 588 164
Leverantörsskulder		456 748	444 906
Skulder till koncernföretag		211 886	44 259
Övriga skulder		1 227 069	1 431 400
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	32	167 209	221 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	1 096 079	831 173
		3 344 451	4 561 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 597 821	13 211 603

Moderföreningens förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter		
Eget kapital 2022-01-01	888 632	1 716 397	80 301	5 679 030	8 364 360
Årets resultat				25 103	25 103
Förändring av utvecklingsfond			7 541	-7 541	-
Utdelning				-85 309	-85 309
Utträde	-5 191				-5 191
Nyteckning	2 459				2 459
Eget kapital 2022-12-31	885 900	1 716 397	87 842	5 611 283	8 301 422
Årets resultat				-375 337	-375 337
Förändring av utvecklingsfond			9 892	-9 892	-
Utdelning				-17 718	-17 718
Utträde	-6 329				-6 329
Nyteckning	1 416				1 416
Eget kapital 2023-12-31	880 987	1 716 397	97 734	5 208 336	7 903 454



Moderföreningens kassaflödesanalys

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-303 471	-112 531
Avskrivningar		60 646	59 571
Övriga ej likviditetspåverkande poster	41	324 641	-10 170
Erhållen ränta		123 439	63 820
Erhållna utdelningar		4	1 205 506
Erlagd ränta		-217 498	-122 672
Betald skatt		1 249	-33 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 990	1 049 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring varulager		161 899	-1517 525
Förändring kundfordringar		-70 779	-291 813
Förändring kortfristiga fordringar		1 349 629	-1 085 569
Förändring leverantörsskulder		11 842	1 540
Förändring kortfristiga skulder		-57 003	416 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 384 598	-1 426 650

tkr	Not	2023	2022
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-33 631	-39 705
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-25 177	-33 066
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		764	4 234
Investeringar i dotterföretag		-933 103	-40 613
Försäljning av dotterföretag		-70	796
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-22 146	-77 808
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		20 023	102 178
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		893 171	-892 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-100 169	-976 219
Finansieringsverksamheten			
Förändring andelskapital		-4 913	-2 731
Upptagna lån		26 600	8
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-1 234 452	-680 941
Utbetald utdelning		-17 718	-85 309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 230 483	-768 973
Årets kassaflöde		53 946	-3 171 842
Likvida medel vid årets början		477 861	3 649 703
Likvida medel vid årets slut		531 807	477 861

Noter



Brf Neo Davidshäll, Malmö.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

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

Uppgifter om koncernföretag finns i not 25. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

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

Förvärvsmetod

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

För övervärden hänförliga till specifika tillgångar tillämpas samma avskrivningstid som i den förvärvade juridiska personen.

Avskrivning på uppkommen goodwill och övriga förvärvade immateriella tillgångar skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod om denna kan fastställas med rimlig grad av säkerhet. Kan denna inte fastställas sker avskrivning på maximalt fem år. Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

Dotterföretag

Företag där moderföreningen, direkt eller indirekt, har mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet. För dotterföretag inom Riksbyggen, se not 25. Andelar i koncernföretag.

Intresseföretag och gemensamt styrda företag

Med intresseföretag avses företag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna. Som intresseföretag räknas även samtliga företag där koncernen har ett betydande inflytande, även om innehavet är lägre än 20 procent. Med gemensamt styrda företag avses företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande.

För andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag i koncernen och moderföretaget, se not 27. I koncernredovisningen konsolideras innehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag enligt kapitalandelsmetoden.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Rapportering för rörelsegrenar

Rörelsegrenar innehåller produkter eller tjänster som är föremål för risker och avkastning och som skiljer sig från andra rörelsegrenar. Riksbyggens redovisning och rapportering delas upp i ett antal rörelsegrenar och som löpande följs upp av företagsledningen. Samtliga rörelsegrenar har Sverige som sin geografiska marknad. Se vidare not 4 för information om rörelsegrenar.

Intäkter

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

Bostadsrättsprojekt

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

Redovisad intäkt möts av bedömd kostnad vid projektets färdigställande. Redovisningen speglar Riksbyggens affärsmodell. Räntekostnader kopplade till projekt kostnadsförs i den period som de avser. Riksbyggen åtar sig i avtal med förvärvaren av entreprenaden att köpa lägenheter som inte är sålda vid projektets slut, fem månader efter slutbesiktning. Inköpta lägenheter intäktsredovisas vid försäljning till slutkund.

Entreprenad

Projektintäkter vid ombyggnadsentreprenader, hyresrättsproduktion samt äganderätter redovisas enligt successiv vinstavräkning. Successiv vinstavräkning bygger på att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med projektens uppbyggnadsgrad. Graden av uppbyggnad bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totalt beräknade projektkostnaderna.

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

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

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

Övriga intäkter

Övriga intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

- Hyresintäkter – i den som period uthyrningen avser.
- Ränteintäkter – i enlighet med effektiv avkastning.
- Erhållen utdelning – när rätten att erhålla utdelning är säkerställd.

Offentliga bidrag

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

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

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

Pelare 2

På grund av komplexiteten i tillämpningen av lagstiftningen och beräkningen av GloBE-intäkter är den kvantitativa effekten av den antagna eller i praktiken antagna lagstiftningen ännu inte möjlig att med rimlig säkerhet uppskatta. Därför redovisar koncernen inga uppskjutna skattefordringar och -skulder relaterade till inkomstskatter från Pelare 2 och lämnar heller inga upplysningar om dessa. Arbete pågår för närvarande med att utreda hur lagstiftningen skall tillämpas i koncernen och de juridiska personerna.

Immateriella tillgångar

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

I koncernredovisningen tillämpas aktiveringsmodellen för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjande tiden.

Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till tre–tio år, licensavtal fem år och goodwill max tio år. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Försäljnings- och administrationskostnader.

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya

komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljnings- och administrationskostnader.

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Nedskrivningar

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

Leasingavtal

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

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

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

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen, inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Nedanstående redovisningsprinciper tillämpas konsekvent av både koncernen och moderföreningen.

Klassificering

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Övriga finansiella skulder

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

Redovisning och värdering

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

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

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivning

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

Objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger är bland annat:

- Indikationer på att en gäldenär har betydande finansiella svårigheter.
- Att betalningar av räntor eller kapitalbelopp har uteblivit eller är försenade.
- Om det är sannolikt att gäldenären kommer att gå i konkurs, annan finansiell rekonstruktion eller att det finns observerbara uppgifter som tyder på att det finns en mätbar minskning av uppskattade framtida kassaflöden såsom förändringar i förfallna skulder eller andra ekonomiska förutsättningar som korrelerar med kreditförluster.

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

Förändring av verkligt värde

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

Kvittning

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

Fastställande av verkligt värde

För finansiella instrument som är noterade på en aktiv marknad bestäms verkligt värde med utgångspunkt från tillgångens noterade

mittkurs på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Den aktiva marknaden ska bedriva handel med likartade produkter och det ska normalt sett finnas intresserade köpare och säljare. Information om priserna ska vara allmänt tillgänglig. För fast ställande av verkligt värde av kortfristiga placeringar används aktuella marknadsräntor vid marknadens stängning. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Marknadsinformation används i värderingarna i den omfattning den finns tillgängligt och annars används företagsspecifik information.

Finansiella risker i placeringsverksamheten

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

Inom koncernen har finansfunktionen det operativa ansvaret för att säkerställa koncernens finansiering och att effektivt förvalta kassa likviditet, finansiella tillgångar och skulder. Finans- och ekonomienheten har ansvaret att följa upp att finansriktlinjerna efterlevs. Ekonomi- och finanschefen ansvarar för att rapportera riskexponering samt vinster och förluster från finansiella aktiviteter till Riksbyggens styrelse.

Finansiella risker

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

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

enligt ramarna definierade i enlighet med placeringsriktlinjerna.

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Varulager

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

Avsättningar och eventualförpliktelser

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Låneutgifter

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

Händelser efter balansdagen

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

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Leasing

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

Bokslutsdispositioner

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

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Eget kapital

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

Fond för utvecklingsutgifter

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Intäktsredovisning

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

Varulager

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

Garantiåtaganden och tvister

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

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna. Om det finns indikationer på att tillgångar har minskat i värde sker en beräkning av återvinningsvärdet som är det lägsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde.

I samband med dessa beräkningar måste vissa uppskattningar och bedömningar avseende bland annat kalkylräntor, direktavkastningskrav, driftskostnader och underhåll göras. Riksbyggen gör dessa uppskattningar och bedömningar utifrån den samlade kunskapen och erfarenheten som finns i koncernen om den aktuella tillgången och liknande tillgångar, men även utifrån av branschen allmänt vedertagna principer. Om de antaganden som användes vid beräkningen av återvinningsvärdet avviker från ledningens bedömning per bokslutet skulle det redovisade värdet på anläggningstillgångar eventuellt ändras.

Not 3 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Varor	27 225	55 637	27 339	55 774
Tjänster	2 822 041	2 829 090	2 710 390	2 685 138
Bostadsrättslägenheter	3 624 119	3 614 987	-	-
Entreprenaduppdrag	2 161 289	1 182 751	5 710 232	4 065 338
Hyror	126 166	143 052	28 032	27 308
Summa	8 760 840	7 825 517	8 475 993	6 833 558
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:				
Varor	2 188	3 567	2 186	3 567
Tjänster	43 554	82 490	47 456	100 087
Fastighetsförsäljningar	38 813	9 970	-	-
Erhållna bidrag	7 350	10 594	7 222	10 386
Summa	91 905	106 621	56 864	114 040

Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Bostad	4 546 449	3 649 124	4 412 032	2 812 868
Fastighetsförvaltning	4 154 800	4 090 816	4 061 321	3 996 246
Finans	59 591	85 577	2 640	24 445
Summa	8 760 840	7 825 517	8 475 993	6 833 558

Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revision och revisionsnära rådgivning	-4 391	-3 890	-4 391	-3 890
Övriga tjänster	-432	-479	-432	-479
Summa	-4 823	-4 369	-4 823	-4 369
Lekmannarevisorer				
Revision och revisionsnära rådgivning	-168	-161	-168	-161
Summa	-168	-161	-168	-161

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda				
Kvinnor	940	949	891	891
Män	1 469	1 543	1 447	1 523
Summa	2 409	2 492	2 338	2 414
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktör	-3 011	-2 911	-3 011	-2 911
Styrelsen	-1 193	-1 344	-1 193	-1 344
Företagsledning	-14 326	-13 296	-14 326	-13 296
Övriga anställda	-1 144 499	-1 166 160	-1 113 641	-1 134 297
Summa	-1 163 029	-1 183 711	-1 132 171	-1 151 848
Sociala kostnader				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-430 533	-415 925	-419 683	-404 594
Pensionskostnader	-248 825	-202 369	-246 064	-199 100
Summa	-679 358	-618 294	-665 747	-603 694
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-1 842 387	-1 802 005	-1 797 918	-1 755 642

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

Från vd och vice vd:s sida är uppsägningstiden sex månader. För övriga medarbetare i företagsledningen gäller 65 års pensionsålder med liknande pensions- och avgångsersättningsvillkor som gäller för vd och vice vd. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 178 tkr (171) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 1 015 tkr (1 174).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 4,4 mkr (3,7) gruppens nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppens nuvarande vd och företagsledning uppgår till 14,1 mkr (11,7). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Andel kvinnor i procent	2023	2022
Styrelsen	43,6	45,2
Bland övriga ledande befattningshavare	50,0	60,0

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar i koncernen och moderföreningen framgår av nedan.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-46 318	-49 592	-24 939	-28 466
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 594	-2 075	-	-2 075
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	-53 867	-49 887	-36 476	-31 105
Summa	-102 779	-101 554	-61 415	-61 646

Not 8 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Leasegivare				
Inom 1 år	71 864	76 110	3 914	3 638
Mer än 1 men mindre än 5 år	140 510	131 624	2 971	896
Senare än 5 år	6 767	725	-	-
Summa	219 141	208 459	6 885	4 534

Leasetagare

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

2023	-	-103 573	-	-120 905
2024	-111 740	-69 998	-130 374	-87 064
2025	-77 785	-44 018	-95 904	-61 050
2026	-56 135	-28 959	-74 254	-45 991
2027	-41 668	-525	-59 787	-81 755
2028 eller senare	-17 445	-	-86 330	-
Summa	-304 773	-247 072	-446 649	-396 764

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

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2023	2022
Nedskrivning	-264 789	-1 273 763
Resultat vid avyttringar	-70	696
Utdelning	194 000	1 413 500
Summa	-70 859	140 433

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivningar	-394	-	-	-
Resultat vid avyttringar	695	-	-	-
Resultatandel	1 846	-214	1 846	-214
Summa	2 147	-214	1 846	-214

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivningar	-1 243	-550	-1 274	-500
Resultat vid avyttringar	2 001	51 985	-	-
Utdelningar	90	-	-	-
Summa	848	51 435	-1 274	-500

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Räntor	36 663	20 797	123 402	63 825
Övriga finansiella intäkter	39	153	38	-5
Summa	36 702	20 950	123 439	63 821
Varav avseende koncernföretag			89 271	44 631

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Räntor	-201 599	-95 556	-216 726	-121 866
Övriga finansiella kostnader	-772	-806	-772	-806
Summa	-202 371	-96 362	-217 498	-122 672
Varav avseende koncernföretag			-41 458	-42 408

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföreningen	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	54 726	71 731
Lämnade koncernbidrag	-12 718	-24 893
Summa	42 008	46 838



Bonum Brf Sundemansbacke, Västerås.



Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	221	-5 562	611	2 052
Uppskjuten skatt	59 597	18 777	49 860	7 876
Summa	59 818	13 215	50 471	9 928

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	-584 145	46 210	-425 809	15 175
Skatt enligt gällande skattesats	120 334	-9 519	87 717	-3 126
Ej avdragsgilla kostnader	-66 648	-35 789	-78 317	-278 353
Ej skattepliktiga intäkter	1 759	41 914	40 419	291 487
Skatt hänförlig till tidigare år	593	1 534	611	1 414
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	3 781	15 075	41	-1 494
Summa	59 818	13 215	50 471	9 928

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående anskaffningsvärde	45 577	24 506	14 339	3 141
Tillkommande fordringar	71 531	22 510	49 305	11 198
lanspråktaga fordringar	-6 396	-1 439	-55	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 712	45 577	63 589	14 339
Utgående redovisat värde	110 712	45 577	63 589	14 339
Uppskjutna skatteskulder				
Ingående anskaffningsvärde	110 474	99 942	9 303	5 981
Tillkommande skulder	4 983	24 780	-	4 087
lanspråktaga skulder	-8 021	-14 248	-610	-765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 436	110 474	8 693	9 303
Utgående redovisat värde	107 436	110 474	8 693	9 303
Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen				
Uppskjuten skattekostnad och skatteintäkt avseende temporära skillnader	59 597	18 777	49 860	7 876
Summa	59 597	18 777	49 860	7 876

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	48 343	34 002	4 012	3 821
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	45	69	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	2 747	492	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	59 577	11 014	59 577	10 518
Summa	110 712	45 577	63 589	14 339
Uppskjutna skatteskulder				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	8 752	9 597	8 693	9 303
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	45	69	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	25 557	21 937	-	-
Koncernmässiga övervärden	73 082	78 871	-	-
Summa	107 436	110 474	8 693	9 303

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	494 234	476 889	488 514	468 671
Årets inköp	-	3 454	-	19 843
Under året omfört från pågående utvecklingsarbeten	29 390	13 891	29 390	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 624	494 234	517 904	488 514
Ingående avskrivningar	-245 456	-211 492	-242 139	-211 033
Årets avskrivningar	-37 943	-33 964	-36 476	-31 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-283 399	-245 456	-278 615	-242 139
Ingående nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående redovisat värde	138 728	147 281	137 792	144 878

Not 18 Licensavtal

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	3 963
Utrangeringar	-	-3 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Ingående avskrivningar	-	-3 963
Utrangeringar	-	3 963
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	-	-

Not 19 Goodwill

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 406	182 347
Avyttring	-	-12 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 406	169 406
Ingående avskrivningar	-94 665	-91 682
Avyttringar	-	12 941
Årets avskrivningar	-15 924	-15 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 589	-94 665
Utgående redovisat värde	58 817	74 741

Not 20 Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 863	6 975	19 863	-
Årets inköp	33 631	26 779	33 631	19 863
Avyttring	-5 765	-	-5 765	-
Under året omfört till balanserade utvecklingsarbeten	-29 390	-13 891	-29 390	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 339	19 863	18 339	19 863
Utgående redovisat värde	18 339	19 863	18 339	19 863

Not 21 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	681 055	650 410	39 660	39 670
Inköp	20 179	23 170	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-13 414	-60	-	-10
Omklassificeringar	-	7 535	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	687 820	681 055	39 660	39 660
Ingående avskrivningar	-277 586	-252 819	-21 255	-17 501
Försäljningar/utrangeringar	5 874	-	-	-
Årets avskrivningar	-22 618	-24 767	-1 377	-3 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 330	-277 586	-22 631	-21 255
Utgående redovisat värde	393 490	403 469	17 029	18 405
Redovisat värde byggnader	343 231	353 250	-	1 377
Redovisat värde mark	50 259	50 219	17 029	17 029
Summa	393 490	403 469	17 029	18 405

Not 22 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas verkligt och redovisade värden per balansdagen, inklusive pågående nyanläggningar framgår av nedan.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde	425 173	490 429	26 536	24 759
Verkligt värde	1 897 980	1 943 216	131 625	164 640

Verkligt värde motsvarar bedömt värde på den öppna marknaden. Samtliga förvaltningsfastigheter värderas årligen antingen genom ett internt värderingsförfarande eller genom användandet av externa värderingsföretag. Riksbyggens interna värderingsförfarande bygger på hyresnivåer, vakansgrad och avkastningskrav, men även på den samlade kunskapen och erfarenheten som finns inom Riksbyggen kring marknad och utveckling i övrigt. Användandet av externa värderingsföretag sker utifrån ett visst regelbundet intervall. Intervallstyr utifrån väsentlighet och risk där förvaltningsfastigheter med högre väsentlighet och risk värderas externt med tätare intervall. I det fall någon av Riksbyggens förvaltningsfastigheter är sammankopplade med någon form av begränsningar eller åtaganden lämnas separat upplysning om detta i denna not.

Not 23 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	370 489	368 009	351 785	342 212
Inköp	22 735	27 167	22 024	27 071
Försäljningar/utrangeringar	-23 990	-24 687	-17 129	-17 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 234	370 489	356 680	351 785
Ingående avskrivningar	-304 953	-303 036	-286 791	-278 450
Försäljningar/utrangeringar	23 104	23 016	16 350	16 370
Årets avskrivningar	-22 940	-24 932	-22 793	-24 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 788	-304 953	-293 234	-286 791
Utgående redovisat värde	64 446	65 537	63 446	64 994

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 220 tkr (335). Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

Not 24 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 960	26 331	6 354	2 433
Omklassificering	-	37 928	-	-
Under året omfört till byggnader	-12 549	-23 120	-	-
Under året nedlagda kostnader	10 200	46 543	3 153	3 921
Försäljningar	-52 928	-722	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 683	86 960	9 507	6 354
Utgående redovisat värde	31 683	86 960	9 507	6 354

Not 25 Andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 115 136	3 074 623
Investeringar	933 103	40 613
Försäljningar	-	-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 048 239	3 115 136
Ingående nedskrivningar	-1 738 242	-464 478
Årets nedskrivningar	-264 789	-1 273 764
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 003 031	-1 738 242
Utgående redovisat värde	2 045 208	1 376 894



NOTER

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2023-12-31	2022-12-31
Berga Utveckling AB, Stockholm, 556712-6676	1 000	100,0	100	580
Blekholmen i Stockholm Aktiebolag, Stockholm, 556417-2129	1 000	100,0	100	100
Borås V Holding AB, Stockholm, 559017-1434	50 000	100,0	109	2 447
Broby Krukbruket Holding AB, Stockholm, 559343-3492	25 000	100,0	25	25
Brogård Station AB, Stockholm, 556810-8962	50 000	100,0	110 607	110 607
Gustavshemsparken Holding AB, Lund, 556808-3884	100 000	100,0	100	2 155
Järva Projektutveckling AB, Stockholm, 556931-5947	50 000	100,0	50	50
Kommanditbolaget Kungsbron 21, Stockholm, 916634-1470	1 000	100,0	50 000	50 000
Lycke Lund Invest AB, Stockholm, 559119-1894	50 000	100,0	5 140	2 976
Mälärhöjden Projektutveckling AB, Stockholm, 556925-7735	50 000	100,0	3 454	1 353
NK Munken Holding Aktiebolag, Stockholm, 559008-4454	50 000	100,0	121	145
Norrköping Dragett Holding AB, Stockholm, 556964-5079	50 000	100,0	2 032	1 081
Rafino AB, Stockholm, 559276-5399	25 000	100,0	4 028	4 028
RB Bro Holding AB, Stockholm, 559123-1559	100 000	100,0	100	100
RB Burlöv Holding AB, Stockholm, 559402-0223	25 000	100,0	30	25
RB Caramel Holding AB, Stockholm, 559307-3835	25 000	100,0	47	47
RB GBG Backa Holding AB, Stockholm, 559021-9530	50 000	100,0	2 490	4 350
RB Guldfabriken Holding AB, Stockholm, 559075-0815	50 000	100,0	1 047	1 047
RB HT Holding 1 AB, Stockholm, 556950-9192	100 000	100,0	1 827	510
RB HT Holding 2 AB, Stockholm, 556950-9200	100 000	100,0	2 924	659
RB HT Holding 3 AB, Stockholm, 556985-8623	100 000	100,0	1 424	424
RB Hästbyn Holding AB, Stockholm, 559384-7105	25 000	100,0	25	25
RB Kronan Holding AB, Stockholm, 559244-8913	50 000	100,0	2 174	186
RB Lagret Holding 1 AB, Stockholm, 559150-3171	50 000	100,0	53	365
RB Lagret Holding 2 AB, Stockholm, 559150-3163	50 000	100,0	1 361	1 644
RB LHH Holding AB, Stockholm, 559369-5801	25 000	100,0	83	385
RB Lund GHEM Holding AB, Stockholm, 559071-5784	50 000	100,0	3 325	1 899
RB Oklandsåsen Holding AB, Stockholm, 559404-5881	25 000	100,0	25	25
RB Pottholmen Holding AB, Stockholm, 559409-0036	25 000	100,0	25	25
RB Sorgsmedan Holding AB, Stockholm, 559276-5423	25 000	100,0	3 319	1 537
RB Stockholm Örnberg Holding AB, Stockholm, 559058-1459	50 000	100,0	20 632	12 404
RB Syd LH Holding AB, Stockholm, 559056-9280	50 000	100,0	52	655
RB Sydney Holding AB, Stockholm, 559363-5393	25 000	100,0	501	65
RB Torekov Sunnan Holding AB, Stockholm, 559304-1311	25 000	100,0	26	345
RB Täby SolFast Holding AB, Stockholm, 559058-1491	50 000	100,0	3 343	8 127
RB Väst Holding AB, Stockholm, 559182-0526	50 000	100,0	50	50
RB Väst Stenhugg Holding AB, Stockholm, 559021-8144	50 000	100,0	2 943	1 218
RB Ystad Urmakaren Holding AB, Stockholm, 559100-0277	50 000	100,0	3 140	2 190
Ribby Ångar Bostads AB, Stockholm, 556887-6881	500	100,0	34 208	34 208
RI-Fastigheter Kungsängen AB, Stockholm, 556903-6212	50 000	100,0	50	50
RI Fastigheter TÖ Aktiebolag, Stockholm, 556340-0877	1 000	100,0	100	100

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2023-12-31	2022-12-31
Riksbyggen Exploatering Skellefteå Holding AB, Stockholm, 559206-3043	50 000	100,0	81	68
Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB, Stockholm, 559276-5555	25 000	100,0	1 607 475	966 558
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, Stockholm, 559038-5265	50 000	100,0	342	342
Riksbyggen Holding Umeå AB, Stockholm, 559021-9548	50 000	100,0	134	134
Riksbyggen Holding Öst 1 AB, Stockholm, 559199-5138	50 000	100,0	3 550	3 550
Riksbyggen Holding Östersund AB, Stockholm, 559021-9589	50 000	100,0	17 225	17 225
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, Stockholm, 559033-9775	50 000	100,0	50	51
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Ett Holding AB, Stockholm, 559116-2341	50 000	100,0	51	60
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding 2 AB, Stockholm, 559176-9822	50 000	100,0	60	60
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding AB, Stockholm, 559097-8572	50 000	100,0	65	551
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, Stockholm, 556985-8839	50 000	100,0	602	602
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Ettan Holding AB, Stockholm, 559108-4958	50 000	100,0	291	261
Riksbyggen Hyresförmedling AB, Stockholm, 559371-8637	25 000	100,0	177	35
Riksbyggen Jönköping Ödla Holding AB, Stockholm, 559106-4661	50 000	100,0	51	301
Riksbyggen Stockholm Holding AB, Stockholm, 559021-8102	50 000	100,0	2 068	2 068
Riksbyggen Strömmingarna Holding AB, Stockholm, 559128-5308	50 000	100,0	4 263	153
Riksbyggen Syd Holding AB, Stockholm, 559008-4488	50 000	100,0	5 166	50
Riksbyggen V-viken Holding AB, Stockholm, 559341-6976	25 000	100,0	44	39
Simpleko AB, Stockholm, 559108-7738	50 000	100,0	134 230	134 200
Svartviken Holding AB, Stockholm, 559044-6406	50 000	100,0	4 922	1 269
Tyresö Stenbiten Holding AB, Stockholm, 559017-1426	500	100,0	2 423	1 056
Täby StigB Holding AB, Stockholm, 559008-3894	50 000	100,0	50	50
RB Takträdgården Holding AB, Stockholm, 559430-7604	25 000	100,0	25	0
RB Utveckling Holding AB, Stockholm, 559419-2675	25 000	100,0	673	0
Summa			2 045 208	1 376 894



NOTER

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %
AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm	50 000	100%
Caramel Fastighets AB, 559307-3843, Stockholm	25 000	100%
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Fragua AB, 559281-6176, Stockholm	25 000	100%
Fastighets AB Mimer 15, 559377-7179, Stockholm	250	100%
Fastighets AB Stockholm Röret, 559064-1535, Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Viskaholm, 556687-2759, Borås	1 000	75%
Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9, 559149-1633, Stockholm	50 000	100%
Fastighetsaktiebolaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100%
Fastighetsaktiebolaget Stockholm Instrumentet ett sju, 559095-2684, Stockholm	500	100%
Fastighetsaktiebolaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100%
Fastighetsaktiebolaget Stockholm Instrumentet ett sju, 559095-2684, Stockholm	500	100%
Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, Stockholm	500	100%
Haninge S1 Femman AB, 556993-6130, Stockholm	500	100%
Haninge S2 Åttan AB, 556993-0943, Stockholm	500	100%
Haninge V11 Trean AB, 556993-0976, Stockholm	500	100%
Haninge V12 Fyran AB, 556993-6155, Stockholm	500	100%
Haninge V2 Tvåan AB, 556993-0935, Stockholm	500	100%
Kopparverkstaden Fastighets AB, 559189-7789, Stockholm	50 000	100%
Kronhöjden Handel AB, 559180-2037, Stockholm	50 000	100%
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100%
Limhamn kv W AB, 559024-4215, Stockholm	50 000	100%
Limhamn kv Y AB, 559024-4272, Stockholm	50 000	100%
Limhamn kv Å1 AB, 559094-9342, Stockholm	50 000	100%
Lund Gustavshem 2 Fastighetsaktiebolag, 559068-5383, Stockholm	50 000	100%
Lund Verkstaden 10 AB, 559361-4232, Stockholm	250	100%
Lund Verkstaden 4 AB, 559361-4224, Stockholm	250	100%
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100%
RB Burlöv Lokalbolag AB, 559402-0231, Stockholm	25 000	100%
RB HT Lokalbolag AB, 559409-0044, Stockholm	25 000	100%
RB LHH Lokalbolag AB, 559369-7674, Stockholm	25 000	100%
RB Musterietlunden AB, 559377-0992, Stockholm	25 000	100%
RB Strömmingen Norra AB, 559364-8800, Stockholm	50 000	100%
RB Sydney Lokalbolag AB, 559363-5401, Stockholm	25 000	100%
Ribby Ångar Dotter 4 AB, 559044-6398, Stockholm	50 000	75%
Riksbyggen fastigheter Brunflo AB, 556804-8655, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Helsingborg Ettan AB, 559039-3848, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Helsingborg Triangeln 3 Kommanditbolag, 969646-8223, Stockholm	100	100%
Riksbyggen Helsingborg Tvåan AB, 559039-3814, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Tvåan Holding AB, 559110-4038, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Råbylund 1 AB, 559176-9707, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingarna AB, 559128-5290, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 2 AB, 559176-9830, Stockholm	50 000	100%

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 3 AB, 559176-9806, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 4 AB, 559176-9814, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen V-viken Fast AB, 559341-7115, Stockholm	25 000	100%
S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm	500	100%
Seminariet 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	100%
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	100%
Svartviken 3B AB, 559010-8188, Stockholm	500	100%
Täby Solen Fastighets AB, 559063-4191, Stockholm	50 000	100%
Täby Stigbygeln AB, 556855-6558, Stockholm	500	100%
Ystad Urmakaren Fastighetsaktiebolag, 556470-2024, Stockholm	1 000	100%
RB Takträdgården Fastighet AB, 559430-7612, Stockholm	25 000	100%
RB Utveckling Fastighets AB, 559419-2683, Stockholm	25 000	100%
Riksbyggen Tornsvan ekonomisk förening, 769636-5555, Västerås	100	100%

Not 26 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 751	189 660
Omklassificering	-	33 751
Avgående fordringar	-20 000	-81 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 751	141 751
Utgående redovisat värde	121 751	141 751



Not 27 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 109 624	1 098 405	12 394	15 574
Investeringar	662 934	23 104	19 452	-
Försäljningar	-591	-	-	-
Omklassificeringar	3 485	-	3 485	-
Resultatandelar	-69 298	-11 885	1 942	-3 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 706 154	1 109 624	37 273	12 394
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Årets nedskrivningar	-394	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 394	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	1 703 760	1 107 624	35 273	10 394

Intresseföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde 2023-12-31	
			Koncernen	Moderföreningen
Direktägda				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	8 484	1 000
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	-	24,5	9 521	9 521
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	-	33,3	1 631	1 631
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	-	50,0	-	-
Riva Del Sole SpA, 00067520536, Italien	64 620	32,3	16 745	22 937
Indirektägda				
Unobo AB, 559276-5563, Stockholm	7 500	30,0	1 559 341	-
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	96 920	-
Västra Norrlandsgatan Fastighets AB, 559021-1552, Stockholm	25 000	50,0	133	-
Tornet Projektutveckling Varberg AB, 556988-5568, Malmö	16 500	33,0	10 801	-
Summa			1 703 760	35 273

Not 28 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 119	12 159	5 982	9 022
Avgående fordringar	-	-3 040	-	-3 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 119	9 119	5 982	5 982
Utgående redovisat värde	9 119	9 119	5 982	5 982

Not 29 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 434	79 097	17 596	17 609
Investeringar	724	527	694	507
Försäljningar	-31 161	-23 254	-	-520
Omklassificeringar	-3 485	64	-3 485	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 512	56 434	14 805	17 596
Ingående nedskrivningar	-5 328	-4 828	-5 328	-4 828
Nedskrivningar	-1 275	-500	-1 275	-500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 603	-5 328	-6 603	-5 328
Utgående redovisat värde	15 909	51 106	8 202	12 268

Andra långfristiga värdepappersinnehav, org.nr, säte	Redovisat värde	
	Antal	2023-12-31
Direktägda		

AB Norrlands Byggtjänst, 556053-0833, Umeå	50	3
AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm	200	20
Folkteatern i Sverige, 716420-4252, Stockholm	10	1
Gershedens Folkets Hus stödförening, 802536-1729, Stockholm	50	5
Coompanion Kooperativ Utveckling Skåne ek. förening, 716407-4325, Malmö	26	6
Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg	60	60
OK Ekonomisk förening, 702000-1660, Stockholm	2	19
Kooperativa hyresrättsföreningen Skara Äldrehem, 716449-5488, Skara	1	10
Kooperativa hyresrättsföreningen Trygga Hem i Grästorps, 769621-5198, Grästorps	1	85
Riksbyggens Bostadsrättsförening Sidensvansen i Strängnäs, 716402-1482, Strängnäs	1	20
Johanneberg Science Park AB, 556790-3108, Göteborg	90	-
Fonus ekonomisk förening, 702000-1298, Stockholm	110	112
Scandiniet AB, 556112-2267, Malmö	2 500	-
Spotscale AB, 556631-4463, Linköping	27 459	7 015
Nya Boendet Development Eftr AB, 559261-8937, Stockholm	5 670	6
Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	1	840
Utgående redovisat värde		8 202

Not 30 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 746	49 145	59 750	30 198
Tillkommande fordringar	17 165	77 115	2 000	43 550
Avgående fordringar	-9 342	-31 419	-122	-13 998
Omklassificering	-	-95	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 569	94 746	61 628	59 750
Ingående nedskrivningar	-1 555	-1 571	-1 555	-1 571
Återförda nedskrivningar	2	16	2	16
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 553	-1 555	-1 553	-1 555
Utgående redovisat värde	101 016	93 191	60 075	58 195

Not 31 Bostadsprojekt

KONCERNEN 2022	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	5 415 408	2 255 339	180 208	7 850 955
Investeringar	1 852 052	1 831 027	68 530	3 751 609
Försäljningar	-1 382 045	-1 011 603	-80 568	-2 474 216
Omklassificeringar	-898 397	630 019	-	-268 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 987 018	3 704 782	168 170	8 859 970
Ingående nedskrivningar	-201 260	-	-20 448	-221 708
Årets nedskrivningar	-1 219	-	-1 719	-2 938
Försäljningar	7 399	-	11 321	18 720
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-195 080	-	-10 846	-205 926
Utgående redovisat värde	4 791 938	3 704 782	157 324	8 654 044

KONCERNEN 2023	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	4 987 018	3 704 782	168 170	8 859 970
Investeringar	879 844	1 192 075	645 085	2 717 004
Försäljningar	-698 570	-2 122 179	-166 222	-2 986 971
Omklassificeringar	-318 730	149 233	-	-169 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 849 562	2 923 911	647 033	8 420 506
Ingående nedskrivningar	-195 080	-	-10 846	-205 926
Årets nedskrivningar	-275 753	-	-55 489	-331 242
Försäljningar	-	-	13 643	13 643
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-470 833	-	-52 692	-523 525
Utgående redovisat värde	4 378 729	2 923 911	594 341	7 896 981

MODERFÖRENINGEN 2022	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	2 267 055	2 213 228	176 855	4 657 138
Investeringar	999 179	1 692 542	41 760	2 733 481
Försäljningar	-30 434	-1 012 227	-77 215	-1 119 876
Omklassificeringar	-746 042	630 019	-	-116 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 489 758	3 523 562	141 400	6 154 720
Ingående nedskrivningar	-68 792	-	-20 448	-89 240
Årets nedskrivningar	-	-	-1 719	-1 719
Försäljningar	7 399	-	11 321	18 720
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-61 393	-	-10 846	-72 239
Utgående redovisat värde	2 428 365	3 523 562	130 554	6 082 481

MODERFÖRENINGEN 2023	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	2 489 758	3 523 562	141 400	6 154 720
Investeringar	676 621	1 192 075	350 808	2 219 504
Försäljningar	-11 395	-2 074 703	-139 452	-2 225 550
Omklassificeringar	-318 730	149 233	-	-169 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 836 254	2 790 167	352 756	5 979 177
Ingående nedskrivningar	-61 393	-	-10 846	-72 239
Årets nedskrivningar	-183 555	-	-55 489	-239 044
Försäljningar	-	-	13 643	13 643
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-244 948	-	-52 692	-297 640
Utgående redovisat värde	2 591 306	2 790 167	300 064	5 681 537

Not 32 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt				
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	1 423 835	1 375 997	1 370 538	1 531 835
Fakturerad pågående entreprenader	-1 093 255	-1 027 507	-1 093 255	-1 272 136
Summa	330 580	348 490	277 283	259 699
Fakturerad men ej upparbetad intäkt				
Fakturerad pågående entreprenader	2 544 801	3 068 585	2 552 283	3 358 193
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-2 377 592	-2 846 662	-2 385 074	-3 136 270
Summa	167 209	221 923	167 209	221 923

Not 33 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	29 457	21 815	28 773	20 791
Förutbetalda försäkringspremier	2 506	2 314	2 455	2 314
Upplupna ränteintäkter	3 702	5 257	324	3 881
Övriga upplupna intäkter	67 231	58 709	66 412	57 666
Övriga förutbetalda kostnader	36 260	35 621	33 439	32 959
Summa	139 156	123 716	131 403	117 611

Not 34 Andelsägare

	Antal andelar	Belopp
Svenska Byggnadsarbetareförbundet	373 787	186 893
Svenska Kommunalarbetareförbundet	222 477	111 238
Svenska Målareförbundet	62 048	31 024
Folksam ömsesidig livförsäkring	56 391	28 195
Folksam ömsesidig sakförsäkring	56 391	28 195
Kooperativa Förbundet (KF) ekonomisk förening	42 858	21 429
Svenska Elektrikerförbundet	32 070	16 035
Stiftelsen Den Goda Staden	12 079	6 039
Handelsanställdas Förbund	4 328	2 164
Industrifacket Metall	2 832	1 416
Swedbank AB	2 268	1 134
Bantorget Egendom AB	2 115	1 058
Livsmedelsarbetareförbundet	687	344
Fastighetsanställdas Förbund	402	201
Seko Service och Kommunikationsfacket	200	100
GS	118	59
Hotell- och restaurangfacket	100	50
Svenska Pappersindustriarbetareförbundet	50	25
Svenska Transportarbetareförbundet	35	18
Seko Sjöfolk	20	10
Svenska Musikerförbundet	20	10
Pensionärernas Riksorganisation	20	10
Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund	1	1
29 Intresseföreningar	753 871	376 935
24 Lokalföreningar	136 705	68 353
12 Bostadsrättsföreningar	101	51
Summa	1 761 974	880 987

Not 35 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tilläggsköpeskillingar				
Ingående värde	10 000	10 000	-	-
Årets avsättningar	48 061	-	25 000	-
Summa	58 061	10 000	25 000	-
Garantiåtaganden				
Ingående värde	153 560	212 476	153 559	212 476
Årets avsättningar	16 507	26 782	16 507	26 781
Årets upplösningar	-66 563	-85 698	-66 562	-85 698
Summa	103 504	153 560	103 504	153 559
Övriga avsättningar				
Ingående värde	26 048	33 296	-	-
Årets avsättningar	8 000	-	-	-
Årets upplösningar	-9 408	-7 248	-	-
Summa	24 640	26 048	-	-
Utgående redovisat värde	186 205	189 608	128 504	153 559

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

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

Not 36 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	220	335	-	-
Övriga skulder	248 719	300 919	212 719	185 494
Summa	248 939	301 254	212 719	185 494
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Övriga skulder	30	30	-	-
Summa	30	30	-	-
Utgående redovisat värde	248 969	301 284	212 719	185 494

Not 37 Skulder som avser flera poster

Koncernens banklån om 1 872 562 tkr (3 048 132) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Moderföreningens banklån om 185 460 tkr (1 588 164) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	220	335	-	-
Summa	220	335	-	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 872 342	3 047 797	185 460	1 588 164
Summa	1 872 342	3 047 797	185 460	1 588 164
Utgående redovisat värde	1 872 562	3 048 132	185 460	1 588 164

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 307	2 213	12 602	2 213
Upplupna personalkostnader	307 464	293 084	302 353	286 374
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	468 594	212 533	468 594	212 533
Förutbetalda hyresintäkter	26 543	30 987	2 542	2 597
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	305 420	307 527	291 225	296 999
Lämnade rabatter	960	7 793	960	7 793
Övriga poster	23 239	28 859	17 803	22 664
Summa	1 140 527	882 996	1 096 079	831 173

Not 39 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
För avsättningar och egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 460 875	1 352 979	-	834 776
Summa	1 460 875	1 352 979	-	834 776

Not 40 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	543 048	292 767	1 704 904	1 118 421
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	27 386	24 563	27 386	24 563
Tilläggsköpeskillingar bolagsförvärv	434 487	415 743	207 177	93 154
Summa	1 004 921	733 073	1 939 467	1 236 138

Not 41 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	69 398	8 924	-	-
Övriga avsättningar	-3 403	-66 164	-25 055	-58 917
Nedskrivningar	349 361	-4 253	301 907	5 017
Realisationsresultat från sålda/likviderade dotterföretag	-35 188	-147 808	-	-
Realisationsresultat övrigt	33 409	-9 889	15	-3 096
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	5 765	-16	47 774	46 826
Summa	419 342	-219 206	324 641	-10 170

Not 42 Transaktioner med närstående

Moderföreningen har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 25, Andelar i koncernföretag.

	Moderföreningen	
	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning till koncernföretag	35 978	34 909
Inköp från koncernföretag	-35 358	-13 930
Ränteintäkter från koncernföretag	89 271	44 631
Räntekostnader till koncernföretag	-41 458	-42 408
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	121 751	141 751
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	519 628	849 301
Kortfristiga skulder till koncernföretag	211 886	44 259
Räntebärande fordringar hos koncernföretag	506 321	1 606 628

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

Not 43 Händelser efter balansdagen

Riksbyggen och SBB har tecknat ett ramavtal avseende en upplösning av det gemensamma ägandet av bostadsfastighetskoncernen Unobo AB. Affären är villkorad av sedvanliga fullföljandevillkor avseende upptagande av finansiering och förväntas slutföras i maj 2024. Riksbyggen fortsätter att förvalta Unobo AB:s bestånd fram till utgången av 2024.

Riksbyggen har i maj 2024 erhållit en så kallad waiver, gällande låneavtalet med Swedbank. I samband med detta har Riksbyggen ingått en tilläggsöverenskommelse med Swedbank som innebär att covenanterna reviderats till en nivå som Riksbyggen bedöms kunna efterleva framåt. Överenskommelsen innebär att tilläggsamorteringar ska göras från och med juni 2024.

Den första januari 2024 frånträdde Mårten Lilja uppdraget som vice vd och chef för affärsområde Bostad. Den första mars 2024 tillträdde Ulrika Nyström som ny chef för affärsområde Bostad.

Under mars 2024 avslutades ett mångårigt tvisteärende gällande ett projekt på Qvarnholmen utanför Stockholm. Redan 2022 dömde skiljenämnden till Riksbyggens fördel. Motparten ansökte emellertid om klander av skiljedomen. Svea hovrätt ogillade klandertalan och målet är därmed slutligt avgjort till Riksbyggens fördel.

Not 44 Resultatdisposition

	2023-12-31
Vinstmedel till föfogande	5 208 336
Balanseras i ny räkning	5 208 336
Summa	5 208 336

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2024-05-23 för fastställelse.

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

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

Undertecknade avger också Riksbyggens hållbarhetsredovisning för 2023. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen kapitel 6 samt GRI Standards core, utgiven av Global Reporting Initiative.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Lindholm <i>Ordförande</i>	Johanna Frelin <i>Verkställande direktör</i>		
Anders Ax <i>Styrelseledamot</i>	Filippa Drakander <i>Styrelseledamot</i>	Lise-Lott Fjell <i>Styrelseledamot</i>	Mikael Johansson <i>Styrelseledamot</i>
Niklas Pettersson <i>Styrelseledamot</i>	Malin Ragnegård <i>Styrelseledamot</i>	Kerstin Wallentin <i>Styrelseledamot</i>	Jens Wikström <i>Styrelseledamot</i>
Niklas Frisell <i>Arbetsagarrepresentant</i>	Jimmy Winge <i>Arbetsagarrepresentant</i>		

Stockholm

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen ekonomisk förening,
org.nr 702001-7781

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 56–97 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3–48, 51–55 respektive 101–109. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet

är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

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

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

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

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

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

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i

övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Gransk-

ningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

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

Magnus Nordlund
Förtroendevald revisor

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor



Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden

Styrningsrapportens bakgrund

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

Till skillnad från svensk kod för bolagsstyrning är den kooperativa koden uppbyggd på åtta principer i stället för detaljerade regler. Detta enligt principen följ och förklara i stället för följ eller förklara. Riksbyggen antog den kooperativa koden vid fullmäktige i maj 2020, då den ersatte Riksbyggens tidigare föreningskod. Denna styrningsrapport är den fjärde enligt koden.

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

1. Syfte och medlemsnytta

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

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

Syfte, värdegrund och strategi

Riksbyggens företagsidé

Förmedlar Riksbyggens huvuduppdrag, alltså varför företaget finns till.

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

Riksbyggens kärnvärden

Principer som Riksbyggen baserar sina dagliga beslut på:
Långsiktighet, Trygghet, Samverkan och Nyttänkande.

Strategi

För att styra hur Riksbyggen långsiktigt ska leverera medlemsnytta i enlighet med syfte och värdegrund fastställer styrelsen återkommande en strategi. En uppdaterad strategisk plan beslutades av styrelsen i juni 2023. Den uppdaterade strategiska planen har förutom de tre tidigare strategiska målen, ett nytt - Värdeskapande Kooperation. Mer samarbete med våra medlemmar och ett mer värdeskapande arbete runt våra värderingar som kooperativ organisation är de största förändringarna i strategin.

Medlemsdialoger

Efter en utredning framtagen av en arbetsgrupp med representanter från de olika ägargrupperna och företagsledningen antog Riksbyggens styrelse under våren 2020 ett regelverk för vilka forum som ska finnas för ägare och medlemmar i framtiden. Beslutet rapporterades till fullmäktige i maj 2020. Det ska finnas en kontinuitet genom två olika forum – central medlemsdialog och regional medlemsdialog – som

kan användas beroende på behovet av diskussioner och vilka frågor som är aktuella.

Under hösten 2023 genomfördes en central medlemsdialog på Rönneberga utanför Stockholm. Tema för dialogen var ”Mera Tillsammans” – som också är namnet på vår uppdaterade strategi. Nästa regionala medlemsdialog planeras äga rum under hösten 2024.

Advisory board

Syftet med Advisory board är att vara ett bollplank till företagsledning och styrelse i främst förenings- och medlemsfrågor. Gruppen ger en unik möjlighet att få input från personer som ser verksamheten med andra ögon. Målet är att ha en bred beredning av ärenden där synpunkter från flera delar av organisationen kan tillvaratas innan beslut fattas i företagsledning och/eller styrelse. Att ifrågasätta och visa på nya lösningar är gruppens kanske viktigaste uppgift.

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

Då Advisory board är en rådgivande funktion främst till företagsledningen är det denna som utser deltagare i gruppen och beslutar om syfte och mål för gruppens arbete. Företagsledningen beslutar också om ersättning för uppdraget. Gruppen kan kompletteras med ytterligare deltagare för enstaka eller flera möten för att få in expertis i vissa frågor.

För att få kontinuitet i gruppens arbete och skapa möjlighet till planering, både från Riksbyggens och deltagarnas sida, har gruppen kontinuerliga möten. Gruppen hade fyra mötestillfällen under 2023, varav två digitala och två fysiska.

Verksamhetskommunikation

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

Intressentanalys

Riksbyggen identifierar återkommande företagets främsta intressenter och analyserar vilka som är deras mest väsentliga frågor i relation till Riksbyggen. En större revidering av intressentanalysen genomfördes under 2022.

Riktlinjer och regelverk

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

[De sju kooperativa principerna >>](#)

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

[Fossilfritt Sverige >>](#)

[Science Based Target initiative \(SBTI\) >>](#)

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

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

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

[ISO 9001 för kvalitetsledningssystem >>](#)

[ISO 14001 för miljöledningssystem >>](#)

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

Hanteringen av åtaganden enligt dessa regelverk är specificerad i Riksbyggens strategi- och policydokument och är integrerad i den ordinarie verksamhetsstyrningen.

2. Demokratiska processer

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

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

Medlemskap

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

Det innebär att Riksbyggen har två olika former av medlemskap: ett direkt medlemskap för andelsägande organisationer och ett indirekt för de föreningar som är medlemmar i intresse- och lokalföreningar. Det finns 29 intresseföreningar som representerar bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar. Det finns 24 lokalföreningar som representerar lokala medlemsföreningar, främst lokala fackliga organisationer. Riksbyggens fullmäktige beslutar om så kallade normalstadgar för intresse- och lokalföreningar.

Fördelning av fullmäktigeplatser

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

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

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

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

Styrelse

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

Valberedning

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

Motioner

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

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

Till fullmäktige 2023 lämnades sammanlagt fem motioner, men då två var likalydande, behandlades de som fyra motioner.



3. Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande

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

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

Inträde

Ansökan om inträde i föreningen prövas av styrelsen. Vid inträde i föreningen ska varje medlem betala ett andelskapital om lägst 500 kronor. Antagen medlem kan från inträdet eller senare delta med det högre andelskapital som styrelsen godkänner. Under 2023 tillkom 25 nya medlemmar.

Utträde och återbetalning av medlemsinsatser

Medlem äger rätt att säga upp sitt medlemskap i föreningen tidigast efter två års medlemskap. Utträde kan ske endast i slutet av räkenskapsår och efter sex månader dessförinnan gjord skriftlig uppsägning. Under 2023 utträdde 29 medlemmar.

Instruktioner för andelstransaktioner

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

Andelsutdelning

Styrelsen lägger fram förslag på andelsutdelning för föregående verksamhetsår som sedan fastställs av fullmäktige. Fullmäktige kan enligt lag inte besluta om större andelsutdelning än den styrelsen föreslagit. För 2022 beslutades om en utdelning om 10 kronor per andel.

Återbäring

Styrelsen fastställer hur stor återbäringen för köpta förvaltningstjänster ska vara respektive år. Återbäringen fördelas mellan medlemsorganisationer utifrån deras andel av inköpta förvaltningstjänster under året. För 2022 beslutades om en återbäring motsvarande cirka 1 procent av återbäringsberättigade förvaltningstjänster.

Andra medlemsförmåner

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



4. Stämman

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

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

Riksbyggens ordinarie fullmäktigesammanträde genomfördes delvis digitalt den 25 maj 2023.

Riksbyggen skickade den 30 november 2022 ut information om 2023 års fullmäktigesammanträde till intresseföreningar, lokalföreningar och centrala ägare. Kopia skickades till styrelse, valberedning, företagsledning, region- och affärschefer samt inbjudna gäster och innehöll bland annat information om tid och plats för fullmäktigesammanträdet.

Vidare ges varje år information om vilka som har motionsrätt, när motioner ska ha inkommit samt hur dessa ska skickas in. Den 16 december 2022 och den 31 januari 2023 skickades ytterligare information ut, bland annat om fördelningen av fullmäktigeplatser. Den 22 mars 2023 skickades ytterligare information om fullmäktigesammanträdet till fullmäktiges ledamöter. I samband med detta bjöds fullmäktigesammanträdets gäster formellt in. I enlighet med stadgarna skickas formell kallelse ut senast två veckor innan fullmäktigesammanträdet. Kallelse till 2023 års fullmäktige skickades ut den 11 maj 2023.

Av valberedningens instruktion, fastslagen av fullmäktige, framgår att valberedningen lämnar förslag till val av stämмоordförande. Förslaget ska intas i kallelsen till fullmäktigesammanträdet. Riksbyggen har som ambition att vd, styrelseordförande, hela styrelsen, minst en av Riksbyggens auktoriserade revisorer, minst en förtroendevald revisor

samt företagsledning ska närvara på fullmäktigesammanträdet.

Riksbyggens styrelse behandlar och besvarar varje inkommen motion. Styrelsen motiverar alltid sina motionsvar och förslag till beslut. I vissa fall väljer styrelsen att lägga samma förslag som motionerats om för att påskynda en föreslagen förändring. Vid behov lägger styrelsen även egna förslag till fullmäktige. Vid fullmäktigesammanträdet följs tidigare års motioner upp, detta förfarande implementerades vid fullmäktigesammanträdet 2022.

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

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



5. Valberedningen

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

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

Inom Riksbyggen förekommer endast val av förtroendevalda på central nivå och därmed finns endast en valberedning. Vid Riksbyggens fullmäktige 2020 beslutades om en stadgeändring där val av valberedning och dess uppgift reglerades för första gången. Enligt dessa stadgar utses årligen vid ordinarie fullmäktigesammanträde minst tre ledamöter, varav en till ordförande för valberedningen. Valberedningen ska under året arbeta utifrån den instruktion som antagits av fullmäktige. Vid fullmäktige 2023 valdes fyra ledamöter i valberedningen, i enlighet med praxis under senare år.

Vid fullmäktige 2020 antogs en instruktion för valberedningen som bland annat specificerar hur valet av valberedning ska hanteras, valberedningens uppgifter, krav och riktlinjer för beredningen av förslag, samt krav på information om och presentation av valberedningens förslag. Enligt instruktionen ska förslag till val av ledamöter i valberedningen, inklusive ordförande, beredas och föreslås av styrelsen. Riksbyggen ska ha en valberedning som representerar Riksbyggens andelsägare. Styrelseledamöter, vd eller annan person från företagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Valberedningens instruktion ska fastställas årligen och fastställdes utan ändringar vid fullmäktige 2023.

Valberedningen ska enligt instruktionen lämna följande förslag till fullmäktige:

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

Valberedningens arbete inklusive förslag till förtroendevalda, arvoden samt en redovisning av inkomna nomineringar, presenteras i valberedningens rapport. Riksbyggen tillämpar principen om fri nominering. Valberedningen har i uppdrag att genomföra en lämplighets- och vandelsprövning av de nominerade. Enligt riktlinjerna i instruktionen ska styrelsen ha en sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Information om fullmäktige, nomineringsprocess och nomineringstider skickas normalt ut till andelsägare under november. Informationen publiceras också på Riksbyggens hemsida.



6. Styrelsen

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

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

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

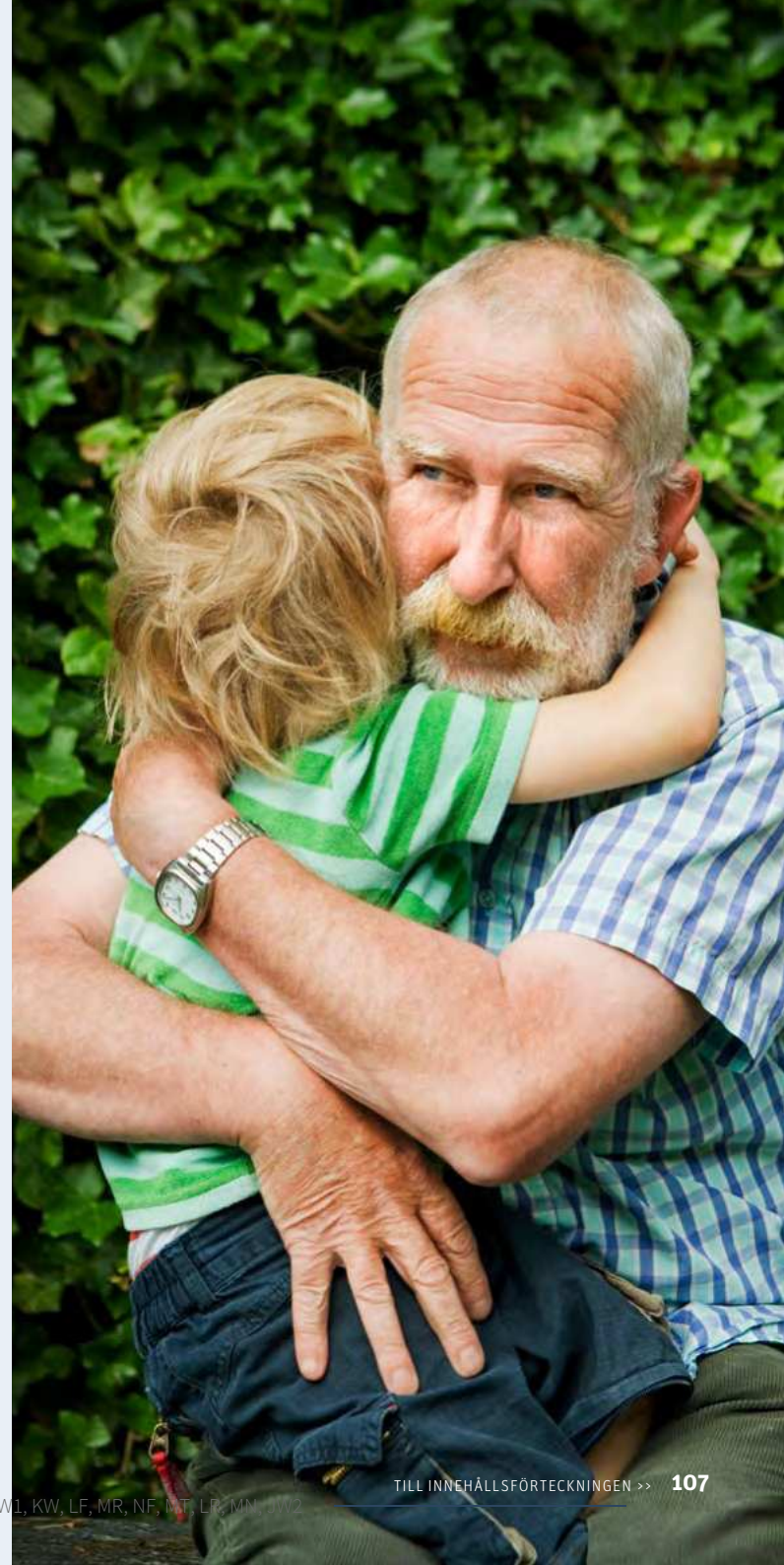
Styrelsen består av nio valda ledamöter och tre valda ersättare utöver de ledamöter som enligt lag utses av de anställdas organisationer (för närvarande två ledamöter och två ersättare). Enligt praxis kallas samtliga ersättare till varje styrelsemöte. Samtliga valda ledamöter och ersättare är externa i meningen att de är oberoende i förhållande till Riksbyggen och Riksbyggens företagsledning. Ingen av nuvarande valda ledamöter eller ersättare är externa i meningen att de är oberoende av Riksbyggens andelsägare. Eventuella intressekonflikter och jävs-situationer ska anmälas av berörd ledamot och beslutas av styrelsen. En särskild rutin har införts under året med en självdeklaration där styrelseledamöter och företagsledning redovisar potentiella och faktiska intressekonflikter i förhållande till sitt uppdrag. Det ingår i instruktionen till valberedningen att bedöma om styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning samt vid behov föreslå externa ledamöter som tillför styrelsen ytterligare kompetens.

Ordförande och övriga ledamöter väljs för en mandatperiod på två år. För att få kontinuitet väljs ordförande och tre ledamöter vid ett ordinarie fullmäktigesammanträde. Fem ledamöter väljs vid nästkommande ordinarie fullmäktigesammanträde. Styrelsen ska utse vice ordförande och vid behov övriga funktionärer. Suppleanter väljs årligen för en mandatperiod på ett år. Vid fullmäktige 2023 beslutades om val av ledamöter enligt valberedningens förslag.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån lagen om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning, stadgar och den kooperativa koden. Vidare bedrivs styrelsens arbete i enlighet med den arbetsordning och vd-instruktion som styrelsen årligen fastställer avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och vd samt formerna för den finansiella rapporteringen.

Styrelsen fastställer i december en strategisk dagordning för sitt arbete. Styrelsens arbete omfattar främst strategiska frågor, fastställande och uppföljning av verksamhetsmål, budget, bokslut, större investeringar och försäljningar samt andra beslut som enligt beslutsordningen ska behandlas av styrelsen. Styrelsen beslutar om och medverkar aktivt i utvecklingen av övergripande strategisk plan, inklusive affärsidé, kärnvärden och strategiska förflyttningar, men har delegerat till vd att besluta om underliggande strategi- och policydokument.

Under 2023 har styrelsen haft 12 möten, varav 6 möten skett digitalt. 3 av mötena var extrainsatta möten med anledning av den ekonomiska utvecklingen i Sverige och fastighetsbranschen. Särskilt fokus har lagts på omvärldsläget, effekterna för Riksbyggen och tillhörande handlingsplan, samt en revidering av den strategiska planen. Styrelsens ordförande initierar en årlig utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen av årets arbete planeras att ske i januari 2024 via en digital enkät till samtliga i styrelsen och med en redovisning av resultat tillsammans med förbättringsförslag vid styrelsemötet i februari.



7. Ersättning till ledande befattningshavare

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

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

Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

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

Riksbyggens fullmäktige fastslår årligen grundläggande principer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ledande befattningshavare utgörs enligt Riksbyggens tolkning av vd och företagsledning. Ersättning till förtroendevalda bereds av valberedningen och utgörs endast av ett arvode beräknat som andel av inkomstbasbeloppet. I Riksbyggens riktlinjer regleras

bland annat principer för lönespridning, lönebildning, pensionsavsättningar, uppsägning samt avgångsvederlag.

Styrelsen har ingen särskild ersättningskommitté. Avtal om lön och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen, efter förslag från styrelseordförande. Avtal om lön och andra anställningsvillkor för övriga i företagsledningen beslutas av vd i samråd med styrelsens ordförande, med avrapportering till styrelsen. Inga externa rådgivare har anlåtats i frågor om ersättning till ledande befattningshavare. Rörlig resultatbaserad lön tillämpas inte för Riksbyggens ledande befattningshavare, varför eventuell personalpremie inte utgår till vd och övriga i företagsledningen.

Riksbyggens revisorer har till uppgift att granska hur principerna har tillämpats och att lämna ett skriftligt yttrande i frågan till ordinarie fullmäktigesammanträde. Riksbyggens styrelse konstaterar att av fullmäktige fastställda principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare har följts.

Vid fullmäktige 2023 skedde ingen förändring av riktlinjerna.



8. Revision, risk och intern kontroll

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

Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

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

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

Riksbyggen strävar efter en decentralisering och delegering av ansvar och befogenheter till affärsområden och centrala stödfunktioner. Styrelsen fastställer årligen attestinstruktionen där principerna för det delegerade ansvaret framgår.

Efter ett större utvecklingsprojekt implementerades under våren 2023 ett reviderat ledningssystem, "Våra arbetssätt". Det nya ledningssystemet skapar förutsättningar för ett kvalitetssäkrat arbetssätt, där dokumenterade processer tillsammans med styrande och stödjande dokument vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten. Riksbyggens ledningssystem är kvalitetscertifierat enligt ISO 9001 sedan 1998 och miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan 2008. Det innebär krav på såväl årlig intern revision, av Riksbyggens egna internrevisorer, och extern revision, i år genomförd av företaget RISE. Under 2023 genomfördes en större

omcertifieringsrevision för att förnya certifikaten enligt de bägge standarderna.

Uppföljning och kontroll avseende den finansiella rapporteringen görs regelbundet. Den inbegriper såväl analys av löpande finansiella rapporter mot historik, budget och prognos som uppföljning av rapporterade aktiviteter. Uppföljning görs på koncernnivå, affärsområdesnivå, regionnivå samt marknadsområdesnivå. Riksbyggens revisorer granskar som ett led i sin förvaltningsrevision ett urval av Riksbyggens kontroller samt gör en översiktlig utvärdering av utvalda processer. Särskild granskning sker årligen av internkontroll avseende den finansiella rapporteringen samt av IT-applikationer och tillhörande processer som påverkar den finansiella rapporteringen. Styrelsen träffar företagets revisorer minst en gång per år, i samband med slutförandet av den lagstiftade revisionen.

Uppföljning och kontroll avseende hållbarhetsrapportering görs regelbundet, även om frekvensen och nivån för uppföljning varierar med typen av uppgifter. Utvalda nyckeltal rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Enheten för hållbar utveckling ansvarar för samordning och uppföljning av hållbarhetsrapporteringen. Hållbarhetsredovisningen, som även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, är översiktligt granskad av Riksbyggens revisorer.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av att inrätta en särskild intern granskningsfunktion (internrevision). Genom befintlig kontrollstruktur uppnås en god intern kontroll. Styrelsen bedömer mot den bakgrunden att ett behov av en särskild granskningsfunktion inte föreligger. Riksbyggen har en särskild funktion för regelefterlevnad, som rapporterar vid behov men minst en gång per år till styrelsen. Riksbyggen övergick under 2023 från ett externt dataskyddsombud till en intern funktion, som rapporterar till styrelsen två gånger per år och övervakar att organisationen följer dataskyddsförordningen. Styrelsen beslutar årligen om ett ramverk för riskhantering, vilket bland annat inbegriper beslut om Riksbyggens risktolerans och återkommande rapportering till styrelsen inklusive två årliga

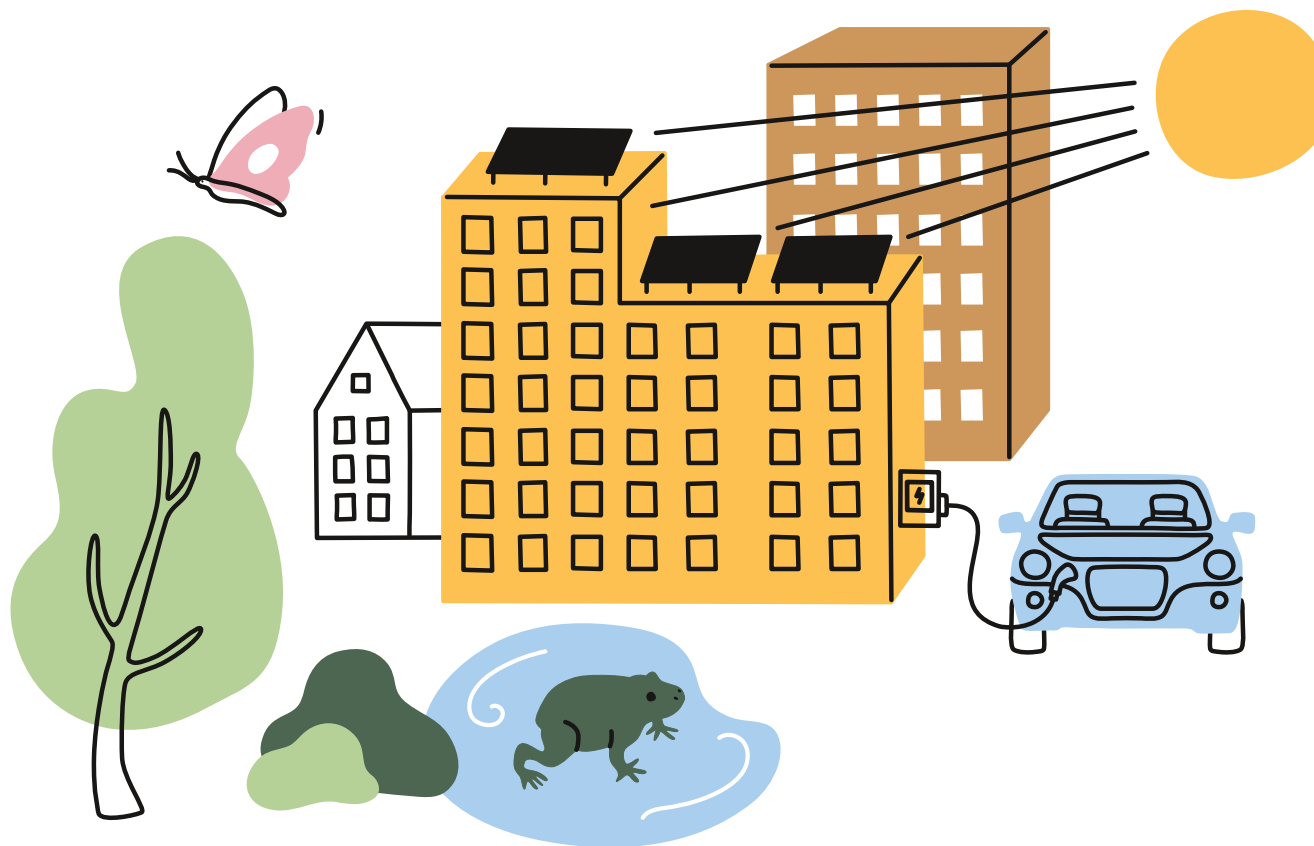
riskrapporter. Riksbyggen har under 2023 utvecklat arbetssätt och ett övergripande ramverk för intern kontroll av den finansiella rapporteringen, vilket beslutades av styrelsen i december. Ramverket innefattar initialt kontrollen av underliggande ekonomiprocesser, främst inom boksluts- och rapporteringsprocessen, men med ambitionen att successivt utökas till samtliga affärsprocesser som är kritiska för den finansiella rapporteringen.

Medlemsgranskarna har till styrelsen överlämnat en plan för 2024 års granskning. Medlemsgranskarna är tillika förtroendevalda revisorer och har därvid ett reglerat samarbete med övriga externa revisorer och full tillgång till relevant material för sitt uppdrag.

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

Riksbyggen, huvudkontor:

Kungsbron 21, 106 18 Stockholm
Kundservice dygnet runt 0771-860 860
E-post: info@riksbyggen.se
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557516739859

Dokument

Års och hållbarhetsredovisning 2023. minskad storlek
Huvuddokument
110 sidor
Startades 2024-05-06 19:00:18 CEST (+0200) av Maria Westling (MW)
Färdigställt 2024-05-07 20:08:04 CEST (+0200)

Initierare

Maria Westling (MW)
Riksbyggen
maria.westling@riksbyggen.se

Signerare

Johan Lindholm (JL)
johan.lindholm@bygggnads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN LINDHOLM"
Signerade 2024-05-06 19:21:07 CEST (+0200)

Johanna Frelin (JF)
johanna.frelin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Frelin"
Signerade 2024-05-06 23:06:41 CEST (+0200)

Mikael Johansson (MJ)
mikael.johansson@malarna.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Erik Mikael Johansson"
Signerade 2024-05-07 16:00:32 CEST (+0200)

Anders Ax (AA)
anders.ax@bygggnads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS AX"
Signerade 2024-05-07 11:29:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516739859

Filippa Drakander (FD)
filippa.drakander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FILIPPA DRAKANDER"
Signerade 2024-05-07 07:05:32 CEST (+0200)

Niklas Pettersson (NP)
niklas.pettersson@ladusvalan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gunnar Nicklas Petersson"
Signerade 2024-05-07 07:03:27 CEST (+0200)

Jimmy Winge (JW1)
jimmy.x.winge@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JIMMY WINGE"
Signerade 2024-05-07 07:30:45 CEST (+0200)

Kerstin Wallentin (KW)
k.wallentin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN WALLENTIN"
Signerade 2024-05-07 08:12:55 CEST (+0200)

Lise-lott Fjell (LF)
liselottfjell@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISE-LOTT FJELL"
Signerade 2024-05-07 15:42:45 CEST (+0200)

Malin Ragnegård (MR)
malin.ragnegard@kommunal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Felicia Ragnegård"
Signerade 2024-05-07 13:10:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516739859

Niklas Frisell (NF)
niklas.frisell@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Niklas Christian Frisell"
Signerade 2024-05-07 06:58:37 CEST (+0200)

Magnus Thorling (MT)
magnus.thorling@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS THORLING"
Signerade 2024-05-07 17:57:47 CEST (+0200)

Lars Randerz (LR)
lars.randerz@kommunal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS RANDERZ"
Signerade 2024-05-07 18:08:55 CEST (+0200)

Magnus Nordlund (MN)
magnus.e.nordlund@byggads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS NORDLUND"
Signerade 2024-05-07 20:08:04 CEST (+0200)

Jens Wikström (JW2)
jens.wikstrom@folksam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS WIKSTRÖM"
Signerade 2024-05-07 13:07:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516739859

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

