
Års- och hållbarhetsredovisning 2021

Riksbyggen ekonomisk förening
702001-7781



Innovation och hållbarhet går hand i hand

Riksbyggens övergripande mål är att skapa långsiktig samhällsnytta. Det sker bland annat genom att bygga fler bostäder och bidra till en balans på bostadsmarknaden.

För att nå målet är innovation och hållbarhet centralt. Orden genomsyrar Riksbyggens verksamhet och under 2021 togs flera offensiva initiativ som stärker det arbetet.

Riksbyggen startade bolaget Rafino, vars uppdrag är samla insikter från branschen och raffinera dessa till innovativa och avlastande tjänster. Det skapar värden för både Riksbyggens kunder och för branschen som helhet. Rafino har som ett första steg lanserat appen HemShare, som erbjuder digitala tjänster för att underlätta delningsekonomi.

Riksbyggen investerade i teknikbolaget Spotscale AB som bygger världens mest tekniskt avancerade plattform för bildanalys och visualisering av drönbilder för byggnader.

Syftet med investeringen är att stötta utvecklingen av digitala lösningar som gör fastighetsbranschen mer hållbar, både miljömässigt och ekonomiskt.

Riksbyggens bostadsrättsförening NEO Davidshall utsågs till Årets miljöbyggnad. Davidshall är det före detta polishuset i Malmö som varsamt byggts om till attraktiva bostäder. Stor vikt har lagts vid att behålla det unika i husets själ och återanvända byggnadsmaterial.

Riksbyggen tog under 2021 också beslut om tre övergripande klimatmål enligt den globala målsättningen om max 1,5 graders uppvärmning.

Det här är bara några exempel på när innovationer går hand i hand med hållbarhet.

”För att nå målet är innovation och hållbarhet centralt. Orden genomsyrar Riksbyggens verksamhet och under 2021 togs flera offensiva initiativ som stärker det arbetet.”



Innehåll

VD-ordet: Rekordresultat – en bra grund för vår offensiv	4
Riksbyggen i korthet.....	6

Hållbarhetsredovisning10

Tillsammans mot ett mer hållbart samhälle	11
Ökad produktion av bostäder för alla	16
Snabbare omställning till ett hållbart samhälle	20
En flexibel arbetsplats.....	35
Affäretik är centralt för Riksbyggen	40
Riksbyggens leverantörer är en förlängning av företaget ...	42
Risker och riskhantering	44
Om hållbarhetsredovisningen	45
GRI-index	46
Revisorns bestyrkande	50
Styrelse och ledning	52

Årsredovisning och koncernredovisning 54

Förvaltningsberättelse 2021	55
Koncernens resultaträkning	63
Koncernens balansräkning	64
Koncernens förändringar i eget kapital	65
Koncernens kassaflödesanalys.....	66
Moderföreningens resultaträkning	67
Moderföreningens balansräkning	68
Moderföreningens förändringar i eget kapital	69
Moderföreningens kassaflödesanalys.....	70
Noter	71
Revisionsberättelse	95
Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden.....	98





Rekordresultat – en bra grund för vår offensiv

Precis som 2020 överskuggades 2021 i stora delar av pandemin. Trots det går 2021 till historien för Riksbyggens del:

- Ökad omsättning.
- Ökad försäljning av bostäder.
- Ökad lönsamhet inom fastighetsförvaltningen.

Till detta ett resultat som slutar på nästan 2,9 miljarder kronor. Helt fantastiskt!

Rekordresultatet beror på att vi gjorde vår största affär i modern tid i och med försäljningen av 70 procent av Unobo till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, SBB. Pengarna från försäljningen ska Riksbyggen använda för att öka byggandet av fler bostäder. Trots att bostadsbyggandet i Sverige är inne i en expansiv fas tar det lång tid att bygga ikapp och nå en balans på bostadsmarknaden. Här har vi som samhällsbyggare ett uppdrag att bygga fler bostäder – på ett mer hållbart sätt.

Även utöver Unoboförsäljningen så är det underliggande resultatet starkt för 2021. Och detta är viktigt: ska Riksbyggen kunna dra nytta av det kapital som nu tagits in, så måste maskineriet inom företaget vara trimmat och effektivt.

Att det går bra för Riksbyggen är också bra för ägarna. Styrelsen kommer att föreslå en utdelning till ägarna om 48 kronor per andel, totalt 85,3 miljoner kronor. Under de senaste tio åren har Riksbyggen delat ut inte mindre än 658 miljoner kronor, och 95 miljoner kronor i återbäring på köpta tjänster. Ett starkt resultat är inte bara viktigt

för ägarna. Det är ännu viktigare för att Riksbyggen ska nå det övergripande mål som funnits sedan starten 1940 – att skapa långsiktig samhällsnytta. Utan ekonomiska muskler blir de offensiva planerna för framtiden just bara planer och inget annat.

Arbetet med hållbarhet och innovation är nycklar för att Riksbyggen ska nå målen. Under 2021 har vi tagit flera kliv framåt. Bland annat har Riksbyggen lanserat proptech-bolaget Rafino, ett snabbspår för utveckling av nya digitala tjänster. Tjänster som Riksbyggen kan dra nytta av men även, om det passar, erbjuda andra i branschen. Ska Riksbyggen bli mer digitalt och mer hållbart räcker det inte med att bara vi blir det. Störst effekt uppnås om hela branschen utvecklas – och det vill Riksbyggen vara med och bidra till. Riksbyggen har också utvecklat en ny app, HemShare, som ska underlätta de boendes vardag. Vi har också investerat i teknikbolaget Spotscale och även inlett ett partnerskap för att stötta utvecklingen av digitala lösningar som gör fastighetsbranschen mer hållbar, både miljömässigt och ekonomiskt.

Riksbyggen är anslutna till Science Based Target initiative (SBTi) och har under 2021 tagit beslut om tre övergripande klimatmål. Målen är satta utifrån vetenskapen och det som krävs för att nå Parisavtalets målsättning om max 1,5 graders

uppvärmning. Målen rör Riksbyggens egna fordon och energianvändningen på våra kontor, våra kunders energi-användning och framför allt vår nyproduktion av bostäder. I det sistnämnda åtar vi oss att minska utsläppen av växthus-gaser i nyproducerade byggnader i ett livscykelperspektiv, med 50 procent per kvadratmeter senast 2030. Vi kommer att behöva spänna bågen rejält för att klara det.

Det formligen haglade priser över Riksbyggen under det gångna året, så många att de inte får plats att räkna upp här. Jag kan dock inte låta bli att ta ett exempel och det är utnämningen av Riksbyggens Brf NEO Davidshall i Malmö till Årets miljö-byggnad. Det är fantastiskt att kunna återanvända en befintlig byggnad, samtidigt som vi bevarar en del av Malmös historia och skapar otroligt fina bostäder på ett mer hållbart sätt.

Slutligen, ett stort tack till alla medarbetare, medlemmar, kunder och samarbetspartners. Utan er hade inget av allt detta varit möjligt.


Johanna Frelin,
vd Riksbyggen

”Arbetet med hållbarhet och innovation är nycklar för att Riksbyggen ska nå målen. Under 2021 har vi tagit flera kliv framåt.”



Riksbyggen i korthet

Riksbyggen är en samhällsutvecklare som planerar, bygger, förvaltar, utvecklar och vill skapa attraktiva och hållbara boenden för alla: från norr till söder och för unga och äldre. Helt enkelt bostäder som fler har råd att efterfråga.

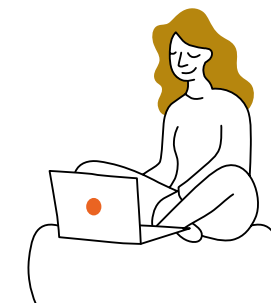
Riksbyggens mål är att finnas med under hela processen, från att ett område planeras för byggande av fastigheter till den löpande förvaltningen.

Riksbyggen förvaltar hem åt cirka 5 20 000 boende, i både hyresrättslägenheter och bostadsrätter. Riksbyggen erbjuder också tjänster som teknisk och ekonomisk förvaltning,

fastighetsdrift, verksamhetsservice, lokalvård och utemiljö. Kunderna är bostadsrättsföreningar, företag och offentliga fastighetsägare.

Riksbyggen har verksamhet på mer än 430 orter över hela landet. Målet är att bidra till hållbara och väl fungerande boende- och samhällsmiljöer där människor kan förverkliga sina drömmar om ett gott liv.

Riksbyggen arbetar ständigt med att inspirera och tipsa om hur boende och andra kan bidra i omställningen till ett mer hållbart samhälle.



Verksamheten

Riksbyggen ekonomisk förening är en kooperativ förening med säte i Stockholm, och med planerade och pågående nyproduktionsprojekt i över 60 kommuner över hela landet, från Trelleborg till Karesuando. Medelantalet anställda uppgick under 2021 till 2 641 i koncernen och 2 544 i moderföreningen.

Under 2021 hade Riksbyggen totalt 3 824 bostäder i produktion och förvaltade 4 423 bostadsrättsföreningar. Målsättningen är att öka nyproduktionen till en nivå om cirka 5 000 bostäder i pågående produktion.

Nettoomsättning
9 890 mkr
(8 897)

Operativt rörelseresultat*)
2 882 mkr
(426)

Eget kapital
8 567 mkr
(5 850)

Soliditet
58%
(39)

Medelantalet anställda
2 641 st
(2 943)

Andelsutdelning
48 kr/andel)**
(48 kr/andel**)

Avkastning per andel
9,6%
(9,6%)

Återbäring köpta förvaltningstjänster
10 mkr
(8,7 mkr)

*) Operativt Rörelseresultat, avser rörelseresultat inklusive räntekostnader i bostadsprojekt.

**) Total andelsutdelning 85,3 mkr (85,4).

Siffror och text inom parantes avser 2020.

Företagsidén

Företagsidén förmedlar vårt huvuduppdrag, den beskriver varför vi finns till. **Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.**

Skapar

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

Attraktiva

Kundfokus ska finnas med i hela företagets agerande.

Hållbara boenden

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

För alla

De boenden som Riksbyggen skapar ska passa breda inkomstgrupper och alla åldrar i hela landet.

Riksbyggens kärnvärden

Riksbyggens kärnvärden är de principer som samtliga dagliga beslut ska baseras på.

Långsiktighet

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

Trygghet

Alla ska kunna känna att Riksbyggen är ett pålitligt företag som alltid finns nära såväl kunder som ägare.

Samverkan

Riksbyggen samverkar aktivt med omgivande samhälle, där kunderna och ägarna påverkar verksamheten.

Nytänkande

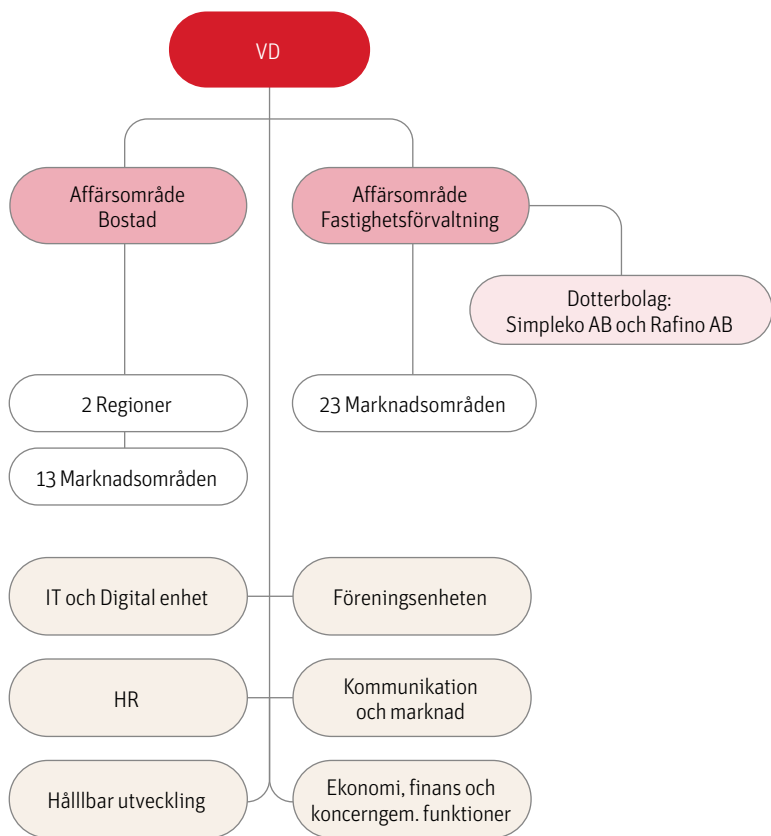
Nya idéer och lösningar för utveckling av Riksbyggens affär uppmuntras och initieras ständigt.



Riksbyggens övergripande strategiska mål

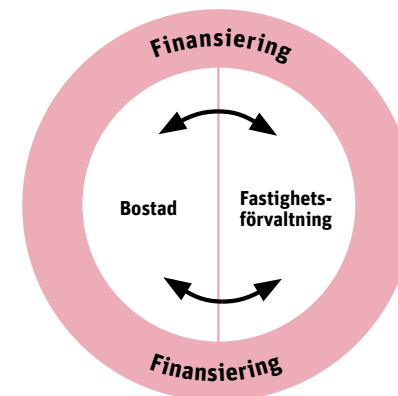
- Hållbar och lönsam affär
- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare

Riksbyggens affärsorganisation 2021



Affärsmodell

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



Kunder

Kunder är grunden för vår existens. Utan kunder, inget Riksbyggen.
Våra kunder är:

- Bostadsköpare
- Boende
- Bostadsrättsföreningar
- Andra fastighetsägare
- Ägare



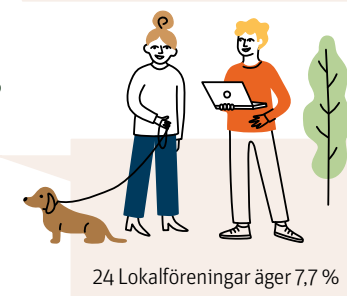
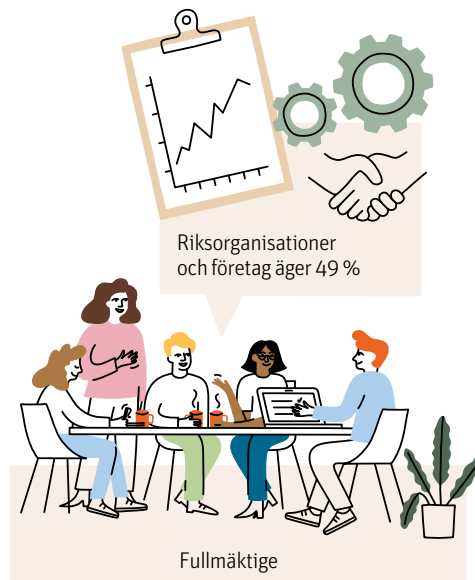
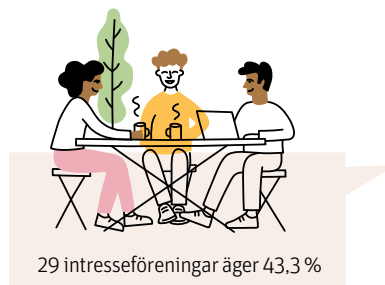
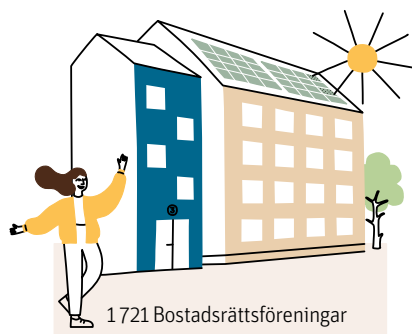
Ägare

Riksbyggens andelsägare består av tre kategorier:

- Riksorganisationer/folkrorelseföretag 49 %
- Intresseföreningar 43,3 %
- Lokalföreningar 7,7 %

Riksorganisationerna består av fackliga organisationer inom LO samt kooperativa företag och organisationer. Detaljerade uppgifter om ägarandelar finns på sid 91 (Not 35 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 folkrorelser som medlemmar.

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



Kundservice och kundwebb i siffror

Kundservice
640 000

Kundkontakter via telefon,
webb och e-post

Mitt Riksbyggen
1 721 609

Sessioner
(uppmätta besök)

Riksbyggen.se
4 325 784

Sessioner
(uppmätta besök)

4 768 834

Sessioner
(justerat för cookies)

Bonum.se
431 240

Sessioner
(uppmätta besök)

504 551

Sessioner
(justerat för cookies)

Hållbarhetsredovisning



Tillsammans mot ett mer hållbart samhälle

Riksbyggen har många olika intressenter och dialogen pågår ständigt med dessa. 2021 har präglats av pandemin och i stället för fysiska möten, konferenser och seminarier har fokus varit digitala träffar. Allt har inte gått att genomföra, men mycket har fungerat riktigt bra. De digitala mötena har också öppnat upp för en flexibilitet som ger nya möjligheter till dialog.

Riksbyggens intressenter är viktiga. Genom sina synpunkter och krav hjälper de till att identifiera de mest angelägna frågorna. Det blir ett gemensamt kliv mot ett mer hållbart samhälle.

År 2020 skickades en digital enkät ut till 656 intressenter. Inom områdena miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet fick intressenterna välja tre aktiviteter som de tycker att Riksbyggen ska prioritera. Under 2021 genomfördes en "hållbarhetsbarometer" i landets bostadsrättsföreningar för att ta temperaturen på hållbarhetsfrågorna. Totalt gick undersökningen ut till 1 200 personer och cirka 300 personer besvarade hela eller delar av undersökningen. Denna hållbarhetsbarometer kommer att upprepas årligen för att kunna mäta förändring.

Enkätsvaren tillsammans med andra undersökningar som exempelvis hållbarhetsbarometern, vår interna miljöutredning (genomförd 2019), omvärldsanalys och nöjdhetsundersökningar ligger till grund för väsentlighetsanalysen. Under 2021 har en stor förändring genomförts vad gäller Riksbyggens egna fastigheter, genom avyttring av dessa, vilket innebär att miljöutredning och väsentlighetsanalys kommer att ses över under 2022.

Riksbyggens intressenter



Ägare

Riksbyggen är ett kooperativt företag, vilket bland annat innebär att företaget ägs av de som berörs av verksamheten och styrs på ett demokratiskt sätt.

Brf-styrelser

Det finns många saker en bostadsrättsförening (Brf) kan göra för att bidra till ett mer hållbart samhälle. En av Riksbyggens viktigaste uppgifter är att stötta och inspirera styrelser i detta arbete.

Boende

Ungefär 520 000 personer bor i ett hem som Riksbyggen förvaltar. Tillsammans har vi och de boende stora möjligheter att bidra till ett mer hållbart samhälle.

Sakkunniga

Riksbyggen samarbetar med en rad forskare och experter för att hela tiden utvecklas och förbättras.

Leverantörer

Riksbyggen strävar efter att ha långsiktiga relationer med leverantörer. Genom rätt kravställning och ett ansvarsfullt agerande från båda parter arbetar vi för en ökad hållbarhet.

Medarbetare

Riksbyggens medarbetare ska kunna känna att de är med och bidrar i omställningen till ett mer hållbart samhälle. Det handlar både om arbetsmiljö och påverkan från verksamheten.

Kommuner

Riksbyggens verksamhet innebär ständig kontakt med kommuner i hela landet. Att hållbarhetsfrågorna finns med redan i ett tidigt skede är viktigt i omställningen till ett mer hållbart samhälle.

Kommersiella kunder

Riksbyggen förvaltar bostäder, butiker och kontor. Genom Riksbyggens tjänsteutbud kan kunderna få hjälp att bli mer hållbara i förvaltningen av sina fastigheter.



Resultat från intressentdialog

Intressenter	Exempel på dialog och aktiviteter	Viktigaste frågorna för intressenterna	Relevant SDG ^{*)}
Boende	<ul style="list-style-type: none"> - Kundundersökningar och kundaktiviteter. - Digitala nyhetsbrev med hållbarhetstips. - Satsningar på olika boendekoncept för bland annat målgrupperna unga och äldre. - Riksbyggens hållbarhetsbarometer 2021. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hjälpa kunder att bo och leva miljömässigt hållbart. 2. Ökad trygghet och ett inkluderande samhälle. 3. Prisvärda bostäder för alla. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mål 11,12 och 13 2. Mål 11 och 16 3. Mål 11
Bostadsrättsföreningars styrelser	<ul style="list-style-type: none"> - Kundundersökningar och kundmöten. - Riksbyggen-ledamöter sitter med i bostadsrättsföreningars styrelser. - Riksbyggens kundtjänst är öppen dygnet runt. - Riksbyggen erbjuder ett brett utbud av tjänster som exempelvis energiförvaltning. - Riksbyggens hållbarhetsidéer. - Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Energieffektivisera fastigheterna. 2. Erbjud bostäder i olika upplåtelseformer. 3. Kostnadseffektivitet med långsiktig lönsamhet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mål 7 och 13 2. Mål 11 3. Mål 8 och 12
Kommersiella kunder	<ul style="list-style-type: none"> - Kontinuerlig dialog genom exempelvis kundmöten. - Kunddialoger som utvecklar kunden och Riksbyggen. - Kundkrav i avtal på måluppföljning. - Kunds specifika KMA (kvalitet, miljö och arbetsmiljö)-planer. - Efterfrågan av nya tjänster. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Energieffektivisera fastigheterna. 2. Minska klimatpåverkan i hela byggprocessen. 3. Hjälpa kunder att bo och leva miljömässigt hållbart. 4. Minska klimatpåverkan från transporter. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mål 7 och 13 2. Mål 13 3. Mål 11, 12 och 13 4. Mål 13
Kommuner	<ul style="list-style-type: none"> - Riksbyggen medverkar på konferenser, svarar på remisser och driver opinionsbildning. - Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ökad cirkularitet. 2. Minska klimatpåverkan i hela byggprocessen. 3. Hjälpa kunder att leva miljömässigt hållbart. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mål 12 2. Mål 13 3. Mål 11, 12 och 13
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> - Leverantörsgodkännande och leverantörsuppföljningar. - Riksbyggens uppförandekod för leverantörer. - Riksbyggen driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Energieffektivisera fastigheterna. 2. Prisvärda bostäder för alla. 3. Motverka korruption och agera ansvarsfullt i affärsrelationer. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mål 7 och 13 2. Mål 11 3. Mål 8
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> - Medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar. - Kompetensutvecklingsinsatser. - Riksbyggen driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande. - Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arbeta för medarbetares utveckling, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. 2. Prisvärda bostäder för alla. 3. Hjälpa kunder att leva miljömässigt hållbart. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mål 5 och 8 2. Mål 11 3. Mål 11, 12 och 13
Sakkunniga	<ul style="list-style-type: none"> - Riksbyggen medverkar på konferenser, svarar på remisser och driver opinionsbildning. - Riksbyggen driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande. - Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hjälpa kunder att leva miljömässigt hållbart. 2. Minska klimatpåverkan i hela byggprocessen. 3. Prisvärda bostäder för alla. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mål 11, 12 och 13 2. Mål 13 3. Mål 11
Ägare	<ul style="list-style-type: none"> - Satsningar på olika boendekoncept för bland annat målgrupperna unga och äldre. - Riksbyggen-ledamöter sitter med i styrelser för bostadsrättsföreningar. - Opinionsbildning genom bland annat Prisdialogen och Nils Holgersson-gruppen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prisvärda bostäder för alla. 2. Ökad trygghet och ett inkluderande samhälle. 3. Verka för bostadsrättsföreningar med långsiktig god ekonomi. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mål 11 2. Mål 11 och 16 3. Mål 11



^{*)} Förkortningen SDG står för FN:s globala hållbarhetsmål (Sustainable Development Goals).

Hållbarhetsstyrning

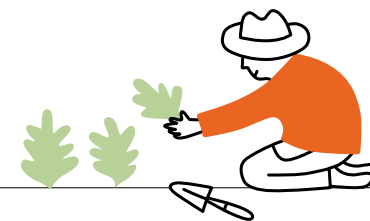
Riksbyggens hållbarhetsarbete tar avstamp i den strategiska planen och drivs av företagsledningen via linje- och processorganisation. Den strategiska planen anger sex förflyttningar som vi ska genomföra för att nå våra strategiska mål, där förflyttning fyra tydligt pekar ut inriktningen för hållbarhetsarbetet "Vi ska öka takten i omställningen till ett hållbart samhälle". Riksbyggens chef för Enheten hållbar utveckling, Lina Öien, sitter i företagsledningen. På enheten arbetar en hållbarhetschef, en miljö- och energichef, en ansvarig för regel efterlevnad och sex hållbarhetsspecialister.

På enheten finns även chefen för Riksbyggens ledningssystem, processspecialister samt projektledare

för utvecklingsprojekt. Enhetens uppdrag är bland annat att arbeta med övergripande strategier, 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 och genom Riksbyggens ledningssystem – "Så här arbetar vi" – styr företaget verksamheten mot nöjda kunder och en hållbar verksamhet. Ledningssystemet stödjer medarbetarna i det dagliga arbetet och innehåller beskrivningar av Riksbyggens 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 och verktyg för förbättringsförslag.



Hållbarhet är stort. Och litet.



I Riksbyggens hållbarhetsstrategi beskrivs nuläget och de ramar som finns att förhålla sig till. Den tydliggör också riktningen framåt genom bland annat ett antal övergripande hållbarhetsmål.

Övergripande hållbarhetsmål finns inom följande områden:

- Klimatneutralitet
- Cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald och klimatanpassning
- Trygga och inkluderande samhällen
- Tjänster för ökad hållbarhet
- Ansvarsfulla leverantörskedjor
- Mångfald och god arbetsmiljö

Under 2021 har tre övergripande mål avseende klimatneutralitet tagits fram i enlighet med kriterierna i Science Based Targets (SBT):

- 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 BTA 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)

För att nå de övergripande hållbarhetsmålen bryts de ner i kortsiktiga mål som årligen inkluderas i verksamhets- och affärsplaner.

Några av hållbarhetsmålen för 2022 är:

- Riksbyggens hållbarhetsidéer: 5 000 poäng (Utfall 2021: 3 445 poäng*)
- Andel fossilfria servicefordon: 65 procent (Utfall 2021: 58 procent)
- Andel miljöcertifierade nyproduktionsprojekt, flerbostadshus över två våningar: 100 procent (Utfall 2021: 83 procent)

Hållbarhetsmålen följs upp av Riksbyggens styrelse.

*) Från och med 2022 kommer poängen i Riksbyggens hållbarhetsidéer aggregeras med tidigare års registrerade poäng.

Riksbyggens viktigaste hållbarhetsfrågor

5 JÄMSTÄLLDHET



Jämställdhet och mångfald

Att arbeta med jämställdhetsfrågor, mångfald och en god arbetsmiljö är viktigt för en positiv samhällsutveckling. Det finns många utmaningar och behov som behöver hanteras i vårt samhälle.

Tar vi tillvara på den mångfald som finns och är inkluderande, ökar vi möjligheterna att lösa frågor på ett bättre sätt. Olikheter stimulerar kreativitet och bidrar till utveckling. Riksbyggen har flera mål inom området. Ett av dem handlar om att andelen chefer som är kvinnor ska uppgå till 50 procent.

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



Hållbar energi för alla

Enligt de senaste siffrorna från Boverkets miljöindikatorer stod bygg- och fastighetssektorn 2019 för en inhemsk energianvändning på cirka 107 TWh, vilket motsvarar cirka 34 procent av Sveriges totala energianvändning.

På Riksbyggen bedrivs ett arbete för att sänka energianvändningen i egna fastigheter. Det finns också ett stort tjänsteutbud för minskad energianvändning hos kunder. Exempelvis finns tjänsten Energiförvaltning som ska hjälpa Riksbyggens kunder att sänka sin energianvändning. Där det är tekniskt möjligt installeras solceller i nyproduktion. Riksbyggen hjälper också ett stort antal kunder att sätta solceller på befintliga fastigheter.

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



Anständiga arbetsvillkor

Riksbyggen är en stor arbetsgivare och ett övergripande mål är att vara en attraktiv sådan. Riksbyggens medarbetare ska må bra och ha rätt förutsättningar. I företagets strategi står bland annat:

- Vi har ett bra chef- och ledarskap.
- Vi har engagerade och ansvarstagande medarbetare.
- Vi skapar möjligheter till utveckling och lärande.
- Vi ökar mångfalden och är en inkluderande arbetsplats.

Genom att ställa sociala och miljömässiga krav på leverantörer arbetar Riksbyggen även för anständiga arbetsvillkor hos fler än oss själva.



11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



Hållbara städer och samhällen

Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. Riksbyggen bygger bostäder från Trelleborg i söder till Karesuando i norr och de olika koncepten riktar sig till olika målgrupper,

som bland annat unga och äldre. Samtidigt förvaltar Riksbyggen hem åt drygt en halv miljon människor samt kommersiella lokaler. 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. För att ytterligare öka takten i omställningen har Riksbyggen under 2021 föreslagit ett grönt stöd till bostadsrättsföreningar.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



Hållbar konsumtion och produktion

Omställningen till en hållbar konsumtion och en hållbar produktion av varor är en nödvändighet för att minska den negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa. 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 Miljöbyggnad-certifierade flerbostadshus. En stor insats är också att hjälpa befintliga kunder att renovera och bygga om sina hus för en ökad livslängd. Rätt åtgärder bidrar även till att husens energianvändning minskar.

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



Bekämpa klimatförändringarna

En av de största utmaningarna för Riksbyggen när det gäller negativ miljöpåverkan är klimatförändringarna. Enligt Boverkets miljöindikatorer stod bygg- och fastighetssektorns inhemska utsläpp

(exklusive import) för cirka 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser år 2019. Under 2021 har Riksbyggen tagit fram vetenskapliga klimatmål, i enlighet med kriterierna för Science Based Targets (SBT). Riksbyggen medverkar även i flera forsknings- och utvecklingsprojekt kring hur branschen kan minska sin klimatpåverkan, såsom Positive Footprint Housing och Lokal Färdplan Malmö. 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 som Riksbyggen tar mark i anspråk genomförs sedan flera år tillbaka så kallade ekosystemtjänstanalyser, i syfte att säker-

ställa 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.

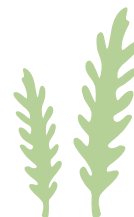
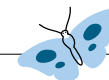
16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN



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 Läxhjälp 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.



Ökad produktion av bostäder för alla

Riksbyggen har varit en del av bostadsmarknaden i drygt 80 år. Under 2020 antogs en ny strategisk plan för Riksbyggen med sex förflyttningar. Den första förflyttningen handlar om att produktionen av bostäder för alla ska öka. Med alla avses: alla plånböcker, alla faser i livet och alla delar av landet. Det är en tuff utmaning. Exempelvis leder de höga produktionskostnaderna till att nyproducerade bostäder kostar mycket både att köpa och att hyra. Det finns också en boendesegregation i samhället som behöver åtgärdas. För att närma

sig företagsidén om bostäder för alla behöver Riksbyggen ständigt arbeta med frågor som: Vilka lägen bygger vi i? Vilka upplåtelseformer bidrar vi med? Hur påverkar det stadens struktur?

Det behöver byggas fler bostäder i Sverige och Riksbyggen vill bidra genom en ökad byggtakt, där hållbarhet finns med i alla led. Riksbyggens målsättning är att öka nyproduktionen till en nivå om cirka 5 000 bostäder i pågående produktion. Som ett

första steg i att möjliggöra en ökad bostadsproduktion har Riksbyggen under 2021 överfört sina bostadsfastigheter till fastighetsbolaget Unobo AB. Syftet är att frigöra kapital, och därmed kunna öka produktionen av bostäder med cirka 20 procent. Den 1 oktober 2021 tillträdde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) som ny huvudägare med en andel på 70 procent. Riksbyggen stannar kvar med en andel om 30 procent.

”Genom försäljningen frigör Riksbyggen kapital och följer sin plan att öka produktionen av nya bostäder med omkring 20 procent på några års sikt, det behöver byggas fler bostäder för att minska bostadsbristen.”

Johanna Frelin, vd Riksbyggen



Riksbyggen satsar också på olika koncept för att underlätta första köpet av bostad för unga och koncept för äldre för att stimulera flyttkedjor. I december 2021 hade Riksbyggen totalt 3 824 lägenheter (4 092) i produktion. Av dem riktade sig 860 (913) till äldre genom koncepten Bonum och Kooperativ hyresrätt.

Pågående produktion av lägenheter per den 31/12 2021

	2021
Riksbyggen, bostadsrättsförening	1 969
Bonum, bostadsrättsförening	358
Kooperativ hyresrättsförening (KHF)	502
Egna Hem, äganderätt	75
Hyresrätt	920
Totalt antal lägenheter i pågående produktion	3 824

Svårt för unga att skaffa egen bostad

Många unga vuxna har svårt att skaffa sig 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 som medlåntagare eller genom att bo kvar hos dem. Enligt Hyresgästföreningens senaste undersökning 2021 bor 24 procent av Sveriges unga i åldrarna 20–27 hos sina föräldrar. Andelen unga med eget boende har ökat något jämfört med 2019 då 27 procent bodde hos sina föräldrar. Samtidigt är andelen ofrivilligt hemmaboende fortfarande historiskt hög: 84 procent av de unga som bor hos sina föräldrar – motsvarande 199 700 personer – vill flytta hemifrån. Kombinationen av bostadsbrist och en stor konkurrens om små och billiga bostäder, stigande bostadspriser och kreditregleringar gör det svårt för många unga vuxna att köpa en bostad.



Allvarlig ungdomsbostadsbrist i 67 av Sveriges kommuner

Ungdomsbostadsbristen är utbredd i större delen av landet. Den undersökning som Riksbyggen låtit göra som presenterades hösten 2020 visar att det råder allvarlig ungdomsbostadsbrist i mer än 67 av Sveriges kommuner, det vill säga i mer än var femte kommun. Riksbyggen har definierat allvarlig ungdomsbostadsbrist som att hälften eller fler av alla ensamboende 20–30-åringar inte har möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen.

Störst är problemet för ungdomar i Lund, Göteborg och Stockholm där ungefär 90 procent av ensamboende unga vuxna utestängs från möjligheten att köpa en bostad. Men problemet är geografiskt spritt och berör kommuner av olika storlekar. Bland de kommuner som bedöms ha allvarlig ungdomsbostadsbrist finns exempelvis Mölndal, Karlstad och Östersund. Faktum är att 29 av de 67 kommunerna ligger

utanför Stockholms och Västra Götalands län. Samtliga län utom Västernorrland är representerade.

Riksbyggens Hyrköp av bostadsrätt hjälper unga vuxna

Riksbyggen erbjuder i vissa bostadsprojekt något som kallas för 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 fem år. Riksbyggen har hittills Hyrköp i Brf Brandstationen i Järfälla, och det är på gång i Brf Branddammen, Bandhagen, Brf Körsbärslunden, Helsingborg, Brf Korseberg Fjärd, Vänersborg, Brf Kaprifolen, Kungälv samt Brf Dunungen och Brf Sydney, båda i Göteborg.

Så här fungerar Hyrköp:

- Lägenheten hyrs av den boende, med option att köpa den inom fem år.
- Hyran motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort.
- Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats, med en årlig uppräkningsmotsvarande konsumentprisindex.
- Hyrköp erbjuds i första hand medlemmar i Riksbyggen Förtur, därefter andra intressenter.
- Max tio procent av lägenheterna i en bostadsrättsförening erbjuds med Hyrköp.
- Under hyrestiden äger Riksbyggen lägenheten.
- Om den boende inte köper sin bostadsrätt får personen bo kvar som hyresgäst.
- Hyrköplägenheterna omfattas inte av bytesrätt till andra lägenheter.

”Hyrköp innebär att den person som inte har något förstahandskontrakt eller äger en bostad får hyra en lägenhet med möjlighet att köpa den inom fem år.”



Det behövs ett statligt Ungbolån

I dag finns inga särskilda statliga åtgärder för unga i Sverige som vill köpa bostad. Riksbyggen föreslog 2019 att staten ska införa ett särskilt lån för unga vuxna, ett så kallat Ungbolån, liknande CSN-lånet för studier. Riksbyggen föreslår att ett Ungbolån utformas enligt följande principer:

- Lånet riktar sig till unga vuxna i åldern 18–35 år.
- Lånet omfattar max tio procent av marknadsvärdet på bostadsrätten, med ett maximalt belopp på 300 000 kronor per person. Två personer som bor tillsammans kan därmed få totalt 600 000 kronor i lån.
- Den enskilde bidrar med eget kapital om minst fem procent. Banker och bolåneinstitut kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet.
- Räntan på lånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgiften för administration (i likhet med studiestödet). Räntan är inte avdragsgill.
- Lånet är amorteringsfritt i maximalt fem år.
- Utökat amorteringskrav tillämpas inte.

Statlig utredning om startlån för förstagångsköpare

Regeringen tillsatte i december 2020 en utredning med uppdrag att föreslå hur ett statligt startlån för förstagångsköpare kan utformas. Riksbyggen bedömer att om förslaget utformas väl kan det underlätta för unga vuxna att köpa en egen bostad, på liknande sätt som Riksbyggens förslag om Ungbolån. Riksbyggen har därför välkomnat utredningen och bidragit i arbetet med den. Utredningen ska redovisas för regeringen i mars 2022.

Samarbete med Jagvillhabostad.nu

Riksbyggen är mecenater åt organisationen Jagvillhabostad.nu, en ideell organisation som verkar för en bättre bostadssituation för unga. Detta samarbete möjliggör för Riksbyggen att få större insikt i unga vuxnas behov på bostadsmarknaden. Under 2021 har arbetet utmynnat i exempelvis gemensam debattartikel och medverkande i varandras arrangemang. Under 2021 anordnade Riksbyggen samtal på Frihamnsdagarna – en demokratisk mötesplats öppen för allmänheten – i Göteborg. Där lyftes särskilt unga

vuxnas svåra situation på bostadsmarknaden fram genom samtal med Jagvillhabostad.nu och genom att visa på konkreta satsningar som gör skillnad. En av satsningarna som lyftes fram var Riksbyggens planerade kvarter Futura i Lindholmshamnen i Göteborg, där Riksbyggen sjsätter flera bostadsprojekt med inriktning på unga vuxna. Futura kommer att bestå av en kooperativ hyresrättsförening med 40 bostäder för personer mellan 18 och 30 år, inklusive en kollektivlägenhet (co-living), samt två bostadsrättsföreningar. Där kommer hyrköp av bostadsrätter och särskilda ungdomsettor att erbjudas.

”En av satsningarna som lyftes fram var Riksbyggens planerade kvarter Futura i Lindholmshamnen i Göteborg, där Riksbyggen sjsätter flera bostadsprojekt med inriktning på unga vuxna.”



Snabbare omställning till ett hållbart samhälle

Riksbyggen vill öka takten i omställningen till ett hållbart samhälle. Arbetet utgår från Riksbyggens viktigaste hållbarhetsfrågor enligt Agenda 2030 och den miljöutredning som genomfördes 2019. Miljöutredningen fokuserade på aspekter som 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. Målet är att minska Riksbyggens egen påverkan, samt att kunna påverka och driva utvecklingen framåt både inom och utanför Riksbyggen.

Riksbyggens engagemang i Fossilfritt Sverige

Inför klimatmötet i Paris 2015 startade regeringen initiativet Fossilfritt Sverige, med målet att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer. Fossilfritt Sverige är en plattform för dialog och samverkan mellan företag, kommuner och andra aktörer som alla verkar för fossilfrihet. Initiativet består i dag av över 500 aktörer som förbundit sig till deklarationen. Tillsammans verkar Fossilfritt Sverige för att synliggöra klimatarbetet som sker runt om i landet. Riksbyggen har ställt sig bakom flera av Fossilfritt Sveriges färdplaner och utmaningar: Färdplan för bygg- och

anläggningssektorn, Färdplan för betongbranschen, Färdplan för uppvärmningsbranschen, Solutmaningen, Transportutmaningen, Tjänstebilsutmaningen och Klimatväxlingsutmaningen.

”Fossilfritt Sverige är en plattform för dialog och samverkan mellan företag, kommuner och andra aktörer som alla verkar för fossilfrihet.”



RIKSBYGGENS ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

Science Based Targets initiative (SBTi)

Science Based Targets initiative (SBTi) lanserades 2015 i samband med Parisavtalet och är ett samarbete mellan ett antal internationella aktörer som Carbon Disclosure Project (CDP), World Resources Institute (WRI) Världsnaturfonden (WWF) och FN:s Global Compact. Att ansluta sig till SBTi innebär att man sätter upp vetenskapligt godkända klimatmål – så kallade science based targets (SBT) – som ligger väl under den globala målsättningen om max 1,5 graders uppvärmning. Under 2020 anslöt sig Riksbyggen till SBTi och under 2021 har företagets alla utsläpp i enlighet med kriterierna i SBT kartlagts. Förslag på mål har tagits fram och godkänts av Riksbyggens styrelse. Under 2022 kommer de framtagna målen att granskas av SBTi.



”Ett hus som stått i nästan hundra år är ett bra hus, ett hus att värna om, ett hus med en egen själ. Ett hus som vi med en varsam hand har förädlat till bostäder utan att ta bort husets själ, samtidigt som huset ska möta dagens krav från myndigheter och boende.”

Emil Nilsson, Projektchef Riksbyggen



Hållbarhetsstyrning i nyproduktion

Miljöcertifiering av bostäder

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 om att dessa ska certifieras enligt Svanen. Riksbyggen har i dag avtal med två leverantörer, NCC och Derome, för standardiserade husprodukter.

Riksbyggen hade vid årsskiftet 2021/2022 totalt certifierat 234 byggnader enligt Miljöbyggnad. Under 2021 certifierades 24 byggnader, varav en är certifierad enligt Svanen och resterande Miljöbyggnad. Tre avvikelser har identifierats som omfattar fem byggnader. Det innebär att 83 procent (94) av de nyproducerade flerbostadshusen, Brf som omfattas av kravet på certifiering är certifierade.

Certifieringssystemet Miljöbyggnad som drivs av Sweden Green Building Council (SGBC) utgår från svenska förhållanden och är baserat på svenska lagar och myndighetskrav. Systemet bygger på 15 olika indikatorer för energi, inomhusmiljö och material. 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.

Riksbyggens Brf NEO Davidshall i Malmö har under 2021 utsetts till Årets miljöbyggnad i Sweden Green Building Awards. Brf NEO Davidshall består av 122 bostäder, både lägenheter i tre nybyggda huskroppar och lägenheter som byggts i det före detta polishuset i Malmö från 1934.

Hållbarhetsanalyser genomförs i alla nyproduktionsprojekt

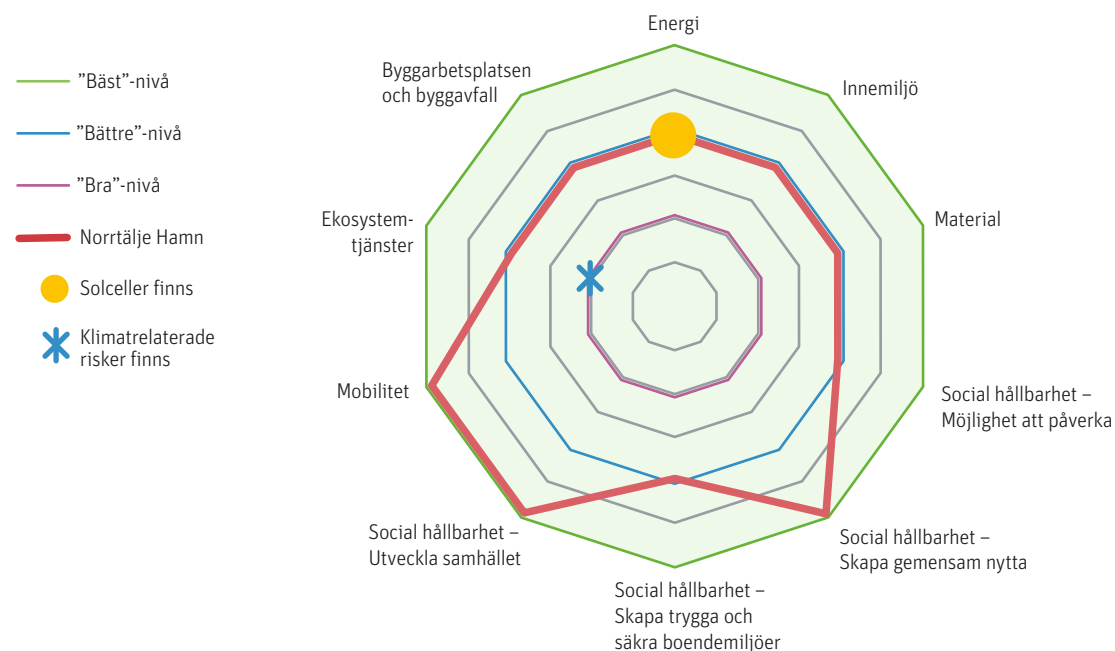
För samtliga nyproduktionsprojekt genomförs en hållbarhetsanalys, vars syfte är att i tidigt skede få till en bra hållbarhetsstyrning för projektet. Hållbarhetsanalysen genomförs med projektledare och hållbarhetsspecialist som tillsammans tar fram en hållbarhetsprofil för projektet. Områden som ingår i hållbarhetsanalysen är energi, inomhusmiljö, material, aspekter för ekosystemtjänster, social hållbarhet, mobilitetslösningar, solceller, klimatanpassning samt byggavfall och byggarbetsplatsens miljöpåverkan. Projektet kan hamna på tre olika nivåer: Bra, Bättre och Bäst. Riksbyggens projekt ska ligga på minst Bättre-nivå. För att hamna på Bäst-nivån krävs att

det görs något extra inom ett område i projektet. Det kan till exempel vara att återbrukat tegel används till fasader eller att det satsas lite extra på mobilitetslösningar för att främja ett bilfritt boende.

Under 2021 har Riksbyggen vidareutvecklat området material och lagt till aspekter för cirkulär ekonomi genom återbruk av byggmaterial och en hög andel återvunnet material. Hållbarhetsanalysen är även viktig i samband med erfarenhetsåterföring mellan Riksbyggens projekt och fungerar som en åtgärdsdatabas.

Projektets hållbarhetsprofil

Exempel på hållbarhetsprofil för nyproduktionsprojektet Norrtälje Hamn.



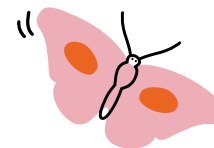
Biologisk mångfald

Sedan 2013 har Riksbyggen genomfört ekosystemtjänstanalyser vid alla markförvärv. Syftet är att säkra att Riksbyggen inte bidrar till en minskning av ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Ekosystemtjänster är de gratistjänster människor får från naturen, som exempelvis vattenrening, pollinering och rekreation. Riksbyggens krav är att summan av värdet av ekosystemtjänsterna inte får vara lägre på en plats efter genomfört projekt än innan.

Under 2021 har Riksbyggen genomfört 56 analyser (60), och totalt sedan starten har 454 analyser genomförts. För att få bättre uppföljning på hur den biologiska mångfalden påverkas, påbörjades 2020 en registrering av vilken typ av mark som exploateras. Under året har 38 ekosystemtjänstanalyser inför markförvärv registrerats. 36 av dessa analyser hamnade på positivt värde och två på negativt. Detta indikerar att Riksbyggen i 36 av projekten påverkar ekosystemtjänster på platsen på ett positivt sätt, samt att det måste tillföras ytterligare ekosystemtjänster i två projekt. 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.

11 stycken projekt är registrerade som naturmark eller delvis naturmark med exempelvis skog.

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 grönytorerna i samhället är bostadsgårdar, särskilt i städer – där det även på många håll råder en brist på ekosystemtjänster. Det pågår mycket aktivitet bland bostadsrättsföreningar, bland annat genom Riksbyggens hållbarhetsidéer som har fokus på biologisk mångfald. För att öka takten ytterligare har Riksbyggen föreslagit ett grönt stöd för bostadsrättsföreningar som genomför åtgärder som bidrar till ökad biologisk mångfald.



Ekosystemtjänstanalyser

56st

Genomförda
under 2021

454st

Genomförda
sedan 2013

”Ekosystemtjänster är de gratistjänster människor får från naturen, som exempelvis vattenrening, pollinering och rekreation. Riksbyggens krav är att summan av värdet av ekosystemtjänsterna inte får vara lägre på en plats efter genomfört projekt än innan.”

Effektiviserad energianvändning

Energikartläggning

Riksbyggen omfattas av lagen om energikartläggning i stora företag. Detta innebär att energianvändningen ska kartläggas och energiåtgärder föreslås och rapporteras till Energimyndigheten. Under 2021 har Riksbyggens egna hyresrätter lagts i ett eget bolag (Unobo). Det gör att årets energikartläggning och kommande sådana har förändrats när det gäller den betydande energianvändningen, för att nu främst handla om servicefordon, verksamhetsel på kontoren och fastigheten på Kungsbron i Stockholm. De åtgärder som har identifierats hittills är att successivt uppgradera fordonsflottan till huvudsakligen elbilar till år 2025. Utbytet kommer att ske i takt med att leasingkontrakt upphör och kommer på sikt att ge en kostnadsbesparing för drift och underhåll.

Fossilfri förvaltning

Koldioxidutsläppen från transportsektorn i Sverige ska minska med 70 procent till år 2030 jämfört med 2010. För att visa vägen sätter de företag och organisationer som har antagit Transportutmaningen inom Fossilfritt Sverige målet, att senast år 2030 endast utföra och köpa fossilfria inrikestransporter. Den största delen av Riksbyggens bränsleförbrukning är kopplad till den dagliga verksamheten inom fastighetsförvaltning. Ett av målen är en fossilfri fastighetsförvaltning. Senast 2025 ska Riksbyggen enbart ha fossilfria servicebilar i sin fordonsflotta. Utfallet för 2021 är 58 procent fossilfria servicebilar. I figuren redovisas andelen fossilfria servicebilar med prognos fram till 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 år 2025 ska ha fasat ut alla fossildrivna inköp. En kartläggning genomförd 2020 visade att cirka 30 procent var fossilfria och under 2021 var 86 procent av nyinköpen fossilfria. Under 2021 blev gräsklippning med eldrivna robotgräsklippare en

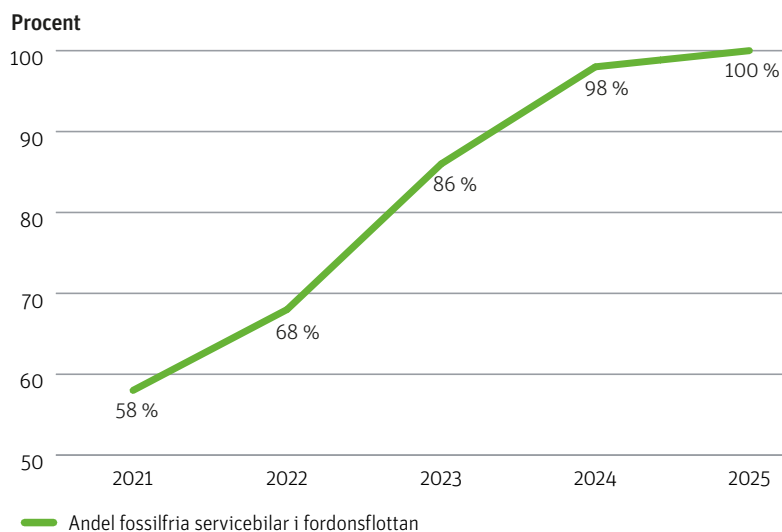
ny standard när Riksbyggen omförhandlade eller tecknade avtal med nya kunder inom fastighetsförvaltningen. I dagsläget har Riksbyggen cirka 220 robotgräsklippare i drift. Fördelarna med de nya maskinerna är många, inte bara en minskad påverkan på klimatet. De bidrar också till en bättre kvalitet på gräsmattorna, mindre buller för de boende och en bättre arbetsmiljö för fastighetsskötarna.

Under 2021 har även en arbetsgrupp bildats för att genomföra andra åtgärder för att uppnå en fossilfri förvaltning. Bland åtgärderna märks att fordonsansvariga har utbildats för varje marknadsområde och att ett nytt system för att hantera och följa upp servicefordon har implementerats. Under hösten har arbetsplatsträffar med fokus på idéer som kan underlätta övergången till en fossilfri förvaltning genomförts.



Foto: Stephanie Westberg, Riksbyggens Fastighetsförvaltning i Linköping

Andel fossilfria servicebilar



”Senast 2025 ska Riksbyggen enbart ha fossilfria servicebilar i sin fordonsflotta. Utfallet för 2021 är 58 procent fossilfria servicebilar.”

Energianvändning inom organisationen

Under 2021 har en väsentlig förändring skett gällande Riksbyggens egna fastigheter. Dotterbolaget Unobo AB har bildats och affärsområde Fastigheter har upphört och övergått till Unobo. Det betyder att det befintliga fastighetsbeståndet som omfattar cirka 5 000 lägenheter i Linköping, Jönköping, Trelleborg, Helsingborg, Höganäs, Östersund, Skellefteå och Umeå nu ligger hos Unobo. Sommaren 2021 blev det även klart att SBB köper 70 procent av Unobo och att Riksbyggen stannar kvar som långsiktig ägare med en andel på 30 procent. Riksbyggen kommer fortsättningsvis att förvalta fastigheterna. Energianvändningen för 2021 för Riksbyggens egna fastigheter redovisas i hållbarhetsredovisningen till och med 30 september, då överföringen av fastigheterna till Unobo skedde 1 oktober 2021.

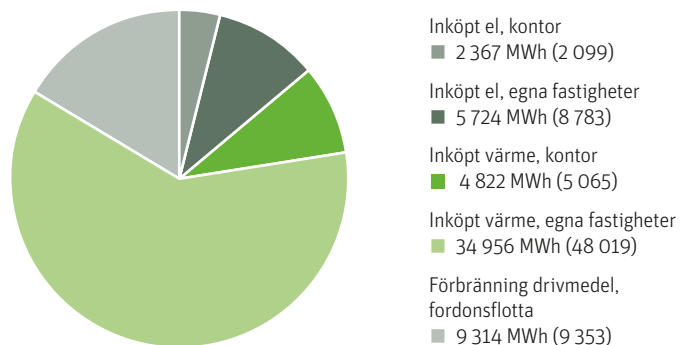
Den totala energianvändningen inom organisationen var 2021 57 183 MWh (73 319). Elanvändningen till kontor

har ökat och inköpt värme till kontor har minskat. Inköpt el och värme till egna fastigheter har minskat vilket kan förklaras genom att dessa siffror inte är beräknade för helår utan endast för nio månader, fram till att dessa övergick till dotterbolaget Unobo. Vad gäller fordonsflottan har energianvändningen minskat något till följd av mindre tankad kvantitet av fordonsbränslen. Eftersom inköpt el och värme till egna fastigheter är avsevärt mindre 2021 än 2020, så blir det stor skillnad i fördelningen av energianvändningen inom organisationen jämfört med tidigare år.

Under perioden januari–september 2021 har åtgärder för energieffektivisering och underhåll av installationer för uppvärmning och ventilation genomförts som omfattar cirka 52 000 m². Energieffektiviseringen för helåret 2021 beräknas uppgå till 1 200 MWh.

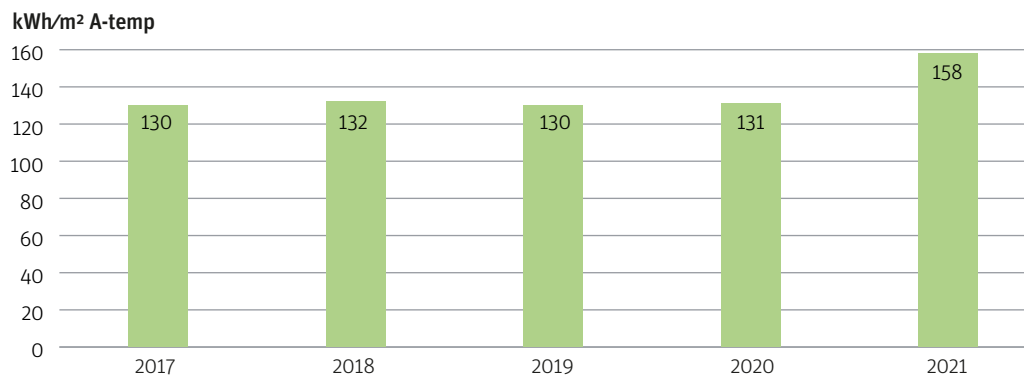


Fördelning av energianvändning inom organisationen



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

Energiprestanda per år, egna fastigheter



Diagrammet ovan redovisar den genomsnittliga energiprestandan i kWh per m² för Riksbyggens egna fastigheter för åren 2017 till 2021. Energianvändningen avser statistik för helår och utgår från normalårskorrigerade siffror. Det är svårt att jämföra olika år varandra, då fastighetsbeståndet ständigt förändras vilket påverkar nyckeltalet. All statistik hämtas från energianalysystemet Momentum RC.

Energianvändning utanför organisationen

Riksbyggen hjälper även sina kunder att minska energianvändningen. Det är svårt att få fram statistik för samtliga kunder eftersom alla inte är uppkopplade mot energianalys-systemet (till exempel de som enbart köper tjänsten ekonomisk förvaltning), men en grov uppskattning ger att 1 286 kunder (1 185) har använt cirka 1 230 GWh (1 305) under 2021. Energianvändningen i den egna verksamheten motsvarar endast en bråkdel av detta varför det är extra viktigt att stötta kunderna och arbeta med proaktiva åtgärder för att minska deras energianvändning. Siffrorna har räknats ut genom att bearbeta energistatistiken för de kunder som köper en tjänst som innehåller energiuppföljning av Riksbyggen. Dessutom

har en rensning där de med extremt höga eller låga värden för energiprestandan (energianvändning/m²) tagits bort, vilket är kunderna med >250 kWh/m² och de med mindre än 50 kWh/m² och år. I genomsnitt landade kunderna på 124 kWh/m² (136) och år för 2021. Bland kunderna finns – förutom Unobos fastigheter – bostadsrättsföreningar, privata hyresfastigheter samt kommersiella fastigheter.

Tjänsten Energiförvaltning lanserades

Under 2020 lanserade Riksbyggen en ny tjänst, Energiförvaltning, som hjälper bostadsrättsföreningar att minska både sina kostnader och sin klimatpåverkan. Först genomförs

en energiutredning, sedan kartläggs fastighetens totala energianvändning innan investeringar föreslås. Därefter analyserar och optimerar Riksbyggen kontinuerligt värmepumpar, fjärrvärmecentral och ventilation. Under 2021 har nio avtal slutits och 58 kunder har beställt en energiutredning. Upp till 1 000 GWh skulle kunna 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.



”Under 2020 lanserade Riksbyggen en ny tjänst, Energiförvaltning, som hjälper bostadsrättsföreningar att minska både sina kostnader och sin klimatpåverkan. Först genomförs en energiutredning, sedan kartläggs fastighetens totala energianvändning innan investeringar föreslås.”

Klimatpåverkan

Diagrammet visar Riksbyggens utsläpp av växthusgaser i CO₂-ekvivalenter i Scope 1,2,3 för åren 2017–2021.

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

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

Scope 3: Indirekta utsläpp från tjänsteresor och andra indirekta utsläpp från drivmedel, el och värme (exempelvis utvinning av olja samt byggande av vindkraftverk) samt materialanvändning för nyproduktion av flerbostadshus.

För Scope 1, 2 och 3 har utsläppen av växthusgaser minskat med cirka 9 procent jämfört med 2020. Om utsläpp från köpta

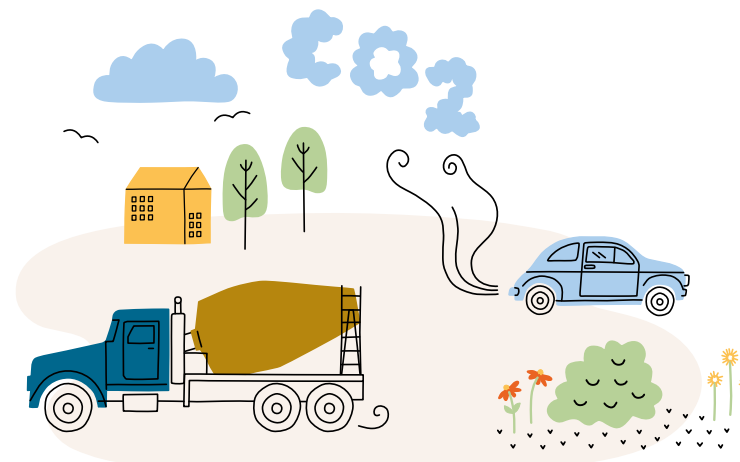
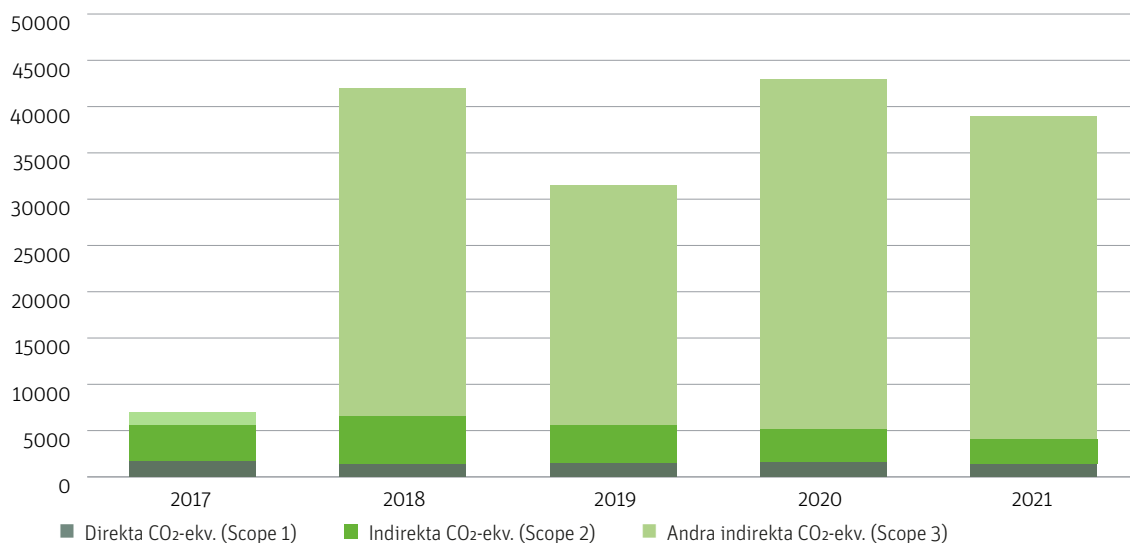
material exkluderas har utsläppen minskat med cirka 21 procent. Utsläppen i Scope 1 har minskat med 9 procent. Den stora minskningen beror främst på mindre antal körda mil i egen bil i tjänst.

Utsläppen i Scope 2 har minskat med 27 procent. Detta beror på överföringen av egna fastigheter till Unobo, vilket betyder att beräkningarna inte gäller helåret 2021 utan endast från 1 januari till och med 30 september.

Utsläppen i Scope 3 har minskat med 8 procent trots att klimatpåverkan av garage vid nyproduktion har inkluderats, vilket inte redovisats tidigare år. Total klimatpåverkan från material vid nyproduktion har minskat vilket beror på att vi färdigställt mindre yta på totalen samt att fler hus har byggts i trä.

Under året har tjänsteresorna i Scope 3 minskat med cirka 55 procent vilket till stor del beror på pandemin. Det är flygresorna som står för den stora minskningen, de har minskat med 57 procent från förra året. Riksbyggen har en resepolicy för tjänsteresor som i första hand går ut på att värdera om det finns alternativ till att resa i tjänsten. När resor ändå är nödvändiga ska tåg väljas framför flyg. De flygresor som genomförs och bokas genom affärsresebyrå klimatkompenseras genom Vi-skogens projekt som syftar till att binda koldioxid med hjälp av trädplantering och klimatsmarta odlingsmetoder i östra Afrika. Riksbyggen har även riktlinjer för flexibelt arbete som kan ha bidragit till minskningen.

Direkta och indirekta utsläpp av CO₂-ekv. angivet i ton



Direkta CO₂-ekv. (Scope 1), 1 402 (1 534)

Indirekta CO₂-ekv. (Scope 2), 2 608 (3 597)

Andra indirekta CO₂-ekv. (Scope 3), 34 993 (37 853)

(Siffror inom parentes visar föregående års utsläpp.)

För åren 2018–2021 har vi lagt till materialens klimatpåverkan för nyproduktion av flerbostadshus.

Material

Flera studier visar att byggprocessen genererar stora utsläpp av växthusgaser och att produktionen av byggnadsmaterial är det som påverkar mest. Information om typ av stomme och yta har under året samlats in för färdigställda projekt för att sedan kunna göra en uppskattning av dess klimatpåverkan. Totalt har materialanvändningen för färdigställda bostäder år 2021 genererat cirka 34 376 ton (37 100) koldioxidekvivalenter. Minskningen jämfört med året innan beror på fler färdigställda trähus samt mindre yta på totalen. Detta trots att årets beräkningar även inkluderar klimatpåverkan från garage under mark vilket inte redovisats tidigare år. Totalt under året har 21 projekt (21) färdigställts.

Beräkningarna är baserade på schabloner ur en studie från KTH (Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus: LCA av fem byggsystem). I beräkningarna ingår modul A1-A3 enligt standarden EN 15978, det vill säga råvaruförsörjning, transport och tillverkning av byggnadsmaterial. I Miljöbyggnad 3.0 som lanserades 2017 finns en ny indikator som innebär att en livscykelbaserad klimatberäkning för byggnadsmaterial genomförs. Detta, tillsammans med

lagkravet på klimatdeklarationer av byggnader (som trädde i kraft 1 januari 2022) innebär större fokus på klimatpåverkan i samtliga projekt och framtagande av mer specifika data.

Riksbyggen arbetar med att minska klimatpåverkan från byggnadsmaterial. En del i detta är arbetet med klimatförbättrad betong, som användes först i Riksbyggens Brf Viva i Göteborg och som sedan har implementerats i fler projekt. I syfte att fortsätta driva frågan om utveckling av betong med lägre klimatpåverkan har Riksbyggen under 2021 deltagit i forskningsprojektet Betcrete. Betcrete leds av RISE med finansiering från Vinnova, och samlar hela värdekedjan för cement och betong i en bred aktörs-samverkan för en gemensam strategi och gemensamma aktiviteter. Syftet är att implementera cement- och betongbranschens färdplan enligt Fossilfritt Sverige. Under året har en ny kravställan för betong arbetats fram för Riksbyggens projekt på Masthuggskajen i Göteborg, i syfte att minska klimatpåverkan.

”I syfte att fortsätta driva frågan om utveckling av betong med lägre klimatpåverkan har Riksbyggen under 2021 deltagit i forskningsprojektet Betcrete.”



Byggavfall

De största avfallsflödena inom Riksbyggens verksamhet uppstår i samband med nyproduktion av bostäder. Riksbyggen vill bidra till att effektivisera materialanvändningen och därmed minska avfallsmängderna samt uppnå mer cirkulära flöden. Under 2021 har arbete pågått med att tydliggöra och effektivisera uppföljningen av byggavfall, genom att tydligare integrera detta kopplat till byggverksamheten. En viktig del i att minska mängden byggavfall är att öka takten inom återbruk. Riksbyggen tilldelades under 2021 Kalmar kommuns klimatpris för återbruk och cirkulär ekonomi. Riksbyggen har i och med arbetet med cirkulär ekonomi tidigt gjort en återbruksinventering och därefter startat upp ett samarbete med Återbruket i Kalmar kommun. Återbruket har tagit hand om de inventarier – till exempel WC-stolar, handfat och köksinredning – som bedöms kunna få ett nytt liv

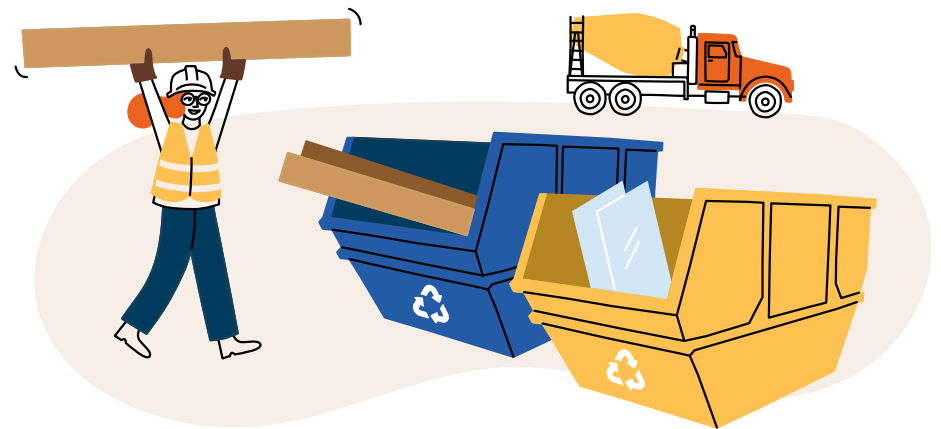
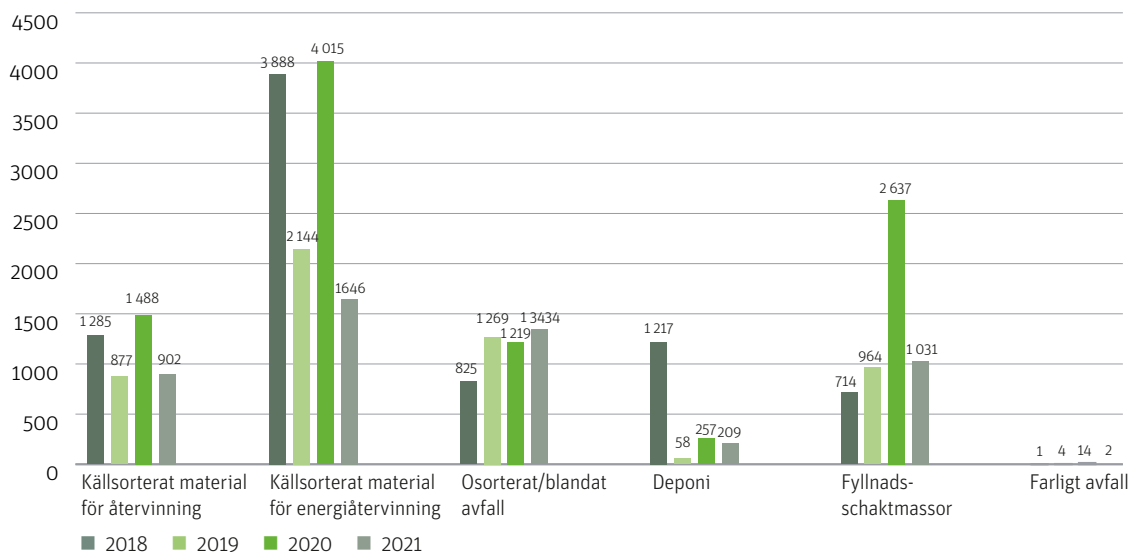
i någon annans verksamhet eller bostad, och sålt det vidare. Avfallsstatistik för de 21 projekt (21) som har färdigställt under året ger en total avfallsvikt på cirka 5 133 ton (9 630) byggavfall, vilket ger ett värde på cirka 39 kg/m² (62). Underlaget till uppföljningen är data som har efterfrågats av anlitate entreprenörer, då allt byggavfall uppkommer inom ramen för deras arbete.

Avfallsstatistik har samlats in för 14 projekt (10). Information om yta för samtliga projekt har samlats in för att kunna skala upp statistiken till att omfatta samtliga nyproduktionsprojekt för bostadsrätter, hyresrätter och egna hem som färdigställt under året.

Det är svårt att dra några slutsatser av minskningen av byggavfall från föregående år. Det finns problem med indatansamling och sammanställningen av statistiken

för byggavfall, då olika avfallsentreprenörer använder olika benämningar för fraktioner som uppstår. Detta ger svårigheter att klassa avfallstyperna och behandlingsmetoder. Det saknas även statistikunderlag för samtliga projekt. En anledning till minskningen av byggavfall kan vara att det är mindre färdigställd yta jämfört med föregående år, men dataunderlaget är för osäkert för att dra ytterligare slutsatser. Riksbyggen uppdaterade kravställen vad gäller byggavfall på entreprenörer 2020 i enlighet med byggföretagens riktlinjer. I kravställen tydliggjordes att avfallsstatistik ska lämnas samt hur leveransen ska se ut. Projekt som har färdigställts under 2021 har ej haft denna kravställan.

Total vikt per avfallstyp (ton)



Tjänster som bidrar till mer hållbara kunder

Allt mer extrema väderförhållanden gör att behoven av att klimatanpassa fastigheter ökar. Riksbyggen tog 2020 fram en checklista för bostadsrättsföreningar som vill förebygga skador på sina fastigheter. I checklistan finns stöd för att identifiera vilka klimatrelaterade risker som är aktuella och åtgärder för att husen och de boende ska klara exempelvis kraftiga skyfall och värmeböljor bättre. Under 2021 har en kundundersökning genomförts för att höra kundernas syn på vilken typ av tjänst som skulle kunna vara aktuell för att förebygga klimatrelaterade skador. Undersökningen visade att en tredjedel av de tillfrågade hade ett intresse för en tjänst som identifierar klimatrisker en fastighet kan stå inför och en tredjedel uppger att de inte har något intresse för en sådan tjänst. Bland de klimatrisker som man är särskilt orolig för ska drabba fastigheten fanns översvämningar och ohälsosamma inomtemperaturer i samband med värmeböljor. Men även ökad risk för skadedjur och stormar fanns med i toppen.

Sommaren 2021 föll det i Gävleborgs län 160 millimeter regn under två timmar. Vågar rasade och många fastigheter skadades. Följden blev att många föreningar drabbades av vattenskador, där Riksbyggen som förvaltare fick stötta med till exempel skadehantering och dialog med försäkringsbolag. En vattenskada kan lätt bli en stor apparat för styrelsen i föreningen att hantera när boende behöver flytta ur sina förstörda lägenheter. Därför försöker Riksbyggen nu lyfta denna fråga och jobba mer förebyggande för att i framtiden undvika de värsta skadorna.



Riksbyggens hållbarhetsidéer

Riksbyggen förvaltar hem åt cirka 520 000 människor. Det ger möjlighet 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. Nya idéer tillförs kontinuerligt. En ny idé från 2021 handlar om hur en styrelse kan läsa av och tolka en el- och fjärrvärmefaktura. En annan belyser återvinning av burkar och PET-flaskor. Ett förtydligande av hållbarhetsiden Farligt Avfall – till följd av den förändrade lagstiftningen i Avfallsförordningen – tillkom också. Det finns en tydlig koppling mellan varje hållbarhetsidé och FN:s globala hållbarhetsmål.

För varje hållbarhetsidé som en bostadsrättsförening genomför och registrerar samlar Riksbyggen in poäng.

1 poäng motsvarar en genomförd åtgärd. Målet för år 2021 var att samla in 2 500 poäng. Slutresultatet blev i stället hela 3 445 poäng. 2022 kommer poängen att räknas på ett nytt sätt. Tidigare nollställdes alla registrerade idéer vid årsskiftet men från och med årsskiftet 2021/2022 kommer alla registrerade idéer finnas kvar, och Riksbyggen kommer registrera och målsätta ackumulerade siffror.

Under 2021 genomförde Riksbyggen en kampanj där en hållbarhetsidé lyftes fram varje månad, både internt och till bostadsrättskunder. Dessa hållbarhetsidéer var: Utveckla styrelsen, Energiförvaltning, Skaffa bilpool, Grannsamverkan, Plantera växter som blommar hela säsongen, Huskurage, Klimatanpassa er fastighet, Så läser du av fjärrvärmefakturan, Installera laddstolpar för elbil och

Förbättra källsorteringsrummet. Syftet med kampanjen var att öka kännedomen om Riksbyggens hållbarhetsidéer och hur man kan arbeta med dem i sin bostadsrättsförening. Till varje hållbarhetsidé som lyftes fram kopplades dessutom ett erbjudande som skulle locka fler att ta till sig informationen, som exempelvis en regnvattenstunna till rabatterat pris eller kostnadsfria webbutbildningar i styrelsearbete. Effekten av kampanjen var en generellt stor ökning av besökare till hållbarhetsidéerna på Mitt Riksbyggen.

2021 påbörjades ett arbete med att vidareutveckla visualiseringen av Riksbyggens hållbarhetsidéer för kunderna. Riksbyggen lanserade bland annat ett diagram där både styrelser och boende kan se hur statusen över registrerade hållbarhetsidéer ser ut.

Statusen över registrerade hållbarhetsidéer

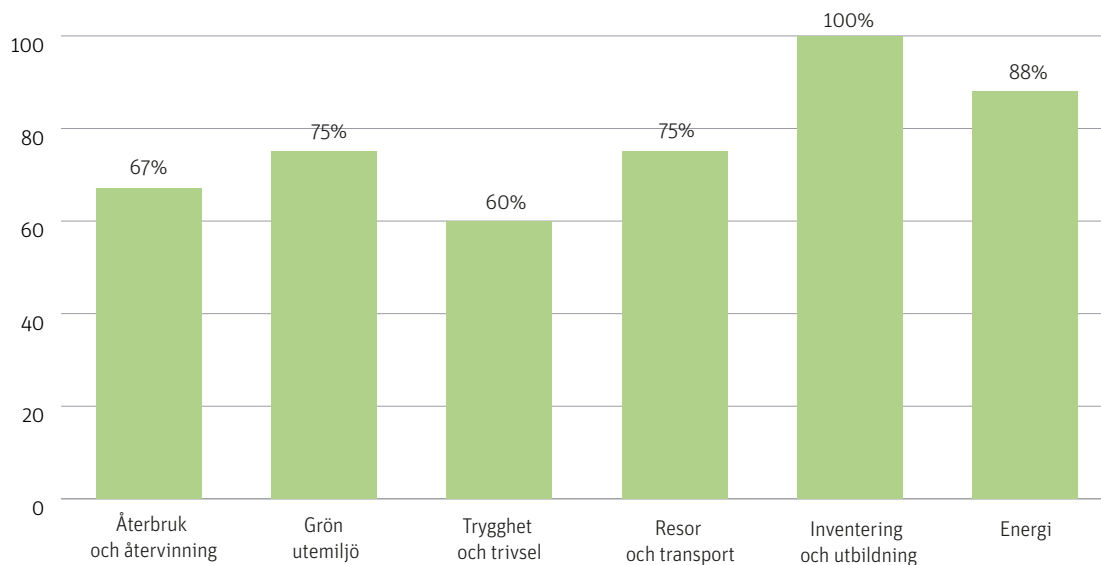




Foto: Pellevisión, Malmö

Se [hela filmen](#) om Riksbyggen Brf Trelleborgshus 1 och deras miljöarbete med solenergi. >>

Årets hållbarhetsförening 2021

Intresset för Riksbyggens tävling Årets hållbarhetsförening som pågick under oktober och november 2021 var rekordstort. Temat för året var engagemang och delaktighet och hela 342 anmälningar kom in, jämfört med 123 år 2020. I årets tävling utsågs 22 lokala vinnare inom marknadsområdena som sedan kvalade in till den centrala tävlingen där det fanns chans till ytterligare vinst. Nytt för i år var att tävlingen knöts ihop med Aftonbladets Svenska hjältar. Precis som 2020 kunde styrelser, boende och medarbetare nominera sin förening. Av de totalt 342 nomineringarna som inkom var 123 från medarbetare på Riksbyggen och 219 från styrelser eller boende. De lokala vinnarna inom marknadsområdena vann en trygghetsinventering samt resa till Stockholm och övernattnin för att delta på vinstceremonin och på Aftonbladets gala Svenska hjältar.

Riksbyggen Brf Trelleborgshus 1 utsågs till slutgiltig vinnare och vann även 15 000 kronor att använda till någon hållbar investering i sin bostadsrättsförening. Föreningen har bland annat gjort detta:

- Installation av solcellsanläggning med batteribackup.
- Styrelsen har genom informationskvällar, informationsblad och årsstämmor lyft fram hållbarhetsarbetet och fått ett gott samarbete med medlemmarna, som också har kommit med många fina synpunkter.
- Föreningens bin har samlat in nektar och pollen till 114 kilo honung. Honungen bereddes och tappades upp på burkar som lottades ut bland medlemmarna.

- Brf Trelleborgshus 1 har på 2000-talet under varje år vidtagit hållbarhetsarbetet med ny teknik, kurser, information, tips och idéer.
- Föreningen har veckovis träffar för exempelvis canasta, sömnad, boule och lättare gympa. En grupp för samtal finns också. De träffas utomhus eller inomhus i sin lokal, där de också har en bibliotekshörna för byte av böcker och tidningar.



”Brf Trelleborgshus 1:s hållbarhetsarbete är i en klass för sig och kommer att kunna inspirera många andra i framtiden.”

Hållbara hacks

Under året har Riksbyggen delat med sig av hållbarhetstips på Instagram, så kallade hållbara hacks, och berättat om hur företaget arbetar med hållbarhet. Totalt postades 39 hacks som speglar hållbarhetsstrategin ”Hållbarhet är stort. Och litet.” Hacksen har även till viss del varit i rörligt format, i form av korta reklamfilmer med en Riksbyggen-persona, Boel.

Svenska hjältar

Riksbyggen har som nämndes ovan under 2021 varit partner i Aftonbladets Svenska hjältar. Riksbyggens partnerskap avsåg kategorin Årets hållbarhetshjälte, där föreningen Ätbart utsågs till vinnare. I samband med detta har en rad egna aktiviteter på temat hållbarhetshjältar genomförts, såsom att utse Årets hållbarhetshjälte bland Riksbyggens medarbetare.

Solceller

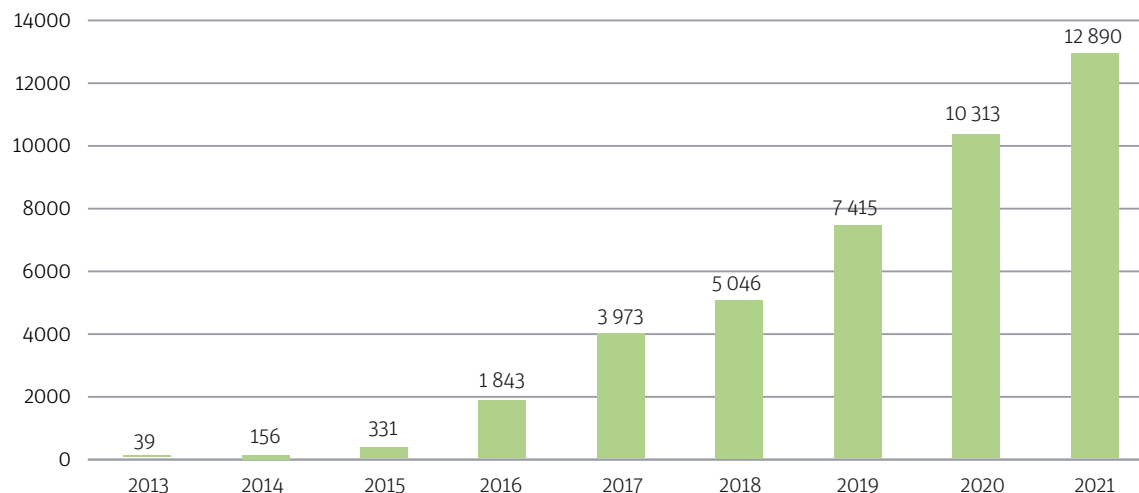
En av Riksbyggens hållbarhetsidéer handlar om att installera solceller. Under 2021 installerades solceller med en topp effekt om minst 2 578 kW (2 898). Sedan 2013 har Riksbyggens bostadsrättsföreningar installerat solceller med en sammanlagd topp effekt om 12 890 kW (10 313), vilka producerar cirka 12 890 MWh (10 313) el per år. Detta sparar cirka 4 709 ton (3 491) koldioxid, räknat på nordisk residualmix.

Statistik för installerade solceller bygger på att föreningarna själva rapporterar in på Mitt Riksbyggen och dessutom att medarbetare runt om i landet kan bidra med information om storleken på dessa anläggningar. Detta innebär att det finns en viss förskjutning i när detta rapporteras in. Installerad effekt registreras i efterhand på det år som solcellerna installerades. Det finns även ett mörkertal som vi inte lyckats hitta statistik för.

Riksbyggen Brf Trelleborgshus 1 i Trelleborg, vinnare i tävlingen Årets hållbarhetsförening, blev också nominerade till Årets anläggning av branschföreningen Svensk solenergi. Brf Trelleborgshus 1 har installerat solpaneler med en effekt om 247 kWp med batteribackup.

Under året fick även Thomas Alsén, energiingenjör på Riksbyggen, ett hedersnämmande av Svensk solenergi för sitt engagerade arbete med solceller. Under en lång tid har Thomas arbetat med sole i Norrköping, Linköping, Nyköping och Västervik – ett arbete som resulterat i att drygt 4 000 kW solceller har installerats hos enskilda bostadsrättsföreningar, i såväl nybyggnadsprojekt som på befintliga byggnader.

Installerade solceller i kW



Riksbyggens hållbarhetsbarometer

2021 publicerades Riksbyggens hållbarhetsbarometer för första gången. Syftet är att ta tempen på hållbarhetsfrågorna i Riksbyggens bostadsrättsföreningar över landet. 60 procent av de tillfrågade svarar att de känner oro för planeten kopplad till hållbarhetsfrågorna. På listan över åtgärder som man vill se i sin bostadsrättsförening finns bland annat solceller, energieffektiviseringar och åtgärder för ökad trygghet.

Grönt stöd till bostadsrättsföreningar

Genom gröna åtgärder i bostadsrättsföreningar kan man öka byggnadernas livslängd, skapa arbetstillfällen, främja människors välmående samt bidra till nationella och globala miljömål. Här finns en stor potential. I syfte att öka takten i den gröna omställningen i det befintliga bostadsbeståndet har Riksbyggen under året föreslagit ett statligt stödpaket för bostadsrättsföreningar som genomför åtgärder inom fyra områden: energi, klimatanpassning, biologisk mångfald och cirkulär ekonomi. En undersökning som Riksbyggen låtit göra visar att mer än sex av tio bostadsrättsföreningar skulle genomföra någon åtgärd om ett grönt stöd infördes. 43 procent anger att ett statligt stöd är helt avgörande för att genomföra några gröna åtgärder.

”Omställningen till ett hållbart samhälle är en av vår tids främsta utmaningar och hur vi bor och lever har stor betydelse.”



En flexibel arbetsplats

Coronapandemin har under 2021 fortsatt att prägla världen, så även Riksbyggen. Många medarbetare har under året jobbat hemifrån på grund av restriktionerna. Förväntningarna på en flexibilitet kring att jobba från en annan plats än kontoret har ökat, samtidigt som ett behov funnits att kunna mötas, samarbeta och utvecklas. En riktlinje för ”flexibelt arbetsliv” togs fram och innebär att medarbetare kan arbeta på annan plats än kontoret när det är möjligt.

Som en aktivitet i att arbeta med Riksbyggens strategiska plan deltog alla medarbetare i olika digitala workshops och övningar, som handlade om hur företagets medarbetare kan bli bättre på att lösa olika situationer, tänka nytt och stötta varandra. I en värld med en allt snabbare utvecklingstakt blir behovet av lärande och kompetensutveckling viktigare än någonsin. Det ställer krav på en kultur där lärandet sker kontinuerligt i arbetet och är en självklar del av vardagen.

I februari 2021 lanserade Riksbyggen det nya sociala intranätet i Sharepoint Online. Det nya intranätet är mer målgruppsanpassat och integrerat med Teams, Onedrive och andra appar i Microsoft 365. En uppföljning med en enkät gjordes under hösten. Resultatet visade att genomsnittsbetyget hade höjts i jämförelse med det tidigare intranätet.

Riksbyggen har tidigare jobbat med arbetsgivarkampanjer men under 2021 togs en paus från detta. I stället påbörjades ett arbete med att ta fram ett nytt kommunikationskoncept som ska vara klart i början på 2022. Detta är tänkt att kunna användas i kampanjer men även i Riksbyggens egna kanaler som Karriärsidan, i jobbbannonser och på LinkedIn. Sedan tidigare finns Riksbyggen med som en attraktiv arbetsgivare bland unga ekonomer, högskole- och civilingenjörer i

employer branding-företaget Universums årliga ranking. Under 2021 tog Riksbyggen några rejäla kliv på listan och blev därför utsedd som ”raket” inom kategorin Teknik.

Ett av Riksbyggens mål är att alla medarbetare ska ha stimulerande och spännande arbetsuppgifter och möjlighet att utvecklas – som människor och medarbetare. Vill man göra karriär i företaget ska det vara möjligt, vill man utvecklas i det jobb man har går det lika bra. Att medarbetare ska må bra och ha de rätta förutsättningarna är en viktig fråga

för Riksbyggen. 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 2021 var 2 646 personer (2 708) anställda hos Riksbyggen. Medelantalet anställda uppgår under 2021 till 2 641 (2 943) i koncernen och 2 544 (2 846) i moderföreningen.



Kompetensutveckling

Riksbyggens medarbetare blir allt bättre på att arbeta digitalt. Allt fler ämnesexperter skapar egna webbutbildningar och ordnar digitala lärtillfällen vid behov. En möjlighet till lärande och kunskapsdelning är ”Månadens snackis”, där chefer bjuds in för att lyfta frågor och funderingar med HR och chefskollegor kring aktuella ämnen. Nya verktyg och lösningar utvecklas kontinuerligt för både verksamheten och kunderna.

Att göra om tidigare fysiska utbildningar till digitala versioner har skapat nya möjligheter och större pedagogisk flexibilitet. Genom att dela upp utbildningen i kortare digitala utbildningsinsatser skapas möjlighet till reflektion och att kunna öva i den egna arbetsmiljön mellan passen.

Inom Riksbyggen togs 25 nya webbutbildningar fram under 2021. 163 lärarledda utbildningstillfällen genomfördes, varav alla utom sex stycken skedde digitalt. Den digitala formen gjorde det möjligt att genomföra fler tillfällen med färre deltagare. Företagsledningen har beslutat att Riksbyggen ska fortsätta att genomföra utbildningar digitalt, vilket stöttar såväl Riksbyggens digitala utveckling som företagets hållbarhetsarbete.

Under året har våra chefs- och ledarkriterier reviderats. Baserat på dem har en utbildning i kommunikativt ledarskap med konkreta verktyg och metoder tagits fram. Denna genomförs under 2022. På liknande sätt kommer verktyg för lärande i vardagen, med tips och metoder för att reflektera, samarbeta och coacha varandra i arbetet, att tas fram under året.



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 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 hälsoundersökning regelbundet samt friskvårdsbidrag. Det finns också möjlighet att teckna frivillig sjukvårdsförsäkring. Riksbyggens totala sjukfrånvaro uppgick 2021 till 4,5 procent (4,6). För tillsvidareanställda uppgick siffran till 4,6 procent (4,7). Jämfört med 2020 har den långa sjukfrånvaron i Riksbyggen ökat något och den korta minskat. Det sistnämnda är en trolig effekt av vaccinering och snabbare testning av covid-19. Riksbyggen har satt ett mål framåt att sjukfrånvaron ska vara lägre än 3,5 procent.

Tabell sjukfrånvaro tillsvidareanställda, %

	2019	2020	2021
Kvinnor	5,3	4,9	4,9
Män	3,8	4,6	4,4
Totalt	4,4	4,7	4,6

Riksbyggens chefer arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och det sker ett kontinuerligt förbättringsarbete inom området. Rutiner för arbetsmiljöarbetet finns beskrivna i Riksbyggens ledningssystem SHA.V. En fördelning av arbetsmiljöuppgifter till varje chef sker och följs sedan upp. Riksbyggen har en central samverkansgrupp

– tillika arbetsmiljökommitté – kallad Cesam, bestående av representant från företagsledningen och arbetstagarrepresentanter. Lokala arbetsmiljökommittéer finns inom företagets marknadsområden med representanter från den lokala ledningen och arbetstagarorganisationer.

I ledningssystemet finns även rutiner för hantering av arbetsskador och tillbud. Medarbetare rapporterar idag eventuell fara till sin chef som i sin tur rapporterar via blankett för tillbud i ledningssystemet. Gällande chefs eller skyddsombuds rättigheter att stoppa arbete vid allvarig fara hänvisas till arbetsmiljölagen. Ett nytt systemstöd kommer under kvartal 1 2022 att implementeras med avsikt att utveckla och förbättra hanteringen av tillbuds och olycksfallsrapportering.

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. Detta tas upp kontinuerligt i samband med 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, elbehörighet, hantering av røj och motorsåg och taksäkerhet. Processansvariga arbetar kontinuerligt med att utveckla det utbildningsstöd som finns och med att ta fram nya utbildningar.

I Riksbyggens skyddskommittéer sker årlig uppföljning av hur man följer företagets rutiner och processer när det gäller det lokala arbetsmiljöarbetet, samt av att relevant kompetens

”I Riksbyggens skyddskommittéer sker årlig uppföljning av hur man följer företagets rutiner och processer.”

finns inom området. Detta sammanställs sedan i en rapport där eventuella behov av åtgärder analyseras.

Riksbyggens årliga medarbetarundersökning är ett annat exempel på hur de anställdas upplevelser av sin arbetssituation kartläggs. Genom undersökningen identifieras om det finns några särskilda risker som behöver åtgärdas, både på lokal nivå och ur ett företagsövergripande perspektiv. Under 2021 ställdes extra frågor om covid-19 och hemarbete utifrån de nya förhållanden som rådde på grund av pandemin. Åtgärder för att möta de fysiska och psykiska utmaningar som kan uppstå vid hemarbete har exempelvis varit genomgångar av arbetsergonomi, gemensamma digitala fikatillfällen samt samtalsstöd via företagshälsovården.

Tabell arbetsskador, antal

	2020	2021
Antal anmälda arbetsskador	49	46
Anmälda skador per 100 anställda	1,8	1,7
Olycksfallsfrekvens	5,4	3,7
Arbetade timmar	4 595 854	4 324 375

Under 2021 rapporterades 46 arbetsskador¹. Skadorna har främst skett inom Riksbyggens fastighetsservice och handlar exempelvis om fall, skador som uppstått vid egen hantering av föremål och färdolycksfall. Olycksfallsfrekvensen har räknats ut genom att ta $R \cdot 1\,000\,000/h$ där R = antal arbetsskador som inneburit frånvaro (16 stycken) och h = antal faktiskt arbetade timmar i Riksbyggen.

¹ Uppgifter för anmälda arbetsskador till Försäkringskassan har räknats om för 2020 då informationen nu hämtats från Arbetsmiljöverket och inte som tidigare från lönekontoret.

Mångfald och jämställdhet

Tabell antal anställda i personalkategori

Personalkategori	Totalt	Totalt		Kön (antal)		Ålder (antal)			Kön %		Ålder %		
		Tillsvidare	Tidsbegränsad anställd	Män	Kvinnor	Under 30	30-49	50 och över	Män	Kvinnor	Under 30	30-49	50 och över
Chefer	276	275	1	154	122	5	150	121	56	44	2	54	44
Specialister	154	152	2	61	93	3	83	68	40	60	2	54	44
Administration och service	180	168	12	31	149	50	76	54	17	83	28	42	30
Ekonomer	263	251	12	60	203	34	135	94	23	77	13	51	36
Ny- och ombyggnadsprojekt	182	182	0	102	80	18	112	52	56	44	10	62	29
Försäljning	131	129	2	50	81	7	83	41	38	62	5	63	31
Teknisk förvaltning	272	267	5	222	50	30	150	92	82	18	11	55	34
Fastighetservice	1 188	972	216	920	268	170	477	541	77	23	14	40	46
Totalt	2 646	2 396	250	1 600	1 046	317	1 266	1 063	60	40	12	48	40
Företagsledning (ingår även i siffrorna ovan)	8	8	0	4	4	0	2	6	50	50	0	25	75
Styrelse	16	-	-	10	6	0	5	11	63	38	0	31	69



Riksbyggens medarbetare ska spegla samhällets mångfald

Olikheter främjar kreativitet och bidrar till enklare lösningar på kunders utmaningar. Arbetet med mångfald, jämställdhet och inkludering är också en av nycklarna för att trygga Riksbyggens framtida kompetensförsörjning och för att företaget ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Enligt SCB har cirka 26 procent av Sveriges befolkning utländsk bakgrund. Ett mål som Riksbyggen har satt upp är att andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska vara minst 15 procent. 2021 hade Riksbyggen en andel om 14 procent med utländsk bakgrund för tillsvidareanställda och 15 procent för samtliga anställda.

För att säkerställa att alla nya medarbetare känner till Riksbyggens syn på mångfald får de genomgå en mångfaldsutbildning som en del av sin introduktion. Mångfald finns även med i företagets ledarutvecklingsprogram.

Ett annat långsiktigt mål för Riksbyggen är att 50 procent av cheferna ska vara kvinnor. Utfallet 2021 var 44 procent.

Av alla medarbetare på Riksbyggen är cirka 40 procent kvinnor och 60 procent män. Riksbyggen har även satt ett mål att andelen sommarjobbare ska vara jämnt fördelade mellan kvinnor och män. En uppföljning i höstas visade att 39 procent av sommarjobbarna 2021 var kvinnor.

”Olikheter främjar kreativitet och bidrar till enklare lösningar på kunders utmaningar. Arbetet med mångfald, jämställdhet och inkludering är också en av nycklarna för att trygga Riksbyggens framtida kompetensförsörjning.”



Affärsetik är centralt för Riksbyggen

Riksbyggen strävar efter att alltid agera ansvarsfullt i affärsrelationer. Det handlar i grunden om förtroendet för Riksbyggen som företag. Riksbyggen vill stå för etik, moral och schyssta villkor. Det förutsätter ett aktivt engagemang i alla relationer med intressenter.

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. Riksbyggen är en av flera initiativtagare till Bygghandelskommissionen, som under 2020 och 2021 arbetat med att kartlägga och analysera kriminalitet och ohederlighet inom byggsektorn. I januari 2022 lämnade kommissionen sin slutrapport med en rad förslag till åtgärder. Riksbyggen kommer aktivt arbeta för att åtgärdsförslagen realiserar. Via branschorganisationen Byggherrarna är Riksbyggen även med i Samhällsbyggnadssektorns etiska råd.



Leverantörsrelationer

Sedan en längre tid har Riksbyggen en uppförandekod som beskriver de krav som företaget ställer på leverantörer inom flera hållbarhetsområden. Riksbyggen har en väl fungerande upphandlingsprocess som bland annat ställer krav på att leverantörer ska kunna visa ett etablerat kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete.

Under 2018 och 2019 genomförde Riksbyggen ett större projekt, Ordning och reda, med syftet att se över och tydliggöra företagets rutiner för upphandlingar och kontroll av byggtreprenörer. Under hösten 2021 genomförde Riksbyggen en granskning av genomförandet av de nya rutinerna samt en särskild entreprenörsrevision av ett urval nyproduktionsprojekt. Granskningarna kommer att följas upp under 2022 för att stärka Riksbyggens kontroll av hur avtalskraven med byggtreprenörerna efterlevs. Under 2022 kommer även en särskild granskning gällande rutiner och kontroll vid outsourcing av städtjänster inom fastighetsförvaltningen att utföras.

Affärsetik inom Riksbyggen

Internt har Riksbyggen en policy för affärsetik som alla nya medarbetare ska ta del av genom en introduktionsutbildning. Under 2020 utvecklades och testades en ny utbildningsform i affärsetik genom deltagaraktiva webinarier där information om Riksbyggens förhållningssätt kombineras med diskussioner utifrån verksamhetsanpassade dilemmapövningar. Under våren 2021 genomfördes sådana utbildningar för samtliga medarbetare inom affärsområde Bostad och under hösten för medarbetare inom ombyggnadsverksamheten. Under 2022 är ambitionen att gå vidare och genomföra motsvarande utbildningar för övriga delar av affärsområde Fastighetsförvaltning, samt att uppdatera introduktionsutbildningen för nyanställda. En ny obligatorisk e-utbildning om GDPR och personuppgiftshantering har utvecklats under året och kommer att rullas ut under 2022.

Riksbyggens interna rutiner och arbetssätt är utformade så att riskerna för oegentligheter ska minimeras. Alla utbetalningar går via vårt servicecenter, 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. Under 2022 har Riksbyggen för avsikt att analysera hur den interna kontrollen kan utvecklas ytterligare, med ambitionen att formalisera ett ramverk för intern kontroll.

I februari 2020 införde Riksbyggen en särskild visselblåsarkanal för såväl egna medarbetare som externa intressenter. Detta är en del i arbetet med att uppmuntra ett öppet företagsklimat och en god affärsetik. Under 2021 inkom totalt 24 ärenden (16) genom visselblåsarkanalerna,

varav tre (två) ledde till vidare utredning. Inget ärende ledde dock till polisanmälan. Mot bakgrund av nya lagstiftningskrav så justerades riktlinjerna för visselblåsartjänsten i början av 2022. Inga avtal med leverantörer har sagts upp på grund av korruption under 2021. Riksbyggen har inte heller varit föremål för några anmälningar om korruption.

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 genomgång av Riksbyggens kundkänedom inom verksamheten har genomförts under hösten.

”Riksbyggen har en väl fungerande upphandlingsprocess som bland annat ställer krav på att leverantörer ska kunna visa ett etablerat kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete.”





Riksbyggens leverantörer är en viktig förlängning av företaget

Riksbyggens leverantörer uppfattas som en förlängning av företaget, och Riksbyggen ansvarar för att kunder får en positiv bild av leverantörer och de tjänster och produkter som de levererar.

I många fall, särskilt i samband med byggentreprenader, använder Riksbyggens leverantörer och entreprenadföretag underentreprenörer. Det är viktigt att det säkerställs att kedjan av underentreprenörer begränsas, och att Riksbyggen har god kontroll på vilka underentreprenörer som används i företagets byggprojekt. Leverantörsleden är stundtals långa, vilket leder till en ökad risk för brott mot mänskliga rättigheter. Riksbyggen genomför därför fortlöpande granskning och godkännande av leverantörer. Fokus ligger på de leverantörer där störst risk föreligger och för dessa görs Riksbyggen en utökad granskning av företagets ledningssystem.

Genom att arbeta med leverantörer som är godkända, och som därmed har accepterat Riksbyggens leverantörskrav och att följa vår uppförandekod, 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. Inom fastighetsbranschen är det särskilt viktigt att 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.

Inköpsvolymen från godkända leverantörer uppgick till 89 procent (91). Under året har det tillkommit 2 210 leverantörer (2 662), varav 28 procent har granskats. Verksamhetskritiska och större leverantörer har prioriterats i granskningen. Totalt har 818 granskningar genomförts utifrån Riksbyggens leverantörskrav. Av dessa har 77 procent godkänts.

Av Riksbyggens större och viktigare leverantörer görs en utökad granskning av ledningssystem inom kvalitet och miljö, främst inom entreprenadföretag. Följande ska kunna redovisas för ett företag eller organisation ska godkännas som leverantör: miljöpolicy, dokumenterade miljömål, rutin för uppföljning av miljöarbetet, rutin för att hantera lagar och andra krav inom miljö samt rutin för nödlägesberedskap. Samtliga leverantörer/entreprenörer ska även kunna visa på arbetssätt för att kontrollera sina underentreprenörer samt ständiga förbättringar vad gäller kvalitet. Det inkom under året 78 leverantörsgranskningar där även ledningssystem bedömts. Av dessa avsågs fem leverantörer. För Riksbyggens större leverantörer sker även en återkontroll av företagets utveckling vartannat år.

I samband med godkännandeprocessen kontrolleras även om leverantören hanterar personuppgifter för Riksbyggens räkning. I sådana fall upprättas ett personbiträdesavtal mellan leverantören och Riksbyggen. Särskilt viktigt är att sådana avtal upprättas när leverantören hanterar Riksbyggens kunders personuppgifter då Riksbyggen är personuppgiftsbiträde.

För att godkännas ska leverantören:

- Acceptera att följa Riksbyggens uppförandekod och generella leverantörskrav.
- Ha kollektivavtal, alternativt ha beviljats undantag från kollektivavtal av företagsledningen.
- Ha F-skatt.
- Vara registrerad som arbetsgivare (undantag enmansföretag).
- Vara registrerad för mervärdesskatt.
- Ha god kreditvärdighet.

Under året har Riksbyggen mottagit fakturor från 3 719 godkända leverantörer, vilka samtliga uppfyller leverantörskraven. Detta utgör cirka 49 procent av antalet leverantörer som fakturerat Riksbyggen under året. Dessa är främst entreprenadföretag och leverantörer av fastighetsunderhåll, fastighetsdrift och inredning, samt tekniska konsulter. Resterande 51 procent är mindre leverantörer eller engångsleverantörer som inte direkt är inblandade i leverans till kund.



Våra leverantörer – Några nyckeltal

Inköpsvolymen från godkända leverantörer uppgick till

89%
(91 procent)

Antal unika fakturautställare under 2021 var

7 536st
(7 564 stycken)

Leverantörsomsättningen var

29%
(35 procent)

”Inom fastighetsbranschen är det särskilt viktigt att leverantörer och underleverantörer prioriterar de anställdas säkerhet och hälsa, exempelvis genom att tillhandahålla skyddsutrustning och se till att fastställda säkerhetsrutiner följs.”



Risker och riskhantering

Ett nytt ramverk för riskhantering beslutades av styrelsen i december 2020 och har varit utgångspunkt för arbetet inom området under 2021. Ramverket inkluderar en tydligare riskstyrning från styrelsen, en mer utvecklad riskanalys samt former för uppföljning och åtgärder vad avser riskhanteringen, med en rapportering till styrelsen minst två gånger per år. Riskanalysen utgör därefter utgångspunkten för verksamhetsspecifika åtgärder i affärsplanen för respektive affärsområde. Ramverket inbegriper flera riskkategorier med särskilt fokus på hållbarhetsfrågor, bland annat klimat och miljö, medarbetare samt affäretik.

Den samlade bedömningen är att risknivån i Riksbyggens verksamhet minskade något under 2021. Anledningen till detta är främst lägre finansiella risker genom ägarspridningen i Unobo AB och lägre risker kopplade till nyproduktion av bostäder. Inom klimat och miljöområdet har Riksbyggen

en stark position, med flera utmärkelser och goda affärs-
möjligheter. Samtidigt ses ökade omställningsrisker när
behovet av klimatåtgärder och nya lagstiftningsinitiativ nu
accelererar. Inom området affäretik kvarstår en relativt hög
risknivå, inte minst mot bakgrund av Riksbyggens ägar-
struktur. Särskilda risker här är etikbrister och oegentligheter
hos Riksbyggens leverantörer. En översiktlig redovisning
av risker och riskhantering enligt ramverket återfinns i
Riksbyggens förvaltningsberättelse.

De identifierade riskerna värderas och ligger bland annat
till grund för planering av specifika granskningar inom ramen
för de interna revisioner som genomförs årligen.

Riksbyggen har även riktlinjer för hur risker ska hanteras
inom den löpande affärsverksamheten. Inför vissa typer av
enskilda beslut är det obligatoriskt med en dokumenterad
risk eller konsekvensanalys som bilägg beslutsunderlaget.

”Den samlade bedömningen är att risknivån i Riksbyggens verksamhet minskade något under 2021. Anledningen till detta är främst lägre finansiella risker genom ägarspridningen i Unobo AB och lägre risker kopplade till nyproduktion av bostäder.”



Om hållbarhetsredovisningen

På sidorna 10–49 finner ni det som utgör Riksbyggens tolfte hållbarhetsredovisning och som omfattar verksamhetsåret 2021. Riksbyggens hållbarhetsredovisning är upprättad enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer. Redovisningen sker enligt GRI Standard Core version 2016.

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 61 i beskrivning av risker samt sidorna 10–49 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 revisorer och deras uttalande finns att läsa på sidorna 50–51.

GRI-index

Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102 Allmänna upplysningar 2016			
Organisationsprofil			
GRI 102-1	Organisationens namn		Riksbyggen ekonomisk förening
GRI 102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	7-8	
GRI 102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Stockholm, Sverige
GRI 102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i		Verksamheten är avgränsad till Sverige
GRI 102-5	Ägarstruktur och företagsform	6-9	
GRI 102-6	Marknader som organisationen är verksam på	6	
GRI 102-7	Den redovisade organisationens storlek och omfattning	35, 38 och 55-58	
GRI 102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	38	Totalt antal tillsvidareanställda uppgår till 2 396, varav 1 428 män och 968 kvinnor. Totalt antal anställda med tidsbegränsad anställning uppgår till 250, varav 172 män och 78 kvinnor. Totalt antal anställda med heltidsanställning uppgår till 2 369, varav 1 447 män och 922 kvinnor. Totalt antal anställda med deltidsanställning uppgår till 277, varav 153 män och 124 kvinnor. När Riksbyggen bygger nya fastigheter anlitar Riksbyggen byggentreprenörer, dessa omfattas inte av redovisningen. Personaldata kommer från lönesystemet.
GRI 102-9	Organisationens leverantörskedja	42-43	
GRI 102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja	4, 16 och 57	Riksbyggen överförde 2021 sina bostadsfastigheter till fastighetsbolaget Unobo AB. Den 1 oktober 2021 tillträdde SBB som ny huvudägare med en andel på 70 procent. Riksbyggen stannar kvar med en andel om 30 procent.
GRI 102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	13	
GRI 102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer		Nils Holgersson-rapporten, Prisdialogen, Fossilfritt Sverige, Klimatdialogen, Byggmarknadskommissionen, Lokal Färdplan Malmö, Samverkan mot brott (Grannsamverkan), Huskurage, Jagvillhabostad.nu
GRI 102-13	Medlemskap i organisationer		We Effect, Svenska FN-förbundet, Fonus, Stiftelsen Läxhjälp, ABF, Cooperative Europe, Housing Europe, International Cooperative Alliance (ICA), NBO, SGBC, JSP

GRI-INDEX

Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
Strategi och analys			
GRI 102-14	Uttalande från vd	4-5	
Etik och integritet			
GRI 102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	7 och 40-41	
Bolagsstyrning			
GRI 102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	11-12 och 99-107	Styrelsens rapport enligt Riksbbyggens Föreningskod
Intressentdialog			
GRI 102-40	Intressentgrupper	11-12	
GRI 102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	35	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal
GRI 102-42	Identifiering och urval av intressenter	11-12	
GRI 102-43	Metoder för samarbete med intressenter	11-12	
GRI 102-44	Viktiga frågor/områden som framkommit i dialog med intressenter	11-12	
Redovisningspraxis			
GRI 102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	85	Se not 24 i årsredovisningen, samtliga bolag ingår i den finansiella redovisningen. I hållbarhetsredovisningen ingår alla förutom Simpleko AB.
GRI 102-46	Process för väsentlighetsanalys	11-15	
GRI 102-47	Identifierade väsentliga aspekter	14-15	
GRI 102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar	37	Uppgifter för anmälda arbetsskador till Försäkringskassan har räknats om för 2020 då informationen nu hämtats från Arbetsmiljöverket och inte som tidigare från lönekontoret.
GRI 102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	56 och 84	Se not 20 i årsredovisningen. Riksbyggen överförde 2021 sina bostadsfastigheter till fastighetsbolaget Unobo AB. Den 1 oktober 2021 tillträdde SBB som ny huvudägare med en andel på 70 procent. Riksbyggen stannar kvar med en andel om 30 procent. Detta påverkar redovisningsperioden för energianvändning inom organisationen.
GRI 102-50	Redovisningsperiod		2021
GRI 102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		Maj 2021
GRI 102-52	Redovisningscykel		En gång per år
GRI 102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Lina Öien, chef för hållbar utveckling, lina.oien@riksbyggen.se
GRI 102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	45	
GRI 102-55	GRI-index	46-49	
GRI 102-56	Policy för externt bestyrkande	50-51	

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI-200 Ekonomi			
	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning	11–19, 40–44 och 58–61	
GRI 203 Indirekt ekonomisk påverkan			
	GRI 203-2, Indirekt ekonomiskt värdeskapande	16–19	
GRI 205 Antikorruption			
	GRI 205-3, Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	40–41	
GRI-300 Miljöpåverkan			
	GRI 103-1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning	11–15, 20–34, 42–44, 58–61	
GRI 301 Material			
	GRI 301-1, Materialanvändning	28	Redovisar klimatpåverkan från materialanvändning för nyproduktion. Information saknas för att kunna redovisa vikt samt typ av material.
GRI 302 Energi			
	GRI 302-1, Energianvändning inom organisationen	25	Specifika data från leverantör används för att omvandla mängd bränsle till energianvändning. All el som vi köpt in under året är från förnybara källor (vind- och vattenkraft). Vad gäller fjärrvärmes som köpts in så kommer 98 procent från förnybara källor. Vad gäller fordonsbränsle var 43 procent fossilt och 57 procent förnybart bränsle.
	GRI 302-2, Energianvändning utanför organisationen	26	
GRI 304 Biologisk mångfald			
	GRI 304-2, Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	23	
GRI 305 Utsläpp till luft och vatten			
			Specifika emissionsfaktorer används i så stor utsträckning som möjligt. Där det ej finns tillgängligt används data från Naturvårdsverket eller IVL. Riksbyggen redovisar enligt GHG-protokollet.
	GRI 305-1, Direkta utsläpp av växthusgas, Scope 1	27	
	GRI 305-2, Indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 2	27	Majoriteten av inköpt el är marknadsbaserad.
	GRI 305-3, Övriga indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 3	27	
	GRI 305-5, Minskning av utsläpp av växthusgaser	27	
GRI 306 Avfall			Redovisas enligt GRI Standard 2020
	306-1, Generering av avfall samt betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	29	
	306-2, Hantering av betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	29	
	306-3, Genererade avfallsmängder	29	
GRI 308 Utvärdering av leverantörer avseende miljö			
	GRI 308-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	42–43	
G4 Bygg- och fastighetssupplement			
	CRE8, Märkning av produkter och tjänster	21	

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI-400 Social påverkan			
	GRI 103 - 1, 2, 3, Avgränsning, styrning och uppföljning	11–15, 35–39, 42–44 och 58–61	
GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet			Redovisas enligt GRI Standard 2018
	403-1, Arbetsmiljöledningssystem	37	Ledningssystemet omfattar anställda och konsulter som likställs med anställda (det vill säga de som arbetar på längre uppdrag och därmed blir som en del av Riksbyggen).
	403-2, Arbetsrelaterade faror	37	
	403-3, Företagshälsovård	37	
	403-4, Anställdas deltagande, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	37	
	403-5, Anställdas utbildning i hälsa och säkerhet	37	
	403-6, Främjande av anställdas hälsa	37	
	403-7, Motverkande och förebyggande insatser av arbetshälsa- och säkerhetsrelaterade effekter direkt kopplade till affärsrelationer	37	
	403-9, Arbetskador	37	
GRI 405 Mångfald och jämställdhet			
	GRI 405-1, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	38	
GRI 414 Utvärdering av leverantörer avseende sociala frågor			
	GRI 414-1, Andel nya leverantörer som granskats med avseende på sociala faktorer	42–43	



Revisorns bestyrkande

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

Till Riksbyggen ekonomisk förening, org. nr 702001-7781

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen") att översiktligt granska Riksbyggens hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har på sidan 45 definierat omfattningen på hållbarhetsredovisningen, som även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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 av sidan 45, och utgörs av de delar av ramverket för

hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) 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 på fel.

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 den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad)*. 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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. 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 RevR 12 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 RevR 12 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 kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Daniel Johansson Stattin
Specialistmedlem i FAR

Styrelse och ledning

Styrelse efter fullmäktige 2021

Ordinarie styrelseledamöter



Johan Lindholm
(ordförande),
*Svenska Byggnadsarbetare-
förbundet*



Mikael Johansson,
Svenska Målareförbundet



Anders Ax,
Lokalföreningen Gävle-Dala



Filippa Drakander,
Intresseföreningen Stockholm



Elisabeth Sasse,
Folksam



Niklas Petersson,
*Intresseföreningen södra
och mellersta Skåne*

Suppleanter



Malin Ragnegård,
Kommunalarbetareförbundet



Lise-Lott Fjell,
*Intresseföreningen
Bohuslän -Älvsborg*



Kerstin Wallentin,
Kooperativa förbundet, KF



Lars Hildingsson,
*Svenska Byggnadsarbetare-
förbundet*



Michael Benthin,
Svenska Elektrikerförbundet



Peder Axensten,
*Intresseföreningen
Södra Västerbotten*

Arbetsstagarrepresentanter



Niklas Frisell,
Unionen, ordinarie



Johan Ekström,
Unionen, suppleant



Nils-Erik Ekengren,
*Fastighetsanställdas
Förbund, ordinarie*



Johanna Joss,
*Fastighetsanställdas
Förbund, suppleant*

Johanna Frelin deltar
i styrelsens arbete
som extern vd.

Ledning 2021



Johanna Frelin,
vd (CEO)



Märten Lilja,
vice vd och chef affärsområde Bostad



Eric Stuart,
chef affärsområde Fastighetsförvaltning



Robert Söderhjelm,
ekonomi- och finanschef (CFO)



Britta von Schoultz,
kommunikationschef



Karin Goddard,
HR-chef



Amir Chizari,
IT- och digitaliseringschef



Lina Öien,
chef Hållbar utveckling

Årsredovisning och koncernredovisning

För Riksbyggen ekonomisk förening, 702001-7781
Räkenskapsåret 2021

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2021	55
Koncernens resultaträkning	63
Koncernens balansräkning	64
Koncernens förändringar i eget kapital	65
Koncernens kassaflödesanalys.....	66
Moderföreningens resultaträkning	67
Moderföreningens balansräkning	68
Moderföreningens förändringar i eget kapital	69
Moderföreningens kassaflödesanalys.....	70
Noter	71
Revisionsberättelse	95
Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden.....	98

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



Förvaltningsberättelse 2021



Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021.

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 och hyresrätt som upplåtelseform, samt en mindre del av produktionen avser gruppbyggda småhus med äganderätt. Nyproduktion av bostäder bedrivs inom affärsområde Bostad.

Förvaltningstjänster erbjuds inom ekonomisk förvaltning, fastighetsservice samt teknisk förvaltning och bedrivs inom affärsområde Fastighetsförvaltning.

Den 31 december 2021 uppgick antalet direkta medlemmar i Riksbyggen till 93 (180). En minskning av antalet ägare har skett inom framför allt direktanslutna bostadsrättsföreningar och lokala organisationer (fackförbund). Detta är en följd av att dessa inte räknas som direkta medlemmar enligt Riksbyggens stadgar. Under 2021 har Riksbyggen tagit kontakt och erbjudit dem möjlighet att frivilligt ingå ett medlemskap i intresse- och lokalföreningarna i stället för ett direktägarande i Riksbyggen. Medlemmar med en andel som överstiger 10 procent är Svenska Byggnadsarbetareförbundet, 21 procent (21), och Svenska Kommunalarbetareförbundet, 12,5 procent (12,5).

Väsentliga händelser under året

- Riksbyggens arbete med bolagiseringen av Unobo AB fortlöpte under första halvåret av 2021, vilket bland annat innebar en verksamhetsövergång av personal till Unobo AB. Vidare har samtliga, ej tidigare överlåtna dotterbolag från det tidigare affärsområde Fastigheter överlåtits till Unobo AB.
- Riksbyggen har, genom Unobo AB, förvärvat 50 procent av aktierna i det tidigare intresseföretaget Hälltorps Gårds Hyresbostäder AB, som från den 1 mars 2021 är ett helägt dotterbolag till Unobo AB.
- Den 1 oktober 2021 sålde Riksbyggen 70 procent av andelarna i det helägda dotterbolaget Unobo till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Riksbyggen blev minoritetsägare med 30 procent och redovisar, efter tillträdet, Unobo som ett intressebolag i Riksbyggen-koncernen.
- Under 2021 sålde Riksbyggen, genom dotterbolag sex hyresrättsprojekt, varav 2 projekt om totalt 236 lägenheter såldes till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ). Fyra hyresrättsprojekt om totalt 628 lägenheter såldes till Unobo AB. Två av projekten som såldes till Unobo AB frånträdde under 2021.
- Under året har en fusion fastställts mellan dotterbolagen Simpleko AB och Förvaltning i Östersund AB, där det sistnämnda bolaget fusionerades in i Simpleko AB.
- Det helägda dotterbolaget Rafino AB, ett proptech-bolag, lanserade Hemshare, en app för boendenära tjänster.
- I december investerade Riksbyggen i teknikbolaget Spotscale AB och blev genom köp av 8 procent av aktierna minoritetsägare. Syftet med investeringen är att inleda ett partnerskap för att stötta utvecklingen av digitala lösningar som gör fastighetsbranschen mer hållbar, både miljömässigt och ekonomiskt. Spotscale AB har sedan starten 2013 arbetat med att bygga världens mest tekniskt avancerade plattform för bildanalys och visualisering av drönarbilder för byggnader.
- Inom fastighetsförvaltning är Riksbyggen det företag där studenter som läser till civilingenjör helst vill arbeta, enligt en undersökning från employer branding-företaget Universum. Undersökningen "Sveriges mest attraktiva arbetsgivare" har besvarats av över 21 000 studenter.

- I november 2021 vann Riksbyggens Brf NEO Davidshall pris som Årets miljöbyggnad. Davidshall är ett projekt där det anrika, före detta, polishuset i Malmö varsamt byggts om till attraktiva bostäder. Genom hela projektet har stor vikt lagts vid att behålla det unika i husets själ och återanvända byggnadsmaterial. Utmärkelsen Årets miljöbyggnad delas årligen ut av Sweden Green Building Council i syfte att uppmärksamma projekt och individer som, på bästa sätt, bidragit till att främja hållbarhet inom samhällsbyggnad.

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning för 2021 är 9 890 mkr (8 897). Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgår till 126 mkr (88). Dotterföretagens nettoomsättning från moderföreningen uppgår till 24 mkr (25).

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

Koncernen redovisar ett högre rörelseresultat jämfört med föregående år. Rörelseresultatet uppgår till 2 950 mkr (534) med en rörelsemarginal på 29,8 procent (6,0). Resultatförändringen mellan åren beror framför allt på försäljningen av 70 procent av andelarna i det tidigare dotterbolaget Unobo AB, samtidigt som den underliggande affären har fortsatt att utvecklas positivt tack vare en gynnsam bostadsmarknad där försäljning av lägenheter har ökat mellan åren. Resultatutvecklingen inom förvaltningsaffären har också bidragit till resultatet. Resultat efter finansiella kostnader uppgår till 2 855 mkr (386).

Motsvarande siffror för moderföreningen är en nedgång i nettoomsättningen till 9 066 mkr (9 601), men ett högre rörelseresultat om 249 mkr (119). Rörelsemarginalen uppgick till 2,7 procent (1,2).

Finansiell ställning Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 8 567 mkr (5 850) och för moderföreningen 8 364 mkr (5 576). Förklaringen till förändringen är försäljningen av andelar i bolaget Unobo AB. Soliditeten, det egna kapitalets andel av balansomslutningen exklusive redovisningsmedel, uppgick till 58 procent (39) för koncernen och 62 procent (37) för moderföreningen.

Investeringar

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 18 mkr (24) i koncernen och med 17 mkr (24) i moderföreningen.

Investeringar i balanserade utgifter för utvecklingsarbeten har gjorts i det helägda dotterbolaget Rafino AB och uppgår i koncernen till 15 mkr (0). Tidigare gjorda investeringar har avsett ett affärssystem för moderföreningen.

Investeringar i byggnader och mark uppgick till 37 mkr (26) i koncernen och 0 mkr (1) i moderföreningen.

I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret skett med 53 mkr (208) och i moderföreningen med 2 mkr (53).

Disponibel likviditet

Koncernen disponerade per den 31 december 2021 inga avtalsfästa kreditlimiter, utan hade i kassan en disponibel likviditet om 3 658 mkr. För 2020 fanns det avtalsfästa kreditlimiter på sammanlagt 2 953 mkr, varav 2 012 mkr utnyttjades, därmed uppgick disponibel likviditet till 941 mkr.

Krediter

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2021 till 2 876 mkr (6 108), varav 2 875 mkr (4 094) i byggnadskrediter respektive 0 mkr (2 012) i upplåning mot säkerhet i egna fastighetsinnehav.

Flerårsöversikt (mkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 890	8 897	7 664	7 737	8 442
Rörelseresultat	2 950	534	446	285	283
Eget kapital	8 567	5 850	5 509	5 354	5 109
Balansomslutning*	14 783	15 047	15 280	15 039	14 274
Soliditet (%)*	58	39	36	36	36
Likvida medel* inkl. kortfristiga placeringar	3 658	1	2	49	-

* Exklusive redovisningsmedel

Affärsområden

Bostad

Riksbyggen påbörjade under 2021 totalt 1 618 (1 459) bostäder i nyproduktion, varav 1 295 (689) i bostadsrätt, 169 (317) i kooperativ hyresrätt, 115 (409) i hyresrätt samt 39 (44) i småhus med äganderätt. Vid årsskiftet 2020/2021 hade Riksbyggen 40 (172) osålda lägenheter i färdigställda projekt.

Affärsområde Bostads innehav av byggrätter har minskat under 2021 till 17 833 (20 100), varav 5 875 byggrätter (5 941) redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 7 626 byggrätter (7 881) disponeras genom hel- eller delägda bolag.

Affärsområdets omsättning uppgår till 6 025 mkr (4 064). Den ökade omsättningen är hänförlig till de bostadsrättsprojekt som har färdigställt och de hyresrättsprojekt som har sålts. De senaste årens ökade omsättning är en följd av en större bostadsproduktion av både bostads- och hyresrättslägenheter.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen förvaltar 4 423 (4 384) bostadsrättsföreningar, vilket motsvarar en marknadsandel om 15 procent (15) av landets totala bestånd av bostadsrättsföreningar. I marknadsandelen ingår även kunder för dotterbolaget Simpleko AB. Därutöver har Riksbyggen 937 (1 157) uppdrag åt andra typer av fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökade under 2021 till 3 823 mkr (3 544).

Indirekta fastighetsengagemang

Stiftelsen Karlstadshus

Företaget instiftades av Karlstads kommun och Riksbyggen år 1954. Stiftelsen Karlstadshus har ett bestånd om cirka 2 600 lägenheter i Karlstads tätort. Riksbyggen förvaltar beståndet.

Bostadsbyggen i Jönköping AB

Bostadsbyggen i Jönköping AB är ett bolag som delägs med Region Jönköpings län och som förvaltar cirka 110 hyreslägenheter samt ett antal kontorsfastigheter.

Effekt av försäljning av andelar i dotterbolaget Unobo AB

Under 2020 påbörjades en omstrukturering av Riksbyggens fastighetsbestånd till ett eget fastighetsbolag, Unobo AB, vars mål var att under 2021 bjuda in externa investerare som delägare i bolaget. Den 1 oktober 2021 tillträdde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som ny huvudägare till Unobo med en andel på 70 procent. Riksbyggen har kvar ett ägande på 30 procent. Effekten av den minskade ägarandelen gör att bolaget redovisas som ett intressebolag i Riksbyggen-koncernen. Effekten av försäljningen beskrivs nedan samt i not 20.

Koncernen

Effekten av avyttringen var en reavinst inklusive hänförliga kostnader som uppgick till 2 617 mkr. Övrig effekt för koncernen i resultaträkningen blir relativt begränsad då Unobo lämnade koncernen efter tre hela kvartal. Nettoomsättningen avseende hyresintäkter i hyresfastigheter minskade med cirka 95 mkr, vilket motsvarar 1 procent av omsättningen för Riksbyggen-koncernen 2021 (se not 3 och 4).

Effekten i resultaträkningen på kostnadssidan syns främst i minskade avskrivningar om 39 mkr och en nedgång i räntekostnader om 16 mkr.

Koncernens post avseende byggnader och mark har minskat med 3 218 mkr mellan åren 2020 och 2021, till följd av att hyresbeståndet inte längre redovisas i koncernen. Även posten fastigheter, som avser förvaltningsfastigheter som klassas som omsättningstillgångar, har gått ner med 769 mkr av samma anledning. Försäljningen innebar också en större kassa, en ökning med cirka 3 600 mkr från förra årsskiftet, samt att lång- och kortfristiga lån till kreditinstitut löstes för fastigheterna, vilket gav en total minskning med cirka 1 220 mkr för koncernen. Vinsten för försäljningen har ökat det egna kapitalet och påverkat soliditeten i koncernen från en nivå på 39 procent till 58 procent.

Moderföreningen

Moderföreningen redovisar anteciperade utdelningar om cirka 2 800 mkr från dotterbolag, där merparten kommer från Fastighetssverige holding AB som äger kvarvarande andelar i Unobo. I övrigt har resultaträkningen för 2021 påverkats då inga hyresfastigheter finns kvar. Effekten avseende nettoomsättningen är 186 mkr samt större kostnadsposter som avskrivningar om 40 mkr respektive räntekostnader om 41 mkr.

I moderföreningen var effekten av omstruktureringen tydlig i balansräkningen redan 2020, då Riksbyggen ekonomisk förening överlät samtliga sina fastigheter i Linköping och Jönköping till 16 nybildade dotterbolag som via holdingbolag förvärvades av det då nybildade helägda dotterbolaget Unobo AB (se not 21 och 22). Den påverkan som affären har fått i moderföreningen under 2021 är ökade andelar i koncernföretag med cirka 960 mkr och detta förklaras av värdet på andelarna för det helägda dotterbolaget Fastighetssverige Holding AB som äger andelar i Unobo AB. I samband med omstruktureringen av fastighetsbeståndet användes reverser för att hantera transaktionerna inom koncernen. Under 2021 reglerades merparten av reverserna och effekten redovisas i posten kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Utifrån den finansieringsstruktur som Riksbyggen tillämpar har moderföreningens likviditet gynnats positivt av försäljningen. På skuldsidan har det skett en nedgång både inom lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag samt kortfristiga skulder till kreditinstitut då lån har lösts i och med försäljningen av fastighetsbeståndet.

Den 1 januari 2021 gjordes en verksamhetsövergång för sex medarbetare, som lämnade anställningen i Riksbyggen ekonomisk förening och påbörjade sin anställning i Unobo AB.

Dotterföretag

I koncernen finns 66 (61) dotterföretag samt 49 (149) indirekt ägda dotterbolag, varav merparten äger fastigheter och exploateringsmark. Antalet indirekt ägda dotterbolag har minskat i koncernen på grund av försäljningen av andelar i Unobo AB. Unobo AB redovisas i koncernen som ett intresseföretag från och med den 1 oktober 2021.

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 10–43 (väsentliga hållbarhetsfrågor, styrning och resultatindikatorer) samt sida 44 och sida 61 i årsredovisningen (risker och riskhantering). Hållbarhetsredovisningen som är upprättad enligt GRI Standards framgår av vårt GRI Index på sidorna 46–49.

Kommunikation och marknad

Riksbyggens varumärke ligger stabilt under 2021 med en varumärkesstyrka på 23 procent (24) och en image på 32 procent (32). Resultatet ska ses som positivt då flera konkurrenter ökat sina investeringar i varumärkeskommunikation och annonsering samtidigt som Riksbyggen ligger kvar på samma investeringsnivå som tidigare. Temat i den externa kommunikationen har fortsatt varit hållbarhet och det har attraherat fler besökare till externwebben under 2021, med ett nytt trafikrekord om 4,8 miljoner besökare (4,6).

Riksbyggens press- och PR-arbete ligger på en hög och jämn nivå där flera PR-aktiviteter har fått bra spridning och uppmärksamhet. Utöver det visar uppföljningar av Riksbyggens nyhetsbrev till olika kundmålgrupper ett stort genomslag, med som bäst en öppningsfrekvens på 85 procent, vilket kan jämföras med ett generellt genomsnitt för nyhetsbrev om 20 procent.

Besöken till Mitt Riksbyggen ökade också under året till drygt 1,7 miljoner, vilket är en ökning med nästan 15 procent jämfört med året innan. Bakomliggande skäl är flera olika kommunikationsinsatser, men också att funktionen notifiering har lanserats.

Under året har en organisationsförändring gjorts, vilket innebär att Riksbyggens kundservice nu ingår som en del av enheten Kommunikation och marknad. Riksbyggens Net Promotor Score, där kundservice och företagets kommunikation är starkt påverkande, slutade på indextalet 12 (23). Kundnöjdheten gällande kundservice uppgick till 88 (87) under året, vilket ligger i linje med målsättningen.

Medarbetare

Många av Riksbyggens medarbetare har under året jobbat hemifrån på grund av rådande coronarestriktioner. Förväntningarna på en flexibilitet i arbetslivet ökade och en riktlinje för ”flexibelt arbetsliv” togs fram. Riktlinjen innebär att medarbetare, när det är möjligt, kan arbeta på annan plats än på kontoret. Lärarledda utbildningar i digital form är nu en etablerad utbildningsform och företagsledningen har beslutat att Riksbyggen fortsätter att genomföra utbildningar digitalt, vilket stöttar såväl den digitala utvecklingen som hållbarhetsarbetet.

Sedan tidigare finns Riksbyggen med som en attraktiv arbetsgivare bland unga ekonomer, högskole- och civilingenjörer i employer branding-företaget Universums årliga rankning. Under 2021 tog Riksbyggen några rejäla kliv på listan och blev utsedd som ”raket” inom kategorin Teknik.

Riksbyggen har ett långsiktigt mål om att 50 procent av företagets chefer ska vara kvinnor. Utfallet 2021 var 44 procent (42).

Medelantalet anställda i koncernen för 2021 uppgick till 2 641 (2 943).

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. 2021 redovisade styrelsen för andra 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 elva 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. Redovisningen utgår från de riskkategorier som återfinns i ramverket.



Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2021
Omvärldsrisk			
Konjunktur	Efterfrågan på bostäder påverkas starkt av ekonomisk tillväxt, arbetsmarknadens utveckling, konsumenternas köpkraft samt prisutvecklingen på bostäder. Efterfrågan på förvaltningstjänster påverkas inte i motsvarande omfattning.	Konjunktürkänsligheten balanseras av ett bredare utbud av bostäder med olika upplåtelseformer och målgrupper. Förvaltningstjänsterna effektiviseras genom tjänsteutveckling och digitalisering.	Huvudscenariot är att ekonomiska fundamenta i Sverige är stabila, med god motståndskraft. Sannolikheten för stora konsekvenser på kort sikt bedöms därmed som låg, men osäkerheten är hög kring bland annat kapacitetsbrister, råvarupriser och inflationsutveckling som påverkar bostadsmarknaden.
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 arbetar med opinionsbildning och för en dialog med beslutsfattare i syfte att utveckla och förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande med olika upplåtelseformer. Diversifierad produktportfölj minskar känsligheten för enskilda beslut.	De politiska riskerna bedöms generellt som låga. Möjligheterna för politiska initiativ som väsentligt förändrar bostadsbyggandet och efterfrågan bedöms som små i närtid. Beslutet att avskaffa investeringsstödet för hyresbostäder får dock negativa effekter.
Konkurrenssituation	<i>Affärsområde Bostad:</i> Material- och råvarubrister samt ökad konkurrens om mark och byggtreprenörer kan leda till ökade byggkostnader. <i>Affärsområde Fastighetsförvaltning:</i> Risk för ökad konkurrens inom kritiska tjänster med högt värde, samt disruptiva innovationer genom framför allt digitalisering.	Konkurrenssituationen bevakas löpande. <i>Affärsområde Bostad:</i> Löpande dialog med entreprenörer inför och under byggtiden för att förebygga oväntade höjningar av byggkostnader. <i>Affärsområde Fastighetsförvaltning:</i> Omförhandling, värdeförflyttning, och effektivisering i kunderbudandets. Nya digitaliserade tjänster via dotterbolag som alternativ.	Båda marknaderna förändras relativt långsamt, även om teknikskiften sannolikt kommer öka konkurrensen och förändra tjänsterna på längre sikt. Inom affärsområde Bostad är störst enskild risk på kort sikt material- och råvarubrist. Inom affärsområde Fastighetsförvaltning att tappa konkurrenskraft inom teknisk förvaltning. Även konkurrensen om mark och byggtreprenörer ökar igen då byggkonjunkturen vänt.
Operativ risk			
Byggrättsportföljen	Risk att nuvarande byggrätter inte matchar framtida behov (fel volym, lokalisering eller pris). Felbedömningar i due diligence-processen som förändrar kalkylen.	Aktiv och tydlig markstrategi som medför en balanserad markportfölj för att möta framtida produktionsbehov. Nytt fastighetsregister finns nu på plats. Genomarbetade due diligence-rutiner.	Ökade markpriser senaste året har minskat risken i existerande byggrättsportfölj, men ökar risken vid nya markförvärv. Brist på byggrätter till pris som lämpar sig för hyresproduktion. Tuffare bedömning av klimat- och miljöeffekter kan förändra värdet av vissa byggrätter.
Nyproduktion bostäder	Nyproduktion innehåller såväl produktionstekniska risker som entreprenad- och försäljningsrisker. Prisfall eller oplanerade kostnadsökningar under produktionstiden ger sämre lönsamhet eller osålda bostäder.	God kunskap om lokal bostadsmarknad och riskanalys inför projektstart. Val av beprövad produktionsteknik. Central godkännandeprocess av entreprenörer och lokal kunskap om och dialog med entreprenörer. En verktygslåda av åtgärder för att förebygga osålda bostadsrätter.	Trots en långsiktig marknadsförändring där byggherrens försäljningsrisk ökat så har en oväntat god bostadsmarknad under senaste året minskat antalet osålda bostäder. Även sannolikheten för entreprenörskonkurser har minskat något.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2021
Operativ risk			
Fastighetsförvaltning	Det finns en risk att tappa en större mängd kunder eller att marknaden för enskilda tjänster förändras kraftigt. Brister i förändringsledning vid genomförandet av nuvarande förflyttningsstrategi. Tvister i äldre ombyggnadsprojekt som är komplicerade att utreda.	Tydlig kommunikation av strategin och uppföljning av mätetal. Kompetensutveckling av chefer inom förändringsledning. Införandet av nytt och säkrare it-stöd för byggprojekt.	Förflyttningen är väl kommunicerad och sker successivt under flera år, vilket minskar både riskens sannolikhet och konsekvens.
Tvister	Risk för kostnader för tvister med kunder eller leverantörer på grund av brister i genomförandet, främst när det gäller bygg- och installationsdelar, teknisk förvaltning och skötsel/lokalvård.	Relevanta försäkringar, snabb hantering av potentiella tvister och central tvistehantering, god kvalitetsledning enligt ISO 9001/14001 för att förebygga brister, riskanalyser inför beslutsfattande.	Mot bakgrund av aktuella pågående och potentiella tvister finns det risk att kostnaderna ökar snarare än minskar under de kommande åren. Långa tidsperspektiv på byggfel gör det svårt att värdera risker.
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, löpande utbildningsinsatser. Alltmer data hanteras i molntjänster, med högre säkerhetskrav.	Under perioden har sannolikheten för externa avsiktliga attacker mot Riksbyggen eller våra leverantörer av it-system ökat samtidigt som interna åtgärder har stärkts, vilket totalt sett medför en oförändrad riskbild.
Finansiella risker			
Tillgång till kapital	Tillgång till extern finansiering både för Riksbyggen och den enskilde bostadsköparen påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt.	God soliditet gör Riksbyggen attraktivt för långivare. Ägarspridning i Unobo AB har stärkt soliditeten väsentligt. Opinionsbildning för att underlätta för förstagångsköpare.	Initial intern finansiering har blivit en förutsättning för igångsättning av allt fler projekt. Utveckling av boendeformen hyrköp ökar också kapitalbehovet. Ägarspridningen i Unobo AB i kombination med förbättrad konjunktur har minskat risken väsentligt.
Ränterisk	Ökade marknadsräntor påverkar Riksbyggens upplåningskostnader, bostadsproduktion och bostadsrättspriser negativt.	Terminssäkring av kreditiv och långsiktig finansiering. Ägarspridningen i Unobo AB med externa investorer minskar ränterisken för Riksbyggen väsentligt. Inflations- och ränteutvecklingen följs noga.	En förväntan om relativt stabila låga räntor på finans- och bostadsmarknaden i Sverige på kort sikt (1–2år). Pandemin och tillhörande finansiella stimulanspaketets effekter på inflationsutvecklingen på längre sikt är mer osäker.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2021
Finansiella risker			
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden och att inte få betalt av kunder. Likviditetsrisker berör främst minskade möjligheter till markköp och start av byggprojekt.	God kontroll över likvida medel. Ramavtal om likviditetslån med banker. Tydliga placeringsriktlinjer. Ägarspridningen i Unobo AB har frigjort eget kapital.	Åtkomsten till finansiering och därmed likviditet bedöms som god. Kreditrisken i kundfordringarna är begränsade då de avser ett stort antal kunder. En väsentlig andel är fordringar på ännu ej utbetalda, men beviljade, byggnadskreditiv.
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 relaterade till omställningsrisker; genom nya regelkrav, ökade priser på naturresurser samt att tajma utvecklingen av miljöprestanda med kundernas betalningsvilja.	Integrerad hållbarhetsstyrning utifrån ny beslutad hållbarhetsstrategi. Science Based Target-mål för klimatavtryck. Prioritering av insatser utifrån myndighetskrav, intressenters förväntningar och kundernas betalningsvilja. Ekosystemtjänstanalyser inför markförvärv. Riksbyggens hållbarhetsidéer för bostadsrättsföreningar för att öka kundmedvetenhet. Successiv övergång till fossilfri förvaltning.	Att Riksbyggen har ett starkt varumärke kopplat till hållbarhet och klimatfrågan innebär både risker och möjligheter. Omställningsriskerna har ökat under året, både genom aviserade nya regelkrav och förändrade priser på insatsvaror. De fysiska riskerna är små i närtid, då Riksbyggens fastighetsäggande numera är obetydligt och markportföljen har begränsade risker vad avser klimat och miljö.
Medarbetare	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Behov av kompetensväxling inom vissa roller bedöms vara den största risken.	En företagskultur med starka värderingar. Aktiv inom employer branding. Ett gott ledarskap hos Riksbyggens chefer genom chefsutbildningar och kontinuerlig kompetensutveckling. Återkommande medarbetarundersökningar och uppföljning av nyckeltal samt årlig kompetensförsörjningsanalys.	Förbättrat employer branding resultat under 2021. Svårare att rekrytera seniora projektledare under pandemin. Riksbyggens personalomsättning har minskat under pandemin. Behovet av kompetensväxling inom vissa roller bedöms ha begränsade effekter på kort sikt.
Affärsetik	Varumärkesförluster eller sanktioner vid bristande affärsetik/lagefterlevnad. Bristerna kan finnas inom Riksbyggen, hos leverantörer eller kunder. Riksbyggens kontroll av leverantörer, särskilt vad avser bygg-entreprenörer och lokalvård, bedöms vara de största potentiella affärsetiska riskerna.	Etablerade rutiner och krav för leverantörsgodkännande. Tydliga styrdokument för affärsetik, inköp, uppförandekod för leverantörer och utbildningsinsatser för medarbetare. Central funktion för regelefterlevnad, rutiner för visseblåsning.	Ökad uppmärksamhet på affärsetiska brister i byggbranschen ökar exponeringsrisken. Flera åtgärder påbörjades under 2021 som minskar sannolikheten för att risker realiseras. Entreprenörsrevisioner och en granskning av Riksbyggens "ordning och reda-krav" inom byggprojekt samt särskild utbildning inom affärsetik för samtliga medarbetare inom nyproduktions- och ombyggnadsverksamheten.

Den framtida utvecklingen

De flesta samhällen öppnar nu upp efter ett par år av pandemi och tar bort många av de restriktioner som tidigare införts. Ett flertal centralbanker har börjat förvarna om att det är dags att normalisera ekonomin och dra ner på stödåtgärder och förbereda för räntehöjningar. Det är en balansgång där det gäller att inte gå för fort fram samtidigt som inflationen är på en betydligt högre nivå än på många år. Den geopolitiska turbulens som uppstått i och med Rysslands invasion av Ukraina och Västvärldens svar med sanktioner har också spätt på den stigande inflationen. Konflikternas längd är svår att förutse och tillika konsekvenserna av invasionen då Västvärlden agerat samlat på ett sätt som inte tidigare skådats.

Den svenska ekonomin förväntas dock utvecklas positivt med relativt låg statskuldssättning och bra tillväxt. De vanliga bieffekterna av den låga räntan oroar dock genom fortsatt stigande bostadspriser. Inflationen ligger för närvarande på en bit över 4 procent och frågan är om ökningen fortsatt kan anses som temporär. Grundscenariot från de flesta makroekonomer är dock att Riksbanken kommer att gå långsamt fram och att inflationen kommer att ge med sig när produktion- och leveranskedjor normaliseras.

Bostadspriserna förväntas fortsätta uppåt och förutsättningarna, om man ska tro på basscenariot för 2022, ser positiva ut för att få avsättning för Riksbyggens bostadsproduktion. Lönsamheten kan dock påverkas av ökade kostnader för material och eventuell en arbetskraftsbrist inom bostadsproduktionen. Även den stigande inflationen, kan påverka att Riksbanken tvingas till snabbare åtgärder än tidigare aviserat, vilket kan innebära högre kostnader för finansiering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Riksbyggen har den 9 februari, genom Riksbyggen Strömningarna Holding AB, förvärvat 100 procent av aktierna i RB Strömningen Norra AB.

Riksbyggen har den 10 februari förvärvat 100 procent av aktierna i RB Sydney Holding AB, som i sin tur förvärvat 100 procent av aktierna i RB Sydney Lokalbolag AB.

I februari 2022 släpptes de generella coronarestriktionerna som gällt till och från under 2020 och 2021. Det föreligger dock en fortsatt osäkerhet kring nya mutationer och hur dessa kan påverka samhället. Riksbyggen följer de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten ger och har i vissa fall fått ändra arbetssätt för att dämpa smittspridningens påverkan på affären. Hittills har pandemin inte haft någon större inverkan på affären, men Riksbyggen följer utvecklingen och hur den påverkar marknaden för de olika affärsområdena.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 5 679 029 513 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning, 48 kr per andel	85 308 672
Balanseras i ny räkning	5 593 720 841
Summa	5 679 029 513

Moderföreningens fria egna kapital, efter föreslagen utdelning, uppgår till 5 593 720 841 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	2021	2020
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	9 899 854	8 896 468
Lämnade rabatter		-9 865	637
Nettoomsättning	3, 4	9 889 989	8 897 105
Kostnad för sålda varor och tjänster		-9 010 792	-8 104 062
Bruttoresultat		879 197	793 043
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-653 833	-651 347
Övriga rörelseintäkter	3	2 732 960	397 234
Övriga rörelsekostnader		-1 813	-4 708
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		-6 195	-
Rörelseresultat	6, 7, 8	2 950 316	534 222
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	12 460	9 239
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	6 410	-500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 504	1 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-115 444	-159 173
		-95 070	-148 713
Resultat efter finansiella poster		2 855 246	385 509
Skatt på årets resultat	15, 16	-50 239	-33 123
Årets resultat		2 805 007	352 386
Moderföreningens andel av årets resultat		2 804 795	352 216
Minoritetens andel av årets resultat		212	170

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	170 875	185 656
Licensavtal	18	-	1 189
Goodwill	19	90 665	109 178
		261 540	296 023
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21, 22	397 591	3 477 206
Inventarier, verktyg och installationer	23	64 973	103 093
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20, 22, 24	26 331	129 551
		488 895	3 709 850
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20, 27	1 096 405	124 095
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	28	12 159	57 159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	74 269	64 174
Uppskjuten skattefordran	16	24 506	35 063
Andra långfristiga fordringar	30	47 574	65 509
		1 254 913	346 000
Summa anläggningstillgångar		2 005 348	4 351 873
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Fastigheter	20, 31	5 214 148	5 897 266
Pågående bostadsprojekt	31	2 255 339	2 872 463
Färdigställda bostäder	31	159 760	428 017
		7 629 247	9 197 746
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		767 045	749 484
Fordringar hos intresseföretag		108 051	-
Aktuella skattefordringar		51 386	73 032
Övriga fordringar		122 147	277 869
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32	325 376	166 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	116 282	229 821
		1 490 287	1 496 370
Kassa och bank			
Kassa och bank	34	3 658 375	990
Redovisningsmedel	20	8 685	28 332
		3 667 060	29 322
Summa omsättningstillgångar		12 786 594	10 723 438
SUMMA TILLGÅNGAR		14 791 942	15 075 311

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	35	888 632	890 079
Annat eget kapital inklusive årets resultat		7 661 499	4 943 539
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		8 550 131	5 833 618
Minoritetsintresse		16 790	16 578
Summa eget kapital		8 566 921	5 850 196
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20, 16	99 942	202 566
Övriga avsättningar	2, 35	255 772	202 092
Summa avsättningar		355 714	404 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	37	984	436 273
Övriga skulder	20, 38	1 060 166	466 166
Summa långfristiga skulder		1 061 150	902 439
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 38	2 874 754	5 671 721
Leverantörsskulder		442 063	512 350
Övriga skulder		312 399	389 326
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	32	225 913	220 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	953 028	1 124 077
Summa kortfristiga skulder		4 808 157	7 918 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 791 942	15 075 311

Koncernens förändringar i eget kapital

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat							Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Kapitalandelsfond	Balanserad vinst mm	Reserver	Summa	Minoritetsintresse	
Eget kapital 2020-01-01	887 885	247	2 329	1 713 101	2 875 573	5 479 135	29 700	5 508 835
Årets resultat				352 216	352 216	170		352 386
Förändring reserver								-
Förändring av kapitalandelsfond			1 095	-1 095				-
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande							-13 292	-13 291
Förändring av uppskrivningsfond		8		65	73			73
Utdelning								-
Utträde	-2 841							-2 841
Nyteckning	5 035							5 035
Eget kapital 2020-12-31	890 079	255	3 424	1 713 101	3 226 758	5 833 617	16 578	5 850 195

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat							Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Kapitalandelsfond	Balanserad vinst mm	Reserver	Summa	Minoritetsintresse	
Eget kapital 2021-01-01	890 079	255	3 424	1 713 101	3 226 758	5 833 617	16 578	5 850 195
Årets resultat				2 804 795	2 804 795	212		2 805 007
Förändring reserver				750	750			750
Förändring av kapitalandelsfond			870	-870				-
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande								-
Förändring av uppskrivningsfond		-255		-1 880	-2 135			-2 135
Utdelning				-85 449	-85 449			-85 449
Utträde	-4 302							-4 302
Nyteckning	2 855							2 855
Eget kapital 2021-12-31	888 632	-	4 294	1 713 851	5 943 354	8 550 131	16 790	8 566 921

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		2 950 316	534 222
Avskrivningar		178 522	208 362
Övriga ej likviditetspåverkande poster	42	-2 617 116	-116 863
Erhållen ränta		1 504	1 728
Erhållna utdelningar		2 910	124
Erlagd ränta		-117 247	-153 028
Betald skatt		-20 569	-14 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		378 320	459 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		307 124	-431 751
Förändring kundfordringar		-19 583	-166 961
Förändring av kortfristiga fordringar		-142 936	563 656
Förändring leverantörsskulder		-61 110	116 129
Förändring av kortfristiga skulder		-89 552	-736 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten		372 263	-195 876

tkr	Not	2021	2020
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-15 192	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-87 977	-172 985
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 980	307 106
Investeringar i dotterföretag		-121 833	-
Försäljning av dotterföretag		2 084 977	314 513
Investeringar och uttag intresseföretag		88 405	-
Försäljning av intresseföretag		6 873	10 405
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-37 973	-66 466
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		94 486	3 895
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		2 902 411	362 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 740 367	758 731
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapitalet		-1 447	2 194
Upptagna lån		664 100	517 413
Amortering av skuld		-264 476	-139 893
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-1 768 247	-930 764
Transaktion med minoritet		-	-13 291
Utbetald utdelning		-85 448	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 455 245	-564 341
Årets kassaflöde		3 657 385	-1 486
Likvida medel vid årets början		990	2 476
Likvida medel vid årets slut		3 658 375	990

Moderföreningens resultaträkning



tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	9 075 494	9 600 403
Lämnade rabatter		-9 865	637
Nettoomsättning	3, 4	9 065 629	9 601 040
Kostnad för sålda varor och tjänster		-8 375 413	-8 803 606
Bruttoresultat		690 216	797 434
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-653 833	-651 347
Övriga rörelseintäkter	3	187 047	144 214
Övriga rörelsekostnader		-1 813	-187 025
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		27 390	15 250
Rörelseresultat	6, 7, 8	249 007	118 526
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	2 742 820	111 698
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	4 439	9 119
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	3 940	-500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	68 335	54 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-134 824	-148 435
		2 684 710	26 012
Resultat efter finansiella poster		2 933 717	144 538
Bokslutsdispositioner	14	-25 164	9 287
Skatt på årets resultat	15, 16	-33 563	-24 177
Årets resultat		2 874 990	129 648

Moderföreningens balansräkning

tkr	Not	2020-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	156 142	185 656
		156 142	185 656
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	21, 22	22 169	25 974
Inventarier, verktyg och installationer	23	63 762	76 247
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22, 24	2 433	294
		88 364	102 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20, 25	2 610 145	1 648 719
Fordringar hos koncernföretag	26	189 660	189 660
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	13 574	16 390
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	28	9 022	54 022
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	12 781	22 755
Uppskjuten skattefordran	16	3 141	5 232
Andra långfristiga fordringar	30	28 627	29 386
		2 866 950	1 966 164
Summa anläggningstillgångar		3 111 456	2 254 335
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Fastigheter	31	2 198 263	2 292 289
Pågående bostadsprojekt	31	2 213 228	2 830 640
Färdigställda bostäder	31	156 407	340 627
		4 567 898	5 463 556
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		837 737	962 596
Fordringar hos koncernföretag		849 301	6 081 679
Aktuella skattefordringar		52 358	74 904
Övriga fordringar		174 564	153 829
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32	234 908	98 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	113 742	103 908
		2 262 610	7 475 152
Kassa och bank			
Kassa och bank	20	3 649 703	140
Redovisningsmedel		936	952
		3 650 639	1 092
Summa omsättningstillgångar		10 481 147	12 939 800
SUMMA TILLGÅNGAR		13 592 603	15 194 135

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital	35	888 632	890 079
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		80 301	94 818
		2 685 330	2 701 294
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 804 041	2 745 323
Årets resultat		2 874 989	129 648
		5 679 030	2 874 972
Summa eget kapital		8 364 360	5 576 265
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	5 981	7 358
Övriga avsättningar	2, 36	212 476	177 892
Summa avsättningar		218 457	185 250
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder koncernföretag	37, 20	-	145 961
Övriga skulder		205 486	255 516
Summa långfristiga skulder		205 486	401 477
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 38	1 548 366	2 122 382
Leverantörsskulder		443 366	485 105
Skulder till koncernföretag	20	744 997	3 316 044
Övriga skulder		947 615	1 956 603
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	32	225 913	220 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	894 043	930 465
Summa kortfristiga skulder		4 804 301	9 031 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 592 603	15 194 135

Moderföreningens förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter		
Eget kapital 2020-01-01	887 885	1 716 397	109 508	2 730 634	5 444 424
Årets resultat				129 648	129 648
Förändring av utvecklingsfond			-14 690	14 690	-
Utdelning				-	-
Utträde	-2 841				-2 841
Nyteckning	5 035				5 035
Eget kapital 2020-12-31	890 079	1 716 397	94 818	2 874 972	5 576 265
Årets resultat				2 874 989	2 874 989
Förändring av utvecklingsfond			-14 517	14 517	-
Utdelning				-85 448	-85 448
Utträde	-4 302				-4 302
Nyteckning	2 855				2 855
Eget kapital 2021-12-31	888 632	1 716 397	80 301	5 679 030	8 364 360



Moderföreningens kassaflödesanalys

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		249 007	118 526
Avskrivningar		60 803	108 243
Övriga ej likviditetspåverkande poster	42	58 696	276 327
Erhållen ränta		68 335	54 031
Erhållna utdelningar		11 092	226 004
Erlagd ränta		-134 824	-148 434
Betald skatt		-10 303	-10 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		302 806	623 879
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		847 323	508 616
Förändring kundfordringar		124 859	-27 000
Förändring av kortfristiga fordringar		7 869 137	-2 403 661
Förändring leverantörsskulder		-41 739	108 337
Förändring av kortfristiga skulder		-1 040 040	-1 009 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 062 346	-2 199 429

tkr	Not	2021	2020
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-19 436	-78 940
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 010	980 789
Investeringar i dotterföretag		-1 036 355	-1 071 266
Försäljning/avveckling av dotterföretag		842	46 279
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-8 135	-45 528
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		75 224	14 176
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		16	6 934
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-984 834	-147 556
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapitalet		-1 447	2 193
Upptagna lån		20 000	536 285
Amortering av skuld		-170 007	-144 544
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-3 191 046	1 953 154
Utbetald utdelning		-85 448	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 427 948	2 347 088
Årets kassaflöde		3 649 563	103
Likvida medel vid årets början		140	37
Likvida medel vid årets slut		3 649 703	140

Noter

”Riksbyggens bostadsrättsförening NEO Davidshall utsågs till Årets miljöbyggnad. Davidshall är det före detta polishuset i Malmö som varsamt byggts om till attraktiva bostäder.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 eventalförpliktelser upptas till verkligt värde efter beaktande av uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Eventuellt minoritetsintresse värderas till verkligt värde. Överstiger anskaffningsvärdet för dotterföretaget det verkliga värdet på företagets nettotillgångar med beaktande av eventalförpliktelser, upptas skillnaden som koncernmässig goodwill. När skillnaden är negativ redovisas den i resultaträkningen.

För övervärden hänförliga till specifika tillgångar tillämpas samma avskrivningstid som i den förvärvade juridiska personen. Avskrivning på uppkommen goodwill och övriga förvärvade immateriella tillgångar skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod om denna kan fastställas med rimlig grad av säkerhet. Kan denna inte fastställas sker avskrivning på maximalt 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

Med intresseföretag avses företag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna. Som intresseföretag räknas även samtliga företag där koncernen har ett betydande inflytande, även om innehavet är lägre än 20 procent. För andelar i intresseföretag i koncernen och moderföretaget, se not 27. Intresseföretag tas in i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

Fordringar, skulder, intäkter och kostnader samt realiserade 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 realiserade 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. Företagets verksamhet äger rum på en geografisk marknad, Sverige.

Intäkter

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

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 perioduthyrningen avser.
- Ränteintäkter – i enlighet med effektiv avkastning.
- Erhållen utdelning – när utdelning erhålls.

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 erhålls 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.

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 nyttjandeperioden.

Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till 5–10 år, licensavtal 5 år och goodwill max 10 år.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Kostnad för sålda varor och tjänster.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	
– Stomme	90 år
– Fasad	20–50 år
– Stammar/fönster	40–50 år
– Tak	25–40 år
– Övrigt	12–30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och verktyg	5–10 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 minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde.

Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektiv-räntemetoden. 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 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 (boks slutsdagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonterings-effekten inte är väsentlig.

Övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Skulder som förfaller inom tolv månader efter rapportperiodens slut (boks slutsdagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonterings-effekten 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, prissättnings-tjänst 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 fastställande 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 kassalikviditet, 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 försakas 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 avskilt 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 tryggs 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 eventalförpliktelser

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.

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

Kassaflödesanalys

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

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

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Händelser efter balansdagen

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

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Riksbyggen bedömer att moderföreningen levererar en entreprenadtjänst med bostadsrättsföreningen som beställare och slutkund. Redovisade intäkter baseras på faktisk intäkt för försäld 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.

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 väl grundade 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

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 prövas löpande under garanti-perioden 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	
	2021	2020	2021	2020
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Varor	73 742	68 623	73 742	68 623
Tjänster	3 105 871	2 950 717	3 011 263	2 843 195
Bostadsrättslägenheter	3 568 308	4 279 329	5 952 040	-
Entreprenaduppdrag	2 687 415	1 082 999	-	6 488 260
Hyror	454 653	515 437	28 584	200 962
Summa	9 889 989	8 897 105	9 065 629	9 601 040
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:				
Varor	2 154	2 442	2 154	2 844
Tjänster	179 494	299 427	175 139	43 798
Fastighetsförsäljningar	2 541 766	77 213	372	79 603
Erhållna bidrag	9 546	18 152	9 382	17 969
Summa	2 732 960	397 234	187 047	144 214

Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Bostad	6 025 722	4 064 837	5 239 820	5 880 165
Fastighetsförvaltning	3 818 220	3 543 726	3 823 119	3 529 714
Finans	46 047	-	2 690	-
Fastigheter	-	609 442	-	186 230
Övrigt och koncernjusteringar	-	679 100	-	4 931
Summa	9 889 989	8 897 105	9 065 629	9 601 040

Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
Revision och revisionsnära rådgivning	5 455	5 039	5 455	5 039
Övriga tjänster	411	265	411	265
Summa	5 866	5 304	5 866	5 304
Lekmannarevisorer				
Revision och revisionsnära rådgivning	158	116	158	116
Summa	158	116	158	116

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda				
Kvinnor	1 023	1 137	949	1 066
Män	1 618	1 806	1 595	1 780
Summa	2 641	2 943	2 544	2 846
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktörer	2 794	2 779	2 794	2 779
Styrelsen	1 005	987	1 005	987
Företagsledning	12 440	13 493	12 440	14 367
Övriga anställda	1 202 682	1 163 798	1 164 417	1 124 585
Summa	1 218 921	1 181 057	1 180 656	1 141 844
Sociala kostnader				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	376 127	392 171	363 212	380 384
Pensionskostnader	79 788	107 655	75 740	104 613
Summa	455 915	499 826	438 952	484 997
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 674 836	1 680 883	1 619 608	1 626 841

Vd, Johanna Frelin, har 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 35 procent av årslönen. För vice vd, Mårten Lilja, gäller 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 30 procent av årslönen. Vd har en uppsägningstid från företagets sida om sex månader och därutöver tolv månaders avgångsvederlag. Vice vd har en uppsägningstid från företagets sida om 18 månader, vilken kan omvandlas till ett avgångsvederlag med avräkningskyldighet 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 167 tkr (161) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 838 tkr (826).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 3,7 mkr (4,2) gruppens nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppens nuvarande vd och företagsledning uppgår till 10,9 mkr (12,8). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Andel kvinnor i procent	2021	2020
Styrelsen	40,5	48,1
Bland övriga ledande befattningshavare	55,6	45,5

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 178 903 (259 667) och i moderföreningen till 60 804 (115 641).

Not 8 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Leasegivare				
Inom 1 år	84 496	87 684	5 303	11 734
Mer än 1 men mindre än 5 år	106 305	160 551	3 692	20 037
Senare än 5 år	3 306	19 540	–	–
Summa	194 107	267 775	8 995	31 771

Leasetagare

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

2021	–	106 788	–	128 794
2022	103 154	82 924	127 143	111 818
2023	88 150	59 673	89 482	64 264
2024	67 420	83 958	68 752	87 629
2025	48 765	–	50 097	–
2026 eller senare	34 681	–	38 011	–
Summa	342 170	333 343	373 485	392 505

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	
	2021	2020
Nedskrivning	-72 223	-114 230
Realisationsresultat vid försäljning	-45	-72
Utdelning	2 815 088	226 000
Summa	2 742 820	111 698

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Resultatandel	4 875	6 016	4 439	5 896
Resultat vid avyttringar	7 585	3 223	-	3 223
Summa	12 460	9 239	4 439	9 119

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Resultat vid avyttringar	4 578	-	4 578	-
Nedskrivningar	-638	-500	-638	-500
Utdelningar	2 470	-	-	-
Summa	6 410	-500	3 940	-500

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Räntor	922	1 340	68 321	53 996
Övriga finansiella intäkter	582	381	14	134
Summa	1 504	1 721	68 335	54 130
Varav avseende koncernföretag			67 672	53 211

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Räntor	-111 751	-151 001	-131 131	-140 264
Övriga finansiella kostnader	-3 693	-8 172	-3 693	-8 171
Summa	-115 444	-159 173	-134 824	-148 435
Varav avseende koncernföretag			-54 757	-18 944

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföreningen	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	20 712	62 427
Lämnade koncernbidrag	-45 875	-53 140
Summa	-25 164	9 287



Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-50 648	-31 858	-32 849	-23 417
Uppskjuten skatt	409	-1 265	-714	-760
Summa	-50 239	-33 123	-33 563	-24 177

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	2 855 246	385 509	2 908 553	153 825
Skatt enligt gällande skattesats	-588 180	-82 499	-599 162	-32 919
Ej avdragsgilla kostnader	-27 992	-33 182	-17 576	-41 700
Ej skattepliktiga intäkter	564 763	68 245	580 177	49 187
Skatt hänförlig till tidigare år	2 176	-10 871	2 295	-10 819
Skatt hänförlig till ändrad skattesats	-	-107	-	-107
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	-1 006	25 293	703	12 181
Summa	-50 239	-33 123	-33 563	-24 177

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående anskaffningsvärde	35 063	54 198	5 232	37 595
Tillkommande fordringar	7 114	18 226	680	682
lanspråktaga fordringar	-17 671	-36 715	-2 771	-32 938
Omvärdering – ändrad skattesats	-	-646	-	-107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 506	35 063	3 141	5 232
Utgående redovisat värde	24 506	35 063	3 141	5 232

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder				
Ingående anskaffningsvärde	202 566	225 272	7 358	38 961
Tillkommande skulder	16 986	23 662	-	77
lanspråktaga skulder	-119 610	-41 202	-1 377	-31 680
Omvärdering – ändrad skattesats	-	-5 166	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 942	202 566	5 981	7 358
Utgående redovisat värde	99 942	202 566	5 981	7 358

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årets uppskjutna skatt i resultaträningen				
Uppskjuten skattekostnad och skatteintäkt avseende temporära skillnader	409	-1 265	-714	-760
Summa	409	-1 265	-714	-760

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	23 557	24 668	3 141	2 466
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	203	337	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	746	10 058	-	2 766
Temporär skillnad avseende pågående bostadsprojekt till följd av förändrad princip för intäktsredovisning	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 506	35 063	3 141	5 232

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder				
Koncernmässiga övervärden fastigheter	71 517	118 010	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	203	337	-	-
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	7 109	59 958	5 981	7 358
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	21 113	24 261	-	-
Summa	99 942	202 566	5 981	7 358

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	468 671	468 671	468 671	468 671
Årets inköp	15 192	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	483 863	468 671	468 671	468 671
Ingående avskrivningar	-181 518	-150 319	-181 518	-150 319
Årets avskrivningar	-29 974	-31 199	-29 515	-31 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 492	-181 518	-211 033	-181 518
Ingående nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående redovisat värde	170 875	185 656	156 142	185 656

Not 18 Licensavtal

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 963	3 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 963	3 963
Ingående avskrivningar	-2 774	-1 981
Årets avskrivningar	-1 189	-793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 963	-2 774
Utgående redovisat värde	-	1 189

Not 19 Goodwill

Koncernen	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 347	189 180
Avyttring	-	-6 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 347	182 347
Ingående avskrivningar	-73 169	-56 664
Avyttringar	-	2 007
Årets avskrivningar	-18 513	-18 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 682	-73 169
Ingående nedskrivningar	-	-4 826
Avyttringar	-	4 826
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	90 665	109 178

Not 20 Effekt av försäljning av andelar i Unobo AB

I noten förklaras effekterna av försäljningen av 70 procent av andelarna i dotterbolaget Unobo AB, som skedde den 1/10 2021.

Koncernen

Koncernens post avseende byggnader och mark har minskat med 3 218 mkr mellan åren 2020 och 2021, till följd av att hyresbeståndet inte längre redovisas i koncernen. Även posten fastigheter, som avser förvaltningsfastigheter som klassas som omsättningstillgångar, har gått ner med 769 mkr av samma anledning. En nedgång med cirka 97 mkr syns i posten pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar. Effekten av att Unobo AB gick från att vara helägt dotterbolag i koncernen till att endast ägas till 30 procent redovisas i andelar i intresseföretag, som har ökat med cirka 970 mkr. Försäljningen innebar också en större kassa, en ökning med cirka 3 600 mkr från förra årsskiftet, samt att lång- och kortfristiga lån till kreditinstitut löstes för fastigheterna, vilket gav en total minskning med cirka 1 220 mkr för koncernen. Vinsten för försäljningen har ökat det egna kapitalet och påverkat soliditeten från en nivå på 39 procent till 58 procent. Avsättningar för uppskjuten skatt minskar med cirka 110 mkr på grund av att hyresfastigheterna har lämnat koncernen.

Moderföreningen

Moderföreningen redovisar inte samma effekter som koncernen under 2021, då fastighetsbeståndet såldes till dotterbolag under 2020 och effekter uppstod då. Den påverkan som affären har fått i moderföreningen under 2021 är ökade andelar i koncernföretag med cirka 960 mkr och detta förklaras av värdet på andelarna för det helägda dotterbolaget Fastighets Sverige Holding AB som äger andelar i Unobo AB. I samband med omstruktureringen av fastighetsbeståndet användes reverser för att hantera transaktionerna inom koncernen. Under 2021 reglerades merparten av reverserna och effekten redovisas i posten kortfristiga fodringar hos koncernföretag. Ökningen av eget kapital förklaras av en anteciperad utdelning till moderföreningen. Utifrån den finansieringsstruktur som Riksbyggen tillämpar har moderförenings likviditet gynnats positivt av försäljningen. På skuldsidan har det skett en nedgång både inom lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag samt kortfristiga skulder till kreditinstitut då lån har lösts i och med försäljningen av fastighetsbeståndet.

Not 21 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 507 659	4 715 804	39 874	1 477 887
Inköp	36 516	25 802	-	1 176
Försäljningar/utrangeringar *)	-3 916 451	-343 089	-204	-1 464 279
Omklassificeringar	22 686	109 142	-	25 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	650 410	4 507 659	39 670	39 874
Ingående avskrivningar	-1 005 689	-929 906	-13 900	-452 770
Försäljningar/utrangeringar *)	846 197	45 323	156	481 921
Årets avskrivningar	-93 327	-121 107	-3 757	-43 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 819	-1 005 690	-17 501	-13 900
Ingående uppskrivningar	7 227	7 310	-	-
Försäljningar/utrangeringar *)	-7 227	-	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-	-83	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-	7 227	-	-
Ingående nedskrivningar	-31 990	-15 457	-	-
Försäljningar/utrangeringar *)	28 555	-	-	-
Omklassificeringar	3 435	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-16 533	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-31 990	-	-
Utgående redovisat värde	397 591	3 477 206	22 169	25 974
Redovisat värde byggnader	354 895	2 645 036	5 131	8 936
Redovisat värde mark	42 696	832 170	17 038	17 038
Summa	397 591	3 477 206	22 169	25 974

*) Avser avyttring av Unobo AB. Se ytterligare information i not 20.

Not 22 Förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde	423 922	3 606 757	24 602	26 268
Verkligt värde	1 793 000	7 748 000	50 000	50 000

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. Intervallet styrs 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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	450 232	454 097	354 094	406 945
Inköp	17 513	24 438	17 106	24 438
Omklassificeringar	190	-	190	-
Försäljningar/utrangeringar	-99 926	-28 303	-29 178	-77 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 009	450 232	342 212	354 094
Ingående avskrivningar	-347 139	-324 103	-277 847	-282 366
Försäljningar/utrangeringar	73 608	13 633	26 929	38 512
Årets avskrivningar	-29 505	-36 669	-27 532	-33 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 036	-347 139	-278 450	-277 847
Utgående redovisat värde	64 973	103 093	63 762	76 247

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 984 (1 636) tkr. 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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	129 551	139 722	294	36 290
Omklassificering	-63 010	-105 030	-190	-
Under året omfört till byggnader	-70	-113 289	-	-25 090
Under året nedlagda kostnader	53 237	208 148	2 329	53 327
Avyttring	-93 377	-	-	-64 233
Utgående redovisat värde	26 331	129 551	2 433	294

Not 25 Andelar i koncernföretag

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 040 975	1 078 132
Förvärv	125	1 229
Tillskott	1 034 410	1 070 037
Försäljning	-887	-108 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 074 623	2 040 975
Ingående nedskrivningar	-392 256	-340 098
Årets nedskrivningar	-74 042	-114 230
Årets återförda nedskrivningar	1 820	62 072
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-464 478	-392 256
Utgående redovisat värde	2 610 145	1 648 719

NOTER

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2021-12-31	2020-12-31
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100	300	300
Blekholmen i Stockholm Aktieföretag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100	100	100
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100	1 135	1 080
Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm	50 000	100	119 241	119 241
Coport Sverige Holding AB, 559273-5277	25 000	100	0	25
Gustavshemsparken Holding AB, 556808-3884, Stockholm	100 000	100	532	532
Järva Projektutveckling AB, 556931-5947, Stockholm	50 000	100	50	50
Kommanditbolaget Kungsbron 21, 916634-1470, Stockholm	1 000	100	50 000	50 000
Lycke Lund Invest AB, 559119-1894, Stockholm	50 000	100	2 021	1 345
Mälardalens Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100	623	623
NK Munken Holding Aktieföretag, 559008-4454, Stockholm	50 000	100	350	50
Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100	116	681
Simpleko AB, 559108-7738, Stockholm	50 000	100	134 200	122 700
RB GBG Backa Holding AB, 559021-9530, Stockholm	50 000	100	2 170	1 540
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100	1 047	1 047
RB Bro Holding AB, 559123-1559, Stockholm	100 000	100	100	100
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100	100	100
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100	99	100
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100	99	216
RB Kronan Holding AB, 559244-8913, Stockholm	25 000	100	60	139
RB Lagret Holding 1 AB, 559150-3171, Stockholm	50 000	100	497	518
RB Lagret Holding 2 AB, 559150-3163, Stockholm	50 000	100	947	677
RB Lund GHEM Holding AB, 559071-5784, Stockholm	50 000	100	1 281	845
RB Sorgsmedan Holding AB, 559276-5423, Stockholm	25 000	100	624	25
RB Stockholm Örnberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100	8 824	6 410
RB Syd LH Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100	655	655
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100	5 374	4 183
RB Väst Holding 1 AB, 559182-0526, Stockholm	50 000	100	50	50
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100	923	923
RB Ystad Urmakaren Holding AB, 559100-0277, Stockholm	50 000	100	1 780	1 807
RBÖ Holding AB, 556937-1759, Stockholm	50 000	100	50	50
Ribby Ängar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100	34 280	65 708
RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm	50 000	100	50	50
RI Fastigheter TÖ Aktieföretag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100	100	100
RI-Fastigheter Umeå AB, 556757-7217, Stockholm	1 000	100	-	1 823
Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB, 559276-5555, Stockholm	25 000	100	2 166 558	932 709
Riksbyggen Exploateringen Skellefteå Holding AB, 559206-3043, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100	342	85
Riksbyggen Holding Trelleborg AB, 559046-2379, Stockholm	50 000	100	-	1 992
Riksbyggen Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Holding Öst 1 AB, 559199-5138, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Holding Öst 2 AB, 559261-3300, Stockholm	25 000	100	-	50

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2021-12-31	2020-12-31
Riksbyggen Holding Östersund AB, 559021-9589, Stockholm	50 000	100	60 225	60 225
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, 559033-9775, Stockholm	50 000	100	51	51
Riksbyggen Hyresbostäder Getskärs Ett Holding AB, 559116-2341, Stockholm	50 000	100	60	60
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding 2 AB, 559176-9822, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding AB, 559097-8572, Stockholm	50 000	100	6 651	91
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm	50 000	100	602	602
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Ettan Holding AB, 559108-4958, Stockholm	50 000	100	251	236
Riksbyggen Hyresbostäder Skellefteå Holding AB, 559050-8064, Stockholm	50 000	100	-	254 345
Riksbyggen Hyresbostäder Stockholm Holding AB, 559021-8102, Stockholm	50 000	100	2 068	2 112
Riksbyggen Höganäs Släggan Holding AB, 559008-8869, Stockholm	50 000	100	0	9 901
Riksbyggen Jönköping Ödla Holding AB, 559106-4661, Stockholm	50 000	100	56	230
Riksbyggen Limhamn Holding AB, 559019-8114, Stockholm	50 000	100	-	668
Riksbyggen Norra Skåne Holding AB, 559154-7632, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Strömmingarna Holding AB, 559128-5308, Stockholm	50 000	100	70	50
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Väst Holding 6 AB, 556950-8533, Stockholm	50 000	100	0	219
Svartviken Holding AB, 559044-6406, Stockholm	50 000	100	44	154
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100	796	796
Täby StigB Holding AB, 559008-3894, Stockholm	50 000	100	50	50
Broby Krukbruket Holding AB, 559343-3492, Stockholm	25 000	100	25	-
Rafino AB, 559276-5399, Stockholm	25 000	100	4 073	-
RB Caramel Holding AB, 559307-3835, Stockholm	25 000	100	47	-
RB Sunnan Holding AB, 559304-1311, Stockholm	25 000	100	115	-
Riksbyggen V-viken Holding AB, 559341-6976, Stockholm	25 000	100	55	-
Summa			2 610 145	1 648 719

NOTER

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm	50 000	100
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Kvarteret Munken, 559014-8135, Stockholm	500	100
Fastighets AB Sallerupsvägen 3, 556766-9600, Stockholm	1 000	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
Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, Stockholm	500	100
Kronhöjden Handel AB, 559180-2037, Stockholm	50 000	100
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100
Lavinen 4 Fastighets AB, 556868-2545, Linköping	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
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100
RB Kronan Fastighets AB, 559244-8921, Stockholm	50 000	100
Ribby Ängar 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 Bikupan AB, 559204-5750, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Fredriksskans AB, 559210-7378, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Galopp hästen AB, 559154-7673, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Två Holding AB, 559114-9330, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Jakobina AB, 559204-5776, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Kornknarren AB, 559248-2185, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Tvåan Holding AB, 559110-4038, 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
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 3 AB, 559176-9806, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 4 AB, 559176-9814, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 5 AB, 559176-9707, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 6 AB, 559176-9715, Stockholm	50 000	100

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100
S1F Stenbiten Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm	500	100
Seminarieriet 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	100
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	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
Båstad Sunnan Fastighets AB, 556919-3732, Stockholm	50 000	100
Caramel Fastighets AB, 559307-3843, Stockholm	25 000	100
Fastighets AB Fragua AB, 559281-6176, Stockholm	25 000	100
Kopparverkstaden Fastighets AB, 559189-7789, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen V-viken Fast AB, 559341-7115, Stockholm	25 000	100

Not 26 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 660	189 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 660	189 660
Utgående redovisat värde	189 660	189 660

Not 27 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 095	135 962	18 390	28 376
Inköp	47 782	-	-	-
Tillskott	88 405	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	712	-7 182	-	-7 182
Omklassificeringar *)	856 477	-	-	-
Resultatandelar	-21 066	-2 685	-2 815	-2 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 098 405	126 095	15 574	18 390
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	1 096 405	124 095	13 574	16 390

*) Avser avyttring av 70% av Unobo AB.

Se ytterligare information i not 20.

Intresseföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andeli%	Redovisat värde 2021-12-31	
			Koncernen	Moderföreningen
Direktägda				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	5 538	1 000
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	5 357	24,5	10 276	10 276
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	-	33,3	1 987	1 987
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	1 000	50,0	127	127
Indirektägda				
Unobo AB, 559276-5563, Stockholm	7 500	30,0	974 138	-
Hälltorps Gårds Hyresbostäder AB, 559182-0583, Stockholm	25 000	50,0	-	-
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	92 850	-
Västra Norrlandsgatan Fastighets AB, 559021-1552, Stockholm	25 000	50,0	57	-
Tornet Projektutveckling Varberg AB, 556988-5568, Malmö	16 500	33,0	11 248	-
Summa			1 096 405	13 574

Not 28 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 159	12 212	54 022	9 076
Tillkommande fordringar	-	45 000	-	45 000
Avgående fordringar	-45 000	-54	-45 000	-54
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 159	57 159	9 022	54 022
Utgående redovisat värde	12 159	57 159	9 022	54 022

Not 29 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 467	67 282	27 048	26 591
Inköp	28 356	1 228	8 027	500
Försäljningar/utrangeringar	-17 761	-43	-17 501	-43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 062	68 467	17 574	27 048
Ingående nedskrivningar	-4 293	-3 793	-4 293	-3 793
Nedskrivningar	-500	-500	-500	-500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 793	-4 293	-4 793	-4 293
Utgående redovisat värde	74 269	64 174	12 781	22 755

Andra långfristiga värdepappersinnehav, org.nr, säte	Antal	Redovisat värde
		2021-12-31

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	590
Riva del Sole, 67520536, Castiglione della Pescaia	32 200	3 485
Fonus ekonomisk förening, 702000-1298, Stockholm	110	110
Scandiniet AB, 556112-2267, Malmö	2 500	-
Spotscale AB, 556631-4463, Linköping	1	7 007
Övriga andelar	-	520

Andelar Bostadsrättsföreningar

Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	-	840
Utgående redovisat värde		12 781

Not 30 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 108	50 614	30 985	31 827
Tillkommande fordringar	9 618	20 238	109	28
Avgående fordringar	-27 581	-3 744	-896	-870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 145	67 108	30 198	30 985
Ingående nedskrivningar	-1 599	-1 627	-1 599	-1 627
Återförda nedskrivningar	28	28	28	28
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 571	-1 599	-1 571	-1 599
Utgående redovisat värde	47 574	65 509	28 627	29 386

Not 31 Bostadsprojekt

KONCERNEN 2020	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	4 930 469	4 297 176	483 179	9 710 824
Investeringar	2 275 572	1 066 093	547 511	3 889 176
Avyttringar	-391 150	-2 886 261	-509 295	-3 786 706
Omklassificeringar	-729 534	395 455	-	-334 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 085 357	2 872 463	521 395	9 479 215
Ingående nedskrivningar	-157 268	-	-86 201	-243 469
Årets nedskrivningar	-30 823	-	-110 968	-141 790
Avyttringar	-	-	103 791	103 791
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-188 091	-	-93 378	-281 469
Ingående redovisat värde 2020-01-01	4 773 200	4 297 176	396 978	9 467 354
Utgående redovisat värde 2020-12-31	5 897 266	2 872 463	428 017	9 197 746

KONCERNEN 2021	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	6 085 357	2 872 463	521 395	9 479 215
Investeringar	2 004 707	904 504	188 488	3 097 699
Avyttringar	-1 575 869	-2 432 495	-529 675	-4 538 039
Omklassificeringar	-1 098 787	910 867	-	-187 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 415 408	2 255 339	180 208	7 850 955
Ingående nedskrivningar	-188 091	-	-93 378	-281 469
Årets nedskrivningar	-59 068	-	-23 936	-83 004
Avyttringar	45 899	-	96 866	142 765
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-201 260	-	-20 448	-221 708
Ingående redovisat värde 2021-01-01	5 897 266	2 872 463	428 017	9 197 746
Utgående redovisat värde 2021-12-31	5 214 148	2 255 339	159 760	7 629 247

MODERFÖRENINGEN 2020	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	1 753 213	4 036 763	439 287	6 229 263
Investeringar	1 348 065	1 024 270	460 121	2 832 457
Avyttringar	-19 534	-2 625 848	-465 403	-3 110 785
Omklassificeringar	-729 534	395 455	-	-334 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 352 210	2 830 640	434 005	5 616 856
Ingående nedskrivningar	-34 000	-	-86 201	-120 201
Årets nedskrivningar	-25 921	-	-110 968	-136 888
Avyttringar	-	-	103 791	103 791
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-59 921	-	-93 378	-153 299
Ingående redovisat värde 2020-01-01	1 719 212	4 036 763	353 086	6 109 061
Utgående redovisat värde 2020-12-31	2 292 289	2 830 640	340 627	5 463 556

MODERFÖRENINGEN 2021	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	2 352 210	2 830 640	434 005	5 616 856
Investeringar	977 950	854 645	185 135	2 017 730
Avyttringar	-32 156	-2 382 924	-442 285	-2 857 365
Omklassificeringar	-1 030 949	910 867	-	-120 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 267 055	2 213 228	176 855	4 657 138
Ingående nedskrivningar	-59 921	-	-93 378	-153 299
Årets nedskrivningar	-24 400	-	-23 936	-48 336
Avyttringar	15 529	-	96 866	112 395
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-68 792	-	-20 448	-89 240
Ingående redovisat värde 2021-01-01	2 292 289	2 830 640	340 627	5 463 555
Utgående redovisat värde 2021-12-31	2 198 263	2 213 228	156 407	4 567 898

Not 32 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt				
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	1 225 382	498 911	1 414 647	704 547
Fakturering pågående entreprenader	-900 006	-332 747	-1 179 739	-606 311
Summa	325 376	166 164	234 908	98 236
Fakturerad men ej upparbetad intäkt				
Fakturering pågående entreprenader	1 681 579	1 915 342	2 312 900	2 684 324
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-1 455 666	-1 694 798	-2 086 987	-2 461 779
Summa	225 913	220 544	225 913	220 544

Not 33 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	17 461	13 853	16 999	12 729
Förutbetalda försäkringspremie	160	2 850	160	2 508
Förutbetalda stämpelskatt	-	109 360	-	-
Upplupna ränteintäkter	356	33	177	-
Övriga upplupna intäkter	40 205	51 747	39 098	48 000
Övriga förutbetalda kostnader	58 100	51 978	57 308	40 671
Summa	116 282	229 821	113 742	103 908

Not 34 Likvida medel

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	3 658 375	990	3 649 703	140
Redovisningsmedel	8 685	28 332	936	952
Summa	3 667 060	29 322	3 650 639	1 092

Not 35 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	769 094	384 547
24 Lokalföreningar	136 766	68 383
17 Bostadsrättsföreningar	107	54
Summa	1 777 264	888 632

Not 36 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Tilläggsköpeskillingar				
Ingående värde	10 000	10 000	-	-
Utgående värde	10 000	10 000	-	-
Garantiåtaganden				
Ingående värde	177 892	152 290	177 892	152 290
Omklassificering	-	-	-	-
Årets avsättningar	73 625	40 331	73 625	40 331
Årets upplösningar	-39 041	-14 729	-39 041	-14 729
Utgående värde	212 476	177 892	212 476	177 892
Övriga avsättningar				
Ingående värde	14 200	-	-	-
Årets avsättningar	19 096	14 200	-	-
Utgående värde	33 296	14 200	-	-
Utgående redovisat värde	255 772	202 092	212 476	177 892

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 5 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 37 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	984	436 274	-	-
Övriga skulder	1 060 136	466 165	205 486	255 516
Skulder till koncernföretag	-	-	-	145 961
Summa	1 061 120	902 439	205 486	401 477
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Övriga skulder	30	-	-	-
Summa	30	-	-	-
Totalt långfristiga skulder	1 061 150	902 439	205 486	401 477

Not 38 Skulder som avser flera poster

Koncernens banklån om 2 875 738 tkr (6 107 944) redovisas under följande poster i balansräkningen. Moderföreningens banklån om 1 548 366 tkr (2 122 382) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	984	436 273	-	-
Summa	984	436 273	-	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	2 874 754	5 671 721	1 548 366	2 122 382
Summa	2 874 754	5 671 721	1 548 366	2 122 382
Totala skulder kreditinstitut	2 875 738	6 107 994	1 548 366	2 122 382

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	5 977	8 684	1 862	5 626
Upplupna personalkostnader	285 327	286 858	278 475	280 049
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	273 354	302 423	273 354	302 423
Beräknad fastighetskostnad	17 654	27 523	10 229	14 531
Förutbetalda hyresintäkter	24 207	37 467	2 693	2 569
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	282 252	290 823	282 252	284 685
Lämnade rabatter	10 417	8 700	9 927	8 700
Upplupen stämpelkostnad	-	101 711	-	-
Övriga poster	53 840	59 888	35 251	31 882
Summa	953 028	1 124 077	894 043	930 465

Not 40 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
För avsättningar och egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 743 785	4 675 689	1 026 021	518 628
Summa	1 743 785	4 675 689	1 026 021	518 628

Not 41 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	581 221	1 404 791	1 668 134	5 189 433
Ansvarsförbindelse avseende pensionskostnad	23 677	23 130	23 677	23 130
Tilläggsköpeskillningar bolagsförvärv	886 789	256 312	4 800	9 142
Summa	1 491 687	1 684 233	1 696 611	5 221 705

Not 42 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	25 501	-	-	-
Övriga avsättningar	53 680	39 802	34 584	25 602
Nedskrivningar	75 810	150 134	48 336	136 888
Realisationsresultat från sålda/likviderade dotterföretag	-2 750 119	-231 826	-	-
Realisationsresultat övrigt	-21 960	-74 945	-713	104 578
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-28	-28	-23 511	9 259
Summa	-2 617 116	-116 863	58 696	276 327

Not 43 Transaktioner med närstående

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

	Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31
Försäljning till koncernföretag	194 283	88 481
Inköp från koncernföretag	-24 337	-24 999
Ränteintäkter från koncernföretag	67 672	53 211
Räntekostnader till koncernföretag	-54 757	-18 944
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	189 660	189 660
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	145 961
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	849 301	2 677 035
Kortfristiga skulder till koncernföretag	116 784	3 316 044
Räntebärande skulder till koncernföretag	628 214	3 404 644

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

Not 44 Händelser efter balansdagen

Riksbyggen har den 9 februari, genom Riksbyggen Strömningarna Holding AB, förvärvat 100 procent av aktierna i RB Strömningen Norra AB.

Riksbyggen har den 10 februari förvärvat 100 procent av aktierna i RB Sydney Holding AB, som i sin tur förvärvat 100 procent av aktierna i RB Sydney Lokalbolag AB.

I februari 2022 släpptes de generella coronarestriktionerna som gällt till och från under 2020 och 2021. Det föreligger dock en fortsatt osäkerhet kring nya mutationer och hur dessa kan påverka samhället. Riksbyggen följer de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten ger och har i vissa fall fått ändra arbetssätt för att dämpa smittspridningens påverkan på affären. Hittills har pandemin inte haft någon större inverkan på affären, men Riksbyggen följer utvecklingen och hur den påverkar marknaden för de olika affärsområdena.

Not 45 Resultatdisposition

	2021-12-31
Vinstmedel till förfogande	5 679 030
Utdelning	85 309
Balanseras i ny räkning	5 593 721
Summa	5 679 030

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2022-05-11 för fastställelse.

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

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

Undertecknade avger också Riksbyggens hållbarhetsredovisning för 2021. 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 Petersson <i>Styrelseledamot</i>	Malin Ragnegård <i>Styrelseledamot</i>	Elisabeth Sasse <i>Styrelseledamot</i>	Kerstin Wallentin <i>Styrelseledamot</i>
Niklas Frisell <i>Arbetsagarrepresentant</i>	Nils-Erik Ekengren <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 2021. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 54–94 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 2021 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 2–44 respektive 98–106. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2021 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 förlöpande 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. Granskningen 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Magnus Nordlund
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").

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 andra enligt den nya 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 en redovisning av den kooperativa kodens text i kursiv stil. I rapporten redovisas beslut, förhållanden och skeenden 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 Nytänkande.

Strategi

För att styra hur Riksbyggen långsiktigt ska leverera medlemsnytta i enlighet med syfte och värdegrund fastställer styrelsen återkommande en strategi. Ny strategisk plan beslutades av styrelsen i september 2020. Information om processen lämnades vid fullmäktige 2020. Den nya strategiska planen innehåller ett antal förflyttningar och förankrades inom Riksbyggen genom gemensamma övningar i hela organisationen under hösten 2020 och våren 2021.

Medlemsdialoger

Efter en utredning framtagen av en arbetsgrupp bestående av 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 2021 genomfördes en digital central medlemsdialog. Tema för dialogen var ”Medlem 2025”, en utvecklingsprocess med målet att öka värdet av medlemskapet i Riksbyggen. Fokus för dagen var att fastställa upplevelsen av medlemskapets nuläge. Processen ska leda till ett framtidsinriktat fokus på medlemsvärdena.

Den regionala medlemsdialogen 2020 ställdes in på grund av pandemirestriktionerna.

Nästa regionala medlemsdialog planeras äga rum under hösten 2022 som en del av processen ”Medlem 2025”.

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 2021, varav tre digitala och ett fysiskt.

Verksamhetskommunikation

Kommunikation med medlemmarna sker dels genom verksamhetsberättelsen, 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.

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 >>](#)

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

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

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

[ISO 9001 för kvalitetsledningssystem >>](#)

[ISO 14001 för miljöledningssystem >>](#)

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

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 månaders perioden 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.

Vid fullmäktige 2021 behandlades nio motioner varav sju var likalydande.



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.

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.

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 2020 beslutades om en utdelning om 48 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 2020 beslutades om en återbäring motsvarande 1 procent av köpta 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 digitalt den 20 maj 2021.

Riksbyggen skickar normalt i november ut information om kommande års fullmäktigesammanträde till intresseföreningar, lokalföreningar och centrala ägare. Kopia skickas till styrelse, valberedning, företagsledning, region- och affärschefer samt inbjudna gäster och innehåller bland annat information om tid och plats för fullmäktigesammanträdet.

Vidare ges information om vilka som har motionsrätt, när motioner ska ha inkommit samt hur dessa ska skickas in. Senast den 31 januari skickas information ut om fördelningen av fullmäktigeplatser. Fördelningen har dessförinnan fastställts av Riksbyggens revisorer. I april skickas ytterligare information om fullmäktigesammanträdet till fullmäktiges ledamöter. I samband med detta bjuds fullmäktigesammanträdets gäster formellt in. I enlighet med stadgarna skickas formell kallelse ut senast två veckor innan fullmäktigesammanträdet.

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 motionssvar 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.

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, vilken fastställts av fullmäktige, med riktlinjer för uppdraget.



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 de nya stadgarna 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 valdes fyra ledamöter i valberedningen, i enlighet med praxis under senare år. Valberedningens instruktion förändrades inte.

Vid fullmäktige 2020 antogs även 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.

Valberedningen ska enligt nuvarande instruktion lämna följande förslag till fullmäktige:

- a) Val av ordförande, övriga ledamöter samt ersättare i styrelsen.
- b) Styrelsearvode uppdelat mellan ordförande, arbetstagarrepresentanter, övriga ledamöter och ersättare i styrelsen samt eventuell ersättning för utskottsarbete.
- c) Val och arvodering av revisorer.
- d) Arvodering av valberedning.
- e) Val av ordförande, protokolljusterare och rösträknare vid fullmäktige.
- f) 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. 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 skickades ut till andelsägare under december. 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 objektivt 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 ledamöter och ersättare är externa i meningen att de är oberoende i förhållande till Riksbyggen och Riksbyggens företagsledning. Ingen av nuvarande ledamöter eller ersättare är externa i meningen att de är oberoende av Riksbyggens andelsägare. 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 2021 beslutades om val av ledamöter enligt valberedningens förslag.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån lag om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning, stadgar och den kooperativa koden. Vidare bedrivs styrelsens arbete i enlighet med den arbetsordning och vd-instruktion som styrelsen fastställt 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. Särskilda frågor av strategisk betydelse som behandlats i styrelsen under 2021 inkluderar bland annat bildandet av och ägarbreddning inom Unobo AB, utveckling av medlemskapet i Riksbyggen och dess värde, omvärldsanalys samt Riksbyggens varumärke.

Styrelsens ordförande initierar en årlig utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen skedde i slutet av 2020 via en digital enkät till samtliga i styrelsen och med en redovisning av resultat tillsammans med förbättringsförslag vid nästkommande styrelsemöte. Motsvarande process initierades i slutet av 2021.



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

Riksbyggens fullmäktige har fastslagit grundläggande principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare. Ledande befattningshavare utgörs enligt Riksbyggens tolkning av vd och företagsledning.

I Riksbyggens riktlinjer regleras bland annat principer för lönespridning, lönebildning, pensionsavsättningar, uppsägning samt avgångsvederlag.

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.

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 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 2021 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 fullgöra 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.

Riksbyggens ledningssystem "Så här arbetar vi" skapar förutsättningar för ett kvalitetssäkrat arbetssätt. Dokumenterade processer tillsammans med styrande och stödjande dokument vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten. Under 2021 initierades en översyn av grundstrukturen för "Så här arbetar vi". Riksbyggens ledningssystem är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 1998 och miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2008. Det innebär såväl årlig extern revision som intern revision via egna internrevisorer.

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, affärs-

områdesnivå, 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, vilka redovisas i två separata rapporter. Styrelsen träffar företagets revisorer minst en gång per år, i samband med slutförandet av den lagstiftade revisionen.

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 för Riksbyggen ekonomisk förening.

Riksbyggen har en särskild funktion för regelefterlevnad, som rapporterar vid behov men minst en gång per år till styrelsen. Därutöver har Riksbyggen valt att ha ett externt dataskyddsombud 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 riskanalyser. Riksbyggen har för avsikt att under 2022 även utveckla ett mer formaliserat ramverk för intern kontroll av den finansiella rapporteringen.

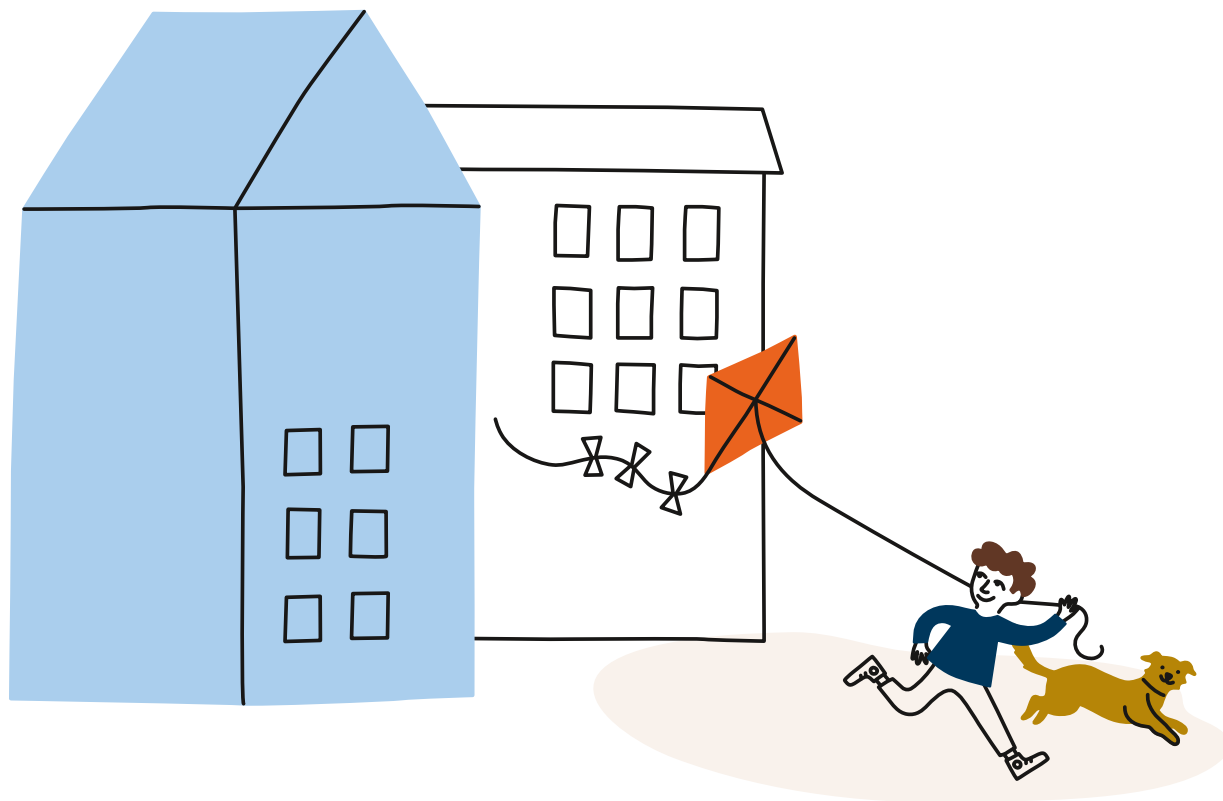
Medlemsgranskarna har träffat styrelsen och lämnat en plan för 2022 års granskning. Medlemsgranskarna är tillika förtroendevalda revisorer och har därvid ett reglerat samarbete med övriga externa revisorer och full tillgång till relevant material för sitt uppdrag.

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



Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.