
En hållbar berättelse 2016

Verksamhetsberättelse,
hållbarhetsredovisning
och årsredovisning





Innehåll

År 2016 i korthet	2
Riksbyggen i korthet	
Verksamhet, företagsidé och nyckelfakta	4
Vd:s ord	
Leif Linde	6
Verksamhetsberättelse	
Attraktiva och hållbara	10
Bostad	14
Fastighetsförvaltning	22
Ombyggnad	28
Fastigheter	30
Medarbetare	34
Våra ägare/Föreningsliv	38
Samhällsansvar	40
Koncernövergripande hållbarhetsaspekter	46
Styrelse och ledning	
Styrelse	54
Företagsledning	56
GRI-index	58
Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	61
Riksbyggens Föreningskod	62
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	68
Koncernen	74
Moderföreningen	80
Noter	86
Revisionsberättelse	115

Hemma.com/jlp!

Foto: Johnér Bildbyrå, Eric Bruun, Niklas Dennermalm,
Andreas Hylthén, Kari Kohvakka, BanksPhotos, Björn Tesch.

Illustratör: Edholm Ullenius.

Repro: 360 AB. Tryck: Danagård LITHO.

Med reservation för eventuella tryckfel.

År 2016 i korthet

Nytt marknadsområde i Norrland

För att kunna öka tempot i produktionen av nya bostäder i norra Sverige startade Riksbyggen under hösten 2016 ett nytt marknadsområde som sträcker sig från Sundsvall i söder till Kiruna i norr. Målsättningen är att leverera 200 nya bostäder årligen.

Läs mer på s. 14



Nyanlända praktiserar på Riksbyggen

Nyanländas etablering på arbetsmarknaden är en samhällsutmaning där Riksbyggen är med och tar ansvar. Vi är ett av företagen som åtagit oss att ta emot 100 nyanlända som praktikanter under en treårsperiod. Under 2016 har 29 nyanlända haft praktik hos oss inom fastighetsförvaltning och bostadsregioner.

Läs mer på s. 34

Ombyggnad – snart en miljardaffär

Riksbyggens satsning för att utveckla vår ombyggnadsaffär har lett till både fler och större projekt. Vi hjälper våra kunder med alla delar av ombyggnadsprojektet: planering, projektering, utförande och uppföljning. För 2017 pekar prognosen på en miljardomsättning.

Läs mer på s. 28



Stort förvaltningsuppdrag i Kallhäll

Brf Kallhällshus nr 1 i Järfälla utanför Stockholm, en stor förening med 346 lägenheter, blev i december 2016 ny helkund hos Riksbyggen. Tidigare har Riksbyggen skött ekonomisk förvaltning och lokalvård, men nu anlitar föreningen Riksbyggen även för teknisk förvaltning samt inre och yttre fastighetsskötsel.

Läs mer på s. 25



Riksbyggen prövar ny boendeform för unga

Riksbyggen prövar nu en helt ny lösning för att hjälpa unga att skaffa sin första bostadsrätt. Inom Riksbyggens projekt Brf Viva i Göteborg, ett bostadsprojekt med fokus på hållbarhet, kan unga till låg kostnad köpa en toppmodern etta: för endast 95 000 kronor inklusive fullvärdigt medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Läs mer på s. 16

Fler hyresrätter

Nu råder stor brist på hyresrätter i Sveriges tillväxtregioner, och därför vill vi utnyttja vår kompetens inom nyproduktion även för denna bostadskategori. Riksbyggen satsar på hyresprojektutveckling, med stöd från fackförbunden Kommunal och Byggnads i Malmö, Lund och Stockholm.

Läs mer på s. 30



Riksbyggen i korthet

Verksamheten

Riksbyggen har 300 kontor och verksamhet på mer än 400 orter över hela landet. Riksbyggen färdigställde 635 lägenheter, har en pågående produktion av 4 453 lägenheter och sålde 1 516 stycken. Ombyggnation påbörjades av 11 445 lägenheter. Vi förvaltar 176 895 bostadsrätter i 2 841 bostadsrättsföreningar. Av dem är 1 610 medlemmar i Riksbyggen. Samtidigt förvaltar vi nästan 100 000 hyreslägenheter i många kommuner runt om i Sverige. Tillsammans med 20 000 förtroendevalda och 2 389 anställda arbetar vi för att tillgodose behov på bostadsmarknaden.

Riksbyggens företagsidé:

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

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

Attraktiva: Vi ökar vårt kundfokus i hela vårt agerande.

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

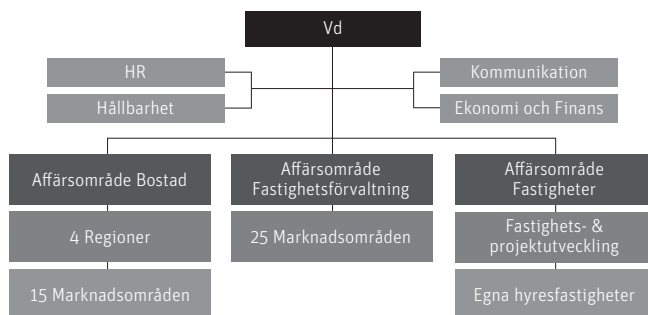
För alla: Vi skapar boenden som passar breda inkomstgrupper och alla åldrar i hela landet.

Riksbyggens övergripande strategiska mål:

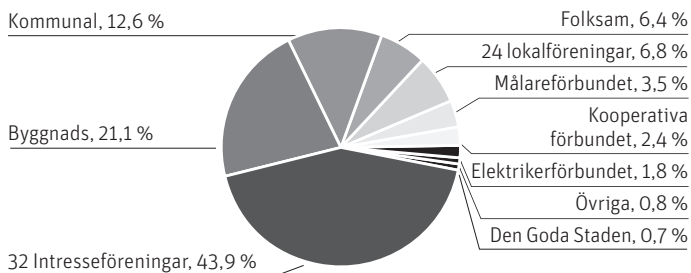
Nöjda kunder

Hållbar och lönsam tillväxt

Affärsorganisation



Ägare, andelsinnehav



Tillskapat ekonomiskt värde, tkr

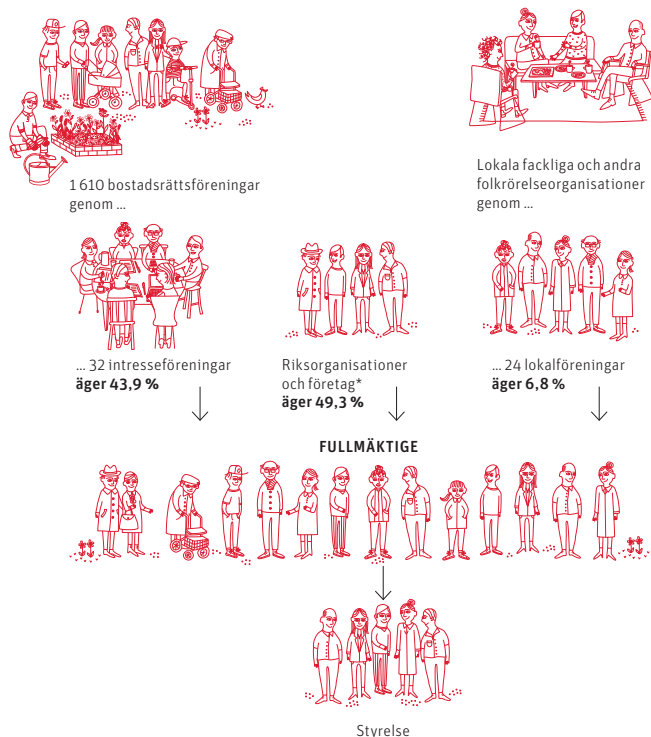
		2016	2015
Direkt tillskapat ekonomiskt värde			
Intäkter		8 021 745	6 514 043
Fördelat ekonomiskt värde på intressenter			
Leverantörer	Inköp av varor och tjänster	-5 395 275	-4 803 306
Anställda	Löner, sociala kostnader och övriga ersättningar	-1 273 627	-1 202 793
Andelsägare	Beslutad utdelning	-76 699	-56 748
Kunder	Återbäring	-10 011	-11 600
Långivare	Inbetalda räntor	-38 257	-45 882
Staten	Skatter	-50 431	-79 558
Samhället	Frivilliga bidrag och gåvor	-4 083	-3 208
		-6 848 383	-6 203 095
Behållet ekonomiskt värde		1 173 362	310 948

Fakta koncernen 2016

Nettoomsättning:	7 155 mkr
Rörelseresultat:	332 mkr
Eget kapital:	5 475 mkr
Soliditet:	46 %
Utdelning:	79 mkr
Antal anställda:	2 389 st
Återbäring:	10,0 mkr

Våra ägare

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



*Sv. Byggnadsarbetareförbundet, 21,1 %, Sv. Kommunalarbetareförbundet, 12,6 %, Folksam, 6,4 %, Sv. Målareförbundet, 3,5 %, Kooperativa förbundet, 2,4 %, Sv. Elektrikerförbundet, 1,8 %, Stiftelsen Den Goda Staden, 0,7 %, 32 Intresseföreningar, 43,9 %, 24 lokalföreningar, 6,8 %, övriga, 0,8 %.

Vår kooperativa värdegrund

Riksbyggen är ett kooperativt företag som har utvecklat attraktiva bostäder och boendemiljöer i över 75 år. Vi grundades 1940 av byggnadsarbetare som i bostadsbristens och arbetslöshetens Sverige ville få igång bostadsbyggandet. De tog tag i ett samhällsproblem och skapade nya möjligheter till såväl bostad som arbete. Grundtanken att aktivt påverka villkoren på bostadsmarknaden för våra medlemmars skull genomsyrar Riksbyggen än idag.

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

Riksbyggen agerar långsiktigt och hållbart. Vi finns med från första spadtaget och hela vägen till den dagliga förvaltningen. Genom poängsystemet Förtur erbjuder vi våra medlemmar bostäder innan de finns tillgängliga för allmänheten. Vi finns nära våra medlemsföreningar genom representanter i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Målet med vår affär är en bra verksamhet för våra medlemmar. Sedan 2005 tillämpar Riksbyggen återbäring på köpta tjänster, en klassisk kooperativ princip.



Våra kunder, intressenter och planeten visar vägen för vår affär

*Riksbyggen är med och utvecklar samhället.
Vi utvecklar samhället med hänsyn till
planeten och utifrån de behov som våra
kunder, ägare och intressenter har.
De visar vägen för vår framgång och
allas samhällsnytta.*

"Det krävs ett helhetsgrepp för att vi ska kunna bygga till alla löntagargrupper". LeifLinde, vd Riksbyggen.



Riksbyggen har haft ytterligare ett starkt år med hög nyproduktion av hyres- och bostadsrätter samt en påtaglig volymökning av vår ombyggnadsverksamhet. För fjärde året i rad ökar både omsättning och rörelseresultat. Jag kan uppriktigt säga att när jag tillträdde som vd 1 december 2012 vågade jag inte drömma om en så positiv utveckling. Ofta avslutas vd-ord med tack till alla medarbetare, kunder, ägare och samarbetspartners. 2016 blev ett så framgångsrikt år att jag därför redan inledningsvis vill rikta ett varmt tack till alla som gjort detta möjligt. Vår strävan är att våra kunder ska vara nöjda, och den fina omsättningsutvecklingen vittnar om att många kunder uppskattar Riksbyggen.

Bostadsfrågan aktuellare än någonsin

2016 var ett speciellt år på flera sätt. I Sverige har bostadsfrågan växt till en central fråga i samhällsdebatten och väckt stort intresse i media. Det märktes inte minst under Almedalsveckan. De flesta har nog uppfattningen, och jag delar den, att lösningen på bostadskrisen är en bred politisk uppgörelse som ger långsiktiga och stabila förutsättningar för bostadsmarknaden. Ur den aspekten är det beklämmande att de blocköverskridande samtal om bostadspolitik som regeringen tog initiativ till bröt samman under våren 2016. En grundläggande fråga som får allt för liten uppmärksamhet är hur det framtida byggandet ska finansieras och hur riskfördelningen ska se ut. Det behövs ett helhetsgrepp för att vi ska kunna bygga bostäder som alla breda löntagargrupper kan efterfråga, ett budskap som vi också framför till regeringen.

Vi skapar bostäder och jobb även på mindre orter

Även om framtiden är osäker så ser vi ett fortsatt stort behov av nya bostäder under en överblickbar tid. Framför allt är det en stor efterfrågan på bostäder i storstäderna, men även i mindre städer runt om i landet. Under våren kunde till exempel Riksbyggen presentera två kommande nyproduktionsprojekt i Skellefteå och i november ett stort stadsutvecklingsprojekt med sammanlagt 430 nya

bostäder i Strömstad. Idag har Riksbyggen planerade eller pågående projekt med nyproduktion av hyres- eller bostadsrätter i över 60 kommuner. Vem hade vågat sja om detta för bara 3–4 år sedan? I ett antal av dessa kommuner har inte Riksbyggen uppfört nya bostäder på flera decennier. En utmaning för oss, till följd av den ökade produktionstakten hos Riksbyggen och i branschen i övrigt, har blivit att rekrytera personer till nyckelfunktioner där det råder arbetskraftsbrist, som exempelvis projektledare.

Hållbarhet ska genomsyra allt

Vi fullföljer nu inriktningen i den strategiska plan som Riksbyggens styrelse antog under 2015, vilket innebär en ökad bostadsproduktion av både hyres- och bostadsrätter. Men vi fokuserar inte bara på att resa så många huskroppar som möjligt, utan lika mycket kraft läggs på ett mer hållbart byggande och hela boendet, det vi kallar ”livet mellan husen”. Ett konkret uttryck för Riksbyggens vision om framtidens boende finns redan idag i form av Brf Viva som är under uppförande i Göteborg. Det är en praktisk tillämpning av resultaten från det tvärvetenskapliga forskningsprojektet Positive Footprint Housing. I det här sammanhanget vill jag även lyfta fram betydelsen av ett hållbarhetsperspektiv inom vår fastighetsförvaltning, i allt från hur vår fordonsflotta drivs till hur vi kan utbilda bostadsrättsföreningarna att i sin vardag bidra till ett mer hållbart samhälle. Vår syn på hållbara boenden handlar om att utveckla boenden som tillgodoser människors behov och samtidigt respektera de gränser för resursanvändning som planeten sätter. I vardagen märker vi också att hållbarhetsfrågorna blir allt viktigare för våra kunder.

Oväntade händelser

Internationellt har fjolåret varit omtumlande. Folkomröstningen i Storbritannien om deras medlemskap i EU resulterade i att förespråkarna för ett utträde fick flest röster, vilket fick många av oss att bli rejält förvånade. Hösten dominerades av valet i USA som även det slutade med en oväntad utgång. Osäkerheten är större än på länge, och hur vi kommer att påverkas av omvärlden kan ingen

riktigt veta. Stora nedgångar i världsekonomin utlöses ofta av helt oväntade händelser. Det kan inte nog understrykas, särskilt med tanke på den positiva utveckling som vi just nu upplever, hur viktigt det är att alltid ha en handlingsplan för förändringar på bostadsmarknaden.

Fler bostäder och bättre riskspridning

Ett klassiskt sätt att skydda sig i händelse av oväntade svackor i ekonomin är att inte lägga alla ägg i samma korg. Riksbyggens omfattande förvaltningsverksamhet är betydligt mindre känslig för konjunktursvängningar än nyproduktionen av bostadsrätter. Vår nyproduktion av hyresrätter, som tagit rejäl fart under 2016, samt en utökning av det egna beståndet av hyresrätter bidrar också till att sprida riskerna. Riksbyggen har inför 2016 haft en tydlig ambition att öka sin ombyggnadsaffär. Det har fallit mycket väl ut och efter att under ett antal år legat på en nivå runt 500–600 miljoner kronor i omsättning slutade ombyggnadsaffären för 2016 på 710 miljoner kronor. Den stora skillnaden mot tidigare är betydligt fler kunder och en större geografisk spridning av ombyggnadsprojekten. Idag gör vi ombyggnadsprojekt över hela landet och inför 2017 räknar vi med en fortsatt ökning av omsättningen.

Ombyggnadsaffären fortsätter att växa

En ökad volym av ombyggnadsaffären bidrar också på ett konkret sätt till ett mer hållbart samhälle och god ekonomi för våra uppdragsgivare som till största delen är bostadsrättsföreningar. Vanliga arbeten är ombyggnation av husets klimatskal, så som byten av fönster, fasadrenoveringar och byten av tak. Nya fönster har bättre prestanda än gamla och vid fasadrenovering kan till exempel möjligheten till tilläggsisolering ses över. Åtgärderna leder till minskad energianvändning och förbättrad boendemiljö för föreningens medlemmar. Från Riksbyggens sida arbetar vi sedan länge med att föreningar alltid ska ha en uppdaterad underhållsplan och vi uppmuntrar ett sparande för framtida åtgärder. På så sätt tryggas bostadsrättsföreningarnas ekonomi från obehagliga överraskningar – ett konkret sätt

för oss att bidra med långsiktig kundnytta.

I ombyggnadsaffären skapas också nya bostäder, även om antalet inte är så stort. Ett exempel är en bostadsrättsförening i Umeå som under 2016 byggt nya lägenheter i sitt källarplan som tack vare en lösning med rejäla ljusinsläpp gav ett mycket lyckat resultat.

Fler bostäder för äldre är en viktig samhällsfråga

Samarbeten med Riksbyggens medlemsföreningar kan också resultera i nyproduktion av bostäder. Ett exempel är uppförandet av nya seniorbostäder på den plats där Sankta Katarina kyrka i Malmö tidigare stod. Kyrkan, som tagits ur bruk och som stod på mark som ägdes av Riksbyggens bostadsrättsförening Malmöhus 10, har rivits och kommer att ge plats för ett 40-tal Bonum-seniorbostäder. Ett annat exempel är Riksbyggens Brf Silvergruvan i Sala som kommer att uppföras på mark som tidigare var parkeringsplatser åt Riksbyggens Brf Salahus 9. Fler smarta lösningar för förtätning är ett viktigt bidrag till bostadsbyggandet.

Befolkningen i Sverige blir allt äldre, vilket har en stor påverkan på Riksbyggens verksamhet. År 2030 kommer cirka 800 000 personer i Sverige vara över 80 år. Det är en ökning med 60 procent på bara 14 år. Behovet av lämpliga bostäder för denna grupp kommer att öka kraftigt. Aktuell statistik visar att en fjärdedel av alla över 85 år bor i villa, och att hälften av alla över 80 år bor i små lägenheter utan hiss. Riksbyggen är idag med sitt Bonumkoncept störst i Sverige på att producera seniorbostäder i bostadsrätt. För framtiden ser vi ett fortsatt stort behov av fler nyproducerade seniorbostäder samt att tillgänglighetsanpassa äldre fastigheter, till exempel genom att sätta in hissar.

Långsiktigt ansvar måste vara vägledande

Att vara en långsiktig samhällsutvecklare som tar ansvar kräver ibland drastiska beslut, vilket omständigheterna kring ett av våra projekt i Mölndal visar. När markarbetena inför byggandet av Brf Stensjögården inleddes upptäcktes naturgas (så kallad deponigas) långt ner i marken.

Förklaringen visade sig vara att när en tidigare grustäkt på platsen återfyllts har organiskt material som trä och kvistar funnits med i fyllnadsmassorna. Förekomst av naturgas är inte något som normalt ingår i de markundersökningar som görs inför ett bygge i Sverige och därför var gasförekomsten en överraskning. Efter noggranna undersökningar kom vi fram till att bygget helt måste avbrytas, och pengarna till de köpare som tecknat förhandsavtal återbetalades. Att helt stoppa ett bygge har inte skett i modern tid inom Riksbyggen och vi gör det för att vi i dagsläget inte vet att en byggnation på platsen är riskfri. Det var en svår situation för oss men där långsiktigt ansvar varit vägledande för vårt beslut.

Nytt, modernt kösystem till Riksbyggens bostäder

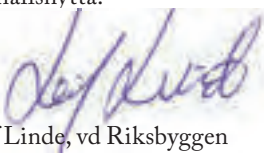
Riksbyggen är en bostadsutvecklare som stannar kvar som förvaltare av de nya bostadsrättsföreningarna. Det sätter press på oss att tänka långsiktigt och erbjuda tjänster som förenklar för våra medlemmar och kunder. Ett exempel är vår kundtjänst som är öppen dygnet runt. Det största antalet anställda i Riksbyggen finns inom fastighetsförvaltningen där vi konkurrerar både med stora aktörer och mindre lokala entreprenörer. Utbildningsprogrammet Stark 2020 syftar till att öka kundnöjdheten. Under 2016 har Riksbyggen även moderniserat sitt kösystem till nyproduktionen av bostadsrätter. Det tidigare BoSpar-programmet har ersatts av Riksbyggen Förtur. Skälet är att Riksbyggen BoSpar ekonomisk förening har haft svårighet att erbjuda bospararna en bra sparränta under rådande omständigheter på räntemarknaden och att vi sett en ökad efterfrågan på ett kösystem utan sparande.

Med stark ekonomi och vår kooperativa värdegrund skapar vi samhällsnytta

Riksbyggen har under de senaste åren kraftigt ökat produktionen av nya bostäder. De kommande åren handlar om att stabilisera Riksbyggens produktion av hyres- och bostadsrätter på en nivå omkring 2 500 byggstartade lägenheter per år. En standardisering av byggprocessen där grundplaneringen förs vidare från projekt till projekt kommer att bli

allt viktigare för att kunna sänka produktionskostnaderna utan att ge avkall på långsiktigt viktiga kvalitetsaspekter som låg energianvändning, tillgänglighet och gestaltning. Löntagarhus håll i vanliga inkomstlägen ska ha råd att bo i en bostad som byggs och förvaltas av Riksbyggen.

Som ett kooperativt företag, ägt av cirka 1 610 bostadsrättsföreningar, fackföreningar och folkrörelseföretag, är vinst inte ett mål i sig utan ett medel för att utveckla en långsiktigt bra verksamhet till nytta för medlemmar och kunder. I Riksbyggens strategiska plan sattes målsättningen att nå en omsättning på 8 miljarder kronor och ett rörelseresultat på 375 miljoner kronor 2019. Vi ligger före i planen och är nära att nå dessa mål. Vi ska hela tiden fokusera på att i våra kunders vardag förbättra boendemiljöer och bidra till ett mer hållbart samhälle. För att klara det behövs en stark ekonomi i botten och det är då vi skapar samhällsnytta.



Leif Linde, vd Riksbyggen



Attraktiva och hållbara

Riksbyggens affärsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. Med utgångspunkt i den idén planerar vi vårt arbete och sätter våra mål.

Vilka nyttor tillför naturen oss alla? För att ta reda på det genomför Riksbyggen en ekotjänstanalys vid alla nybyggnadsprojekt.



Riksbyggen är ett kooperativt företag som skapats för att leverera en av de viktigaste samhällsnyttorna: bostäder. Våra tre affärsområden – bostad, förvaltning och fastigheter – interagerar med varandra så att vi skapar stabila finanser och en hållbar utveckling för våra kunder som till stor del också är våra ägare. När vi växer ska det alltid ske med hänsyn till den sociala dimensionen och miljön.

Nedan beskriver vi lite närmare hur vi gör för att försäkra oss om att vi arbetar hållbart, har en god dialog med våra intressenter och gör våra kunder nöjda.

Hållbarhet – en god affär

Riksbyggen har inspirerats av SROI-modellen (Social Return On Investment) där ett företags värdeskapande inte begränsas till det ekonomiska utan också omfattar det sociala och miljömässiga.

Sociala värden är till exempel att vi erbjuder bostäder och skapar arbetstillfällen, vilket ställs mot miljömässiga kostnader som att vi tar mark i anspråk och använder fordon som släpper ut koldioxid. I framtiden vill vi bevisa att värdet i slutänden ska bli större än den totala kostnaden. Riksbyggen stödjer FN:s globala mål för hållbar utveckling och arbetar med att implementera dem på ett strategiskt plan.

Vi bygger med hänsyn till naturens egna nyttor

Riksbyggen genomför sedan ett antal år tillbaka ekosystemtjänstanalys vid alla nybyggnadsprojekt. Metoden har vi själva utvecklat tillsammans med Sweco. Ekosystemtjänster är nyttor som naturen skapar för oss alla – det kan vara att minska buller, binda koldioxid eller att rena vatten. När Riksbyggen tar sig an en markanvisning analyserar

vi vad naturen bidrar med på just den platsen, och sedan agerar vi för att minst ligga på samma nivå när vårt område är färdigt. Men helst vill vi hitta en nivå där vi når ett bättre resultat. Samtliga projekt visar att vi når över den nivån, det vill säga att vi inte har några projekt där nettobidraget är negativt. 2015 belönades Riksbyggen med Miljöstrategipriset för våra ekosystemtjänster. Dessa prispengar användes till att finansiera en bikupa som placerades på taket till huvudkontoret vid Kungsbron i Stockholm. Riksbyggen vill som långsiktig samhällsutvecklare bidra till att skapa livsmiljöer för stadsbina, som bland annat bidrar till att ekosystemtjänsten pollinering ökar i staden. Bina gav sin första honungsskörd hösten 2016.

Planeten ska med

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

Varje löfte ger upphov till en rad aktivitetsmål som ska vara uppnådda till 2019. Målen följs upp en gång per år av företagsledningen i samband med utvärdering av de GRI-nyckeltal som redovisas i hållbarhetsredovisningen.

Aktiviteterna följs upp med hjälp av en värdekedja där löften, aktivitetsmål och effekter kartläggs. Detta sker två gånger per år i ledningsgruppen för hållbarhet.

Våra intressenter – utgångspunkten för det väsentliga

Vi på Riksbyggen är övertygade om att en väl fungerande bostadsmarknad med hållbara boendemiljöer är en förutsättning för såväl samhällets som individens utveckling. Vår verksamhet berör många olika intressenter, och genom att lyssna på dem kan vi bättre identifiera våra utmaningar och möjligheter kopplade till verksamheten. Till exempel vill våra bostadskunder ha bostäder som passar dem. Våra ägare strävar efter ekonomisk nytta. Förvaltningskunderna efterlyser trygghet. Kommunerna behöver fler bostäder. Medarbetarna vill jobba hos en attraktiv arbetsgivare.

En mer detaljerad beskrivning av våra intressenter finns på sidan 47. Några av våra intressenter citeras också på sidorna 20, 26 och 32 i denna redovisning. Under hösten 2016 uppdaterade vi också vår väsentlighetsanalys. Utifrån GRI:s totallista med ett 50-tal hållbarhetsaspekter och intressentdialogen prioriterades de aspekter som är mest väsentliga för Riksbyggen. En utförligare beskrivning finns på sidan 48.

Nöjda kunder

Ett av våra övergripande mål är nöjda kunder: bostadsköpare, bostadsrättsföreningar, kommersiella kunder, hyresgäster och kommuner. Alla har olika behov som för oss är lika viktiga att fylla.

Enkla, trygga och personliga

Under 2016 har Riksbyggen jobbat aktivt med att utveckla vårt varumärke. Riksbyggens varumärke är starkt. Men det betyder inte att vi slår oss till ro! Vi jobbar hela tiden på att öka och behålla nivån. Nöjda kunder är en konkurrensfördel vi alltid behöver jobba med, nu och i framtiden. När vi frågar våra bostadsköpare, bostadsrättsföreningar, kommersiella kunder och markägare hur vi bäst hjälper dem säger de att de vill att vi ska vara enkla, trygga och personliga. Det är den långsiktiga relationen och förmågan att ge god service som ofta avgör om en kund väljer oss framför någon annan aktör på marknaden.

Riksbyggen har påbörjat ett utvecklingsarbete för vår marknadsföring och kundkommunikation. 2016 har vi också för första gången synts i en rikstäckande tv-reklamkampanj där vi vill visa att

Viktigaste frågorna för våra intressenter

Ägare

- Ekonomisk nytta
- Strategiskt hållbarhetsarbete
- Samhällsutveckling
- Jobbskapande åtgärder
- Kunskapsstöd
- Opinionsbildning

Bostadskunder

- Bostadsbyggande
- Upprustning, ombyggnad och förnyelse av bostäder
- Samhällsutveckling utifrån bra värderingar
- Stärka kommunens anseende
- Pålitlighet, långsiktighet och kompetens
- Strategiskt hållbarhetsarbete
- Boende för särskilda grupper

Förvaltningskunder

- Bra kundbemötande
- Hög tillgänglighet
- Tjänster efter kundens behov
- Trygghet

Kommuner, myndigheter och politiker

- Bostadsbyggande
- Upprustning, ombyggnad och förnyelse av bostäder
- Samhällsutveckling utifrån bra värderingar
- Stärka kommunens anseende
- Vara pålitliga, långsiktiga och kompetenta
- Ett strategiskt hållbarhetsarbete
- Erbjuder boende för särskilda grupper

Medarbetare

- Attraktiv arbetsgivare
- Tydliga chefer
- Ökad mångfald
- Samhällsutvecklare
- Aktivt medarbetarskap

Leverantörer och entreprenörer

- Tydliga krav
- Hög affärsetik
- Konsekventa i bedömningar av leverantörer

vi är ett företag som erbjuder både bostäder och förvaltning.

– Det är något som skiljer oss från många andra på marknaden. Vi stannar kvar och tar hand om husen efter att de boende har flyttat in, säger kommunikationschef Britta von Schoultz.

Under året har vi också förnyat och utvecklat vår kundtidning Öppet Hus. Tanken är att innehållet ska inspirera, underhålla och bidra till kunskap i alla frågor som rör boendet och hemmet.

Nöjdhet på hög och stabil nivå

Vi mäter regelbundet kundnöjdheten med Nöjd kund-index, NKI. Bland annat har vi mätt våra kunders upplevelse av vår kundservice. NKI-mätningens resultat visar att vi ligger på en hög och stabil nivå på 82 i medelvärde av 100. 2016 är första året vi mätt NKI av vår kundservice. Därför kan vi i år inte presentera jämförelsesiffror för år 2015.

Kom i kontakt med Riksbyggen

Vår kundtjänst har öppet dygnet runt 365 dagar om året och har sammantaget över 800 000 kundkontakter under ett år via telefon, webb och e-post.

Vår nya webbsida hade 2 385 164 besökare under 2016 och vår kundwebb 664 027 besökare.

Under 2016 hade våra medarbetare över 100 000 kundmöten – allt från planerade personliga möten i våra kunders fastigheter till mässor, olika kundaktiviteter samt kontakter via telefon, e-post och sociala medier.

Riksbyggen medverkar också i över 14 000 styrelsemöten årligen i bostadsrättsföreningar som är medlemmar i Riksbyggen.

Riksbyggens kundtidning Öppet Hus har en upplaga på 250 000 exemplar och kommer ut 4 gånger per år till våra boende, men även till de som visar intresse för våra bostadsprojekt samt alla våra medlemmar i Riksbyggen Förtur.

Vi för en ständig dialog med våra intressenter.



Bostäder för hela Sverige

Riksbyggen strävar efter att möta den stora efterfrågan på bostäder. Vi vill erbjuda en bredd som passar alla människor, oavsett vilka de är eller var i Sverige de vill bo.

Riksbyggen storsatsar i Norrland, bland annat i Umeå. Lars Lundgren är chefför det nya marknadsområdet.



Bostadsmarknaden har under 2016 präglats av en fortsatt hög efterfrågan på bostäder. I Riksbyggens roll som samhällsutvecklare ingår att försöka möta detta så att människor både i tillväxtregioner och på orter ute i landet ska hitta ett boende som passar dem.

Unga och äldre är två grupper vi särskilt vill lyfta fram. Vårt koncept för förstagångsköpare, StegEtt, är yteffektiva 1–2-rumslägenheter som passar bra för en- eller tvåpersonshushåll. Riksbyggens koncept för seniorbostäder, Bonum, möter behovet av bostäder som gör livet enklare för äldre: lättskötta lägenheter, hjälp med praktiska ting – och utrymmen för social samvaro.

Bostadsbyggandet i Riksbyggens regi har nu en större spridning över landet. Nu planerar vi bostadsprojekt på närmare 60 orter. Störst är koncentrationen i Stockholm och Göteborg, men spridningen är ändå bredare än på många år. 2016 är vi särskilt stolta över att ha startat samarbeten med flera kommuner i Norrland.

Riksbyggen har under året sålt uppseendeväckande 90 procent av vår pågående produktion. Det är en utveckling som stått sig de senaste två åren, men som historiskt inte har något motstycke. Bostadsutbudet är alltså fortfarande inte i takt med efterfrågan, men samtidigt ser vi flera tecken på att branschen ligger nära fullt kapacitetsutnyttjande. Det blir därför svårt att på kort sikt ytterligare öka bostadsbyggandet. Vi ser i rapporter från våra konkurrenter att de också har sålt en mycket hög andel av pågående produktion. Detta är alltså en situation som gäller hela branschen.

Riksbyggens marknadsandel av nyproducerade lägenheter ligger i år på knappt 6 procent. Under 2016 hade vi 3 670 lägenheter i 62 bostadsrättsföreningar under produktion. Jämfört med 2015 är det en ökning med drygt 450 lägenheter medan antalet projekt endast ökat med 3. Det betyder att bostadsrättsföreningarna har fler lägenheter än tidigare.

Nytt marknadsområde i Norrland

För att kunna öka tempot i produktionen av nya bostäder i norra Sverige startade Riksbyggen under hösten 2016 ett nytt marknadsområde som sträcker sig från Sundsvall i söder till Kiruna i norr. Sätet för marknadsområdet är i Umeå. Dessutom ska marknadsområdet ha medarbetare placerade på andra orter, till exempel i Luleå och Sundsvall.

– Det här är en satsning som vi har förberett under flera års tid. Den långsiktiga målsättningen är att det nya marknadsområdet ska kunna leverera cirka 200 bostäder årligen, säger Carl-Henrik Appel, regionchef för Riksbyggen Bostad Stockholm/Norr.

Riksbyggen utvecklar bostäder i Umeå, Luleå och Skellefteå. Dessutom pågår samtal med kommuner och markägare i Kiruna, Gällivare, Östersund och Sundsvall med målet att även på dessa orter kunna erbjuda bostäder.

Personalstyrkan har utökats från två till sex personer de senaste åren och vi siktar på att rekrytera ytterligare fyra medarbetare de närmaste tolv månaderna.

Chef för det nya marknadsområdet blir Lars Lundgren.

– Efterfrågan på bostäder är större än på väldigt länge på många av orterna inom marknadsområde Norr. Att vi som samhällsutvecklare kan möta upp efterfrågan och redan under 2017 erbjuda bostäder på flera av dessa orter är en mycket bra start för vår långsiktiga satsning på norra Sverige, säger Lars Lundgren.

Riksbyggen bygger 150 lägenheter i Malmös gamla polishus

Riksbyggen har förvärvat en av Malmös mest spännande fastigheter, det före detta polishuset vid Davidshallstorg. Nu planerar Riksbyggen för 120–150 nya lägenheter i ett av Malmös absolut bästa lägen.

Det kommer att bli både vanliga bostadsrätter och Bonum-seniorboenden fördelat i 2–3 bostadsrättsföreningar. Säljare är Söderport Fastigheter, till lika delar ägt av AB Sagax och Hemfosa Fastigheter AB.

– Vi är mycket glada över den unika möjlighet som vi nu får att skapa boenden utöver det vanliga på en av Malmös kanske mest attraktiva adresser. Det är också med stor ödmjukhet som vi tar oss an denna anrika fastighet där vi vill kombinera ett toppmodernt boende med vingslag från forna tider, säger Ulrika Nyström, regionchef för Riksbyggens Affärsområde Bostad i södra Sverige.

Davidshallstorg ligger i centrala Malmö. Torget kantas av vackra bostadshus från förra seklet, varav några är uppförda av byggmästaren och formgivaren Eric Sigfrid Persson.

Före detta polishusets entréfasad dominerar torget likt en mangårdsbyggnad. Fastigheten uppfördes i början av 1930-talet och har fram till våren 2015 haft en och samma funktion.

– Förvärvet av gamla polishuset är ett bra

komplement till våra övriga projekt i Malmö och visar att Riksbyggen kan producera bostäder för många olika målgrupper, från StegEtt-lägenheter till seniorboenden, säger Ulrika Nyström.

Vi prövar ny boendeform för unga

Ungas problem att etablera sig på bostadsmarknaden är välkänt. Höga lägenhetspriser tillsammans med ett senare inträde på arbetsmarknaden, som dessutom ofta inleds med arbete med otrygga anställningsförhållanden, gör ungas situation utsatt. Riksbyggen testar nu en helt ny lösning för att hjälpa unga att skaffa sig sin första bostadsrätt. Inom Riksbyggens hållbarhetsstrategi i Brf Viva på Guldheden i Göteborg kan unga till den låga kostnaden om endast 95 000 kronor köpa en toppmodern etta och få fullvärdigt medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett av villkoren för att få förvärva en bostadsrätt till detta låga pris är att framtida överlåtelse inte sker till marknadspris utan att bostadsrätten överläts till ett reglerat pris om 95 000 kronor

Fasaden på polishuset kommer att bevaras i ursprungligt skick.



plus KPI (Konsumentprisindex) under innehavstiden.

Riksbyggen Bonum störst på seniorbostäder

För fem år sedan var det för första gången inflyttning i ett Riksbyggen Bonum-seniorboende. Idag är Riksbyggen den aktör som levererar flest nya seniorbostäder på marknaden. Under 2016 har Riksbyggen byggstartat 343 Bonum-seniorbostäder och sammanlagt finns 800–900 påbörjade eller planerade seniorbostäder i nyproduktionsplanen.

Befolkningen i Sverige blir allt äldre och behoven av seniorboenden ökar starkt. I rollen som en långsiktig samhällsutvecklare har det därför varit naturligt för Riksbyggen att satsa på hållbara och attraktiva boenden för hushåll där minst en person är över 55 år.

Riksbyggens seniorboenden är ofta förtätningsprojekt och byggs i befintliga bostadsområden nära kommunikationer och service.

Det innebär att de som flyttar till ett Bonum-

seniorboende oftast inte flyttar långt utan kan bo kvar i det område som de redan trivs i. En av framgångsfaktorerna bakom Riksbyggens Bonumkoncept är också att vi stannar kvar och förvaltar husen när de är klara. På plats finns Bonumvärden som kan hjälpa de boende med praktiska saker, vilket är oerhört uppskattat.

– Fler seniorbostäder behövs också för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. På så sätt kan det befintliga bostadsbeståndet användas på ett effektivare sätt, säger Håkan Liljeblad, affärsutvecklare Boende för äldre på Riksbyggen.

Vi bygger 130 bostäder i Aspudden

I juni 2016 fick Riksbyggen en markanvisning om 130 nya lägenheter i den populära närförorten Aspudden. I projektet kommer vi att använda den senaste tekniken för att utveckla med miljöfokus. Läget i Aspudden är mycket centralt med Stockholms city på bekvämt cykelavstånd.

Under 2016 pågick och färdigställdes nybyggnadsprojekt i 27 kommuner

Vi utvecklar bostäder till unga.



Vi utvecklar bostäder till äldre.





Gå med i Riksbyggen Förtur!

Byggstarten är planerad till omkring 2020 om allt går enligt plan. Markanvisningen ligger inom programmet för Aspudden/Midsommarkransen med målsättningen att skapa 1 300 nya bostäder i området. De nya bostäderna kommer att ligga vid Blommensbergsvägen.

Förtur i stället för Bospar

Riksbyggens mest attraktiva lägenheter går oftast till dem som haft förtur till lägenhetsval genom sitt bosparande i Riksbyggen. Under 2016 upphörde Riksbyggens system för bosparande, och ersattes av ett system med enbart förtur. Detta med anledning av lågränteläget – det var svårt för Riksbyggen att erbjuda spararna bra ränta.

Med det nya systemet blir valfriheten större, eftersom det enda kravet är att liksom tidigare betala en årlig medlemsavgift på för närvarande 200 kronor. Kravet på att ha ett sparande i Riksbyggen har däremot upphört. Naturligtvis får alla som varit bosparare och vill gå med i Förtur behålla sina poäng som flyttas över i det

nya Riksbyggen Förtur. Vi tror att detta system kommer att locka fler med de nya villkoren.

Markanvisning om 200 lägenheter i Skärholmen

Riksbyggen kommer att uppföra 200 lägenheter i Skärholmen. Markanvisningen är en del av den stora bostadssatsningen Fokus Skärholmen som sammanlagt ska ge 4 000 nya bostäder.

– Vi är mycket glada för markanvisningen som gör det möjligt för Riksbyggen att ta en ledande roll i utvecklingen av stadsdelen Skärholmen. Riksbyggen har ända sedan starten 1940 agerat samhällsutvecklare och arbetat utifrån vetskapen om att det inte bara är hus att bo i som vi uppför, utan att det främst gäller att bygga ett samhälle, säger Märten Lilja, vice vd och chef för Affärsområde Bostad på Riksbyggen.

Projektet Fokus Skärholmen går ut på att bygga 4 000 bostäder i stadsdelarna Värberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Det är områden som har stora naturvärden med fantastiska stränder och ett starkt levande centrum. Det gör området till en viktig

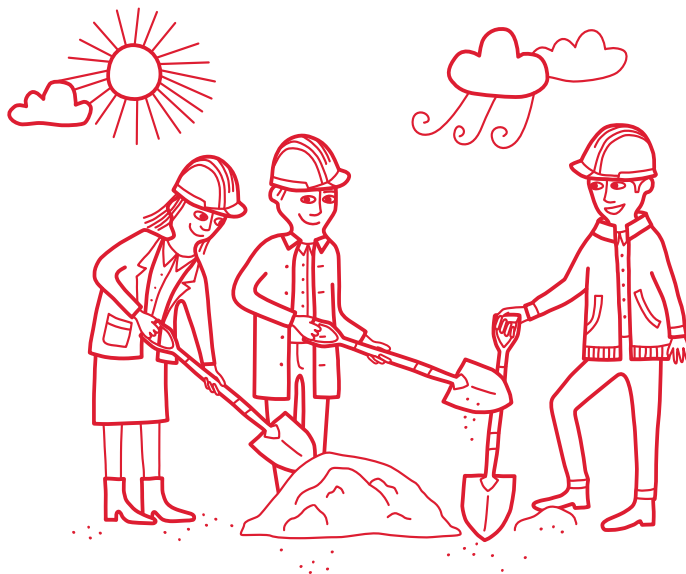
Påbörjade nybyggnationer:

343 Bonumlägenheter

71 kooperativa hyresrätter

1 105 bostadsrätter

4 egnabem



och attraktiv plats för utveckling – så att fler kan bo och leva där.

Arbetet med utvecklingen av Skärholmen är ett led i en övergripande strategisk plan för att stärka Riksbyggens position i Stockholm som helhet och i Söderort i synnerhet.

Riksbyggens vision är att bygga 1 000 nya bostäder i södra Stockholm till år 2020. Sammanlagt har Riksbyggen ett 20-tal planerade eller igångsatta projekt inom hela Stockholmsregionen.

Byggstart för de 200 lägenheterna i Skärholmen är planerad till årsskiftet 2018/2019 och inflyttning till 2020/2021.

Fler bostäder – färre bilar

Riksbyggen driver tillsammans med bland andra Kungliga Tekniska högskolan (KTH), Trafikutredningsbyrån och Haninge kommun projektet Innovativ Parkering. I projektet demonstreras och utvärderas nya lösningar för parkering och så kallad mobilitet, alltså hur boende transporterar sig. Målet

är att skapa attraktiva boende- och stadsmiljöer och att sänka bygg- och boendekostnader. Att bygga färre parkeringsplatser skapar utrymme för fler bostäder. En förutsättning är att det erbjuds alternativ till bilen. Innovativ Parkering används i Haningeterrassen, ett pilotprojekt där första spadtaget till 600 nya bostäder togs i april 2016.

Forskningsprojekt ger betong med lägre klimatpåverkan

Riksbyggen har låtit utföra en livscykelanalys av olika stomalternativ för Brf Viva, Riksbyggens spjutspetsprojekt inom hållbart byggande. Livscykelanalysen visar att klimatpåverkan från produktionen av en betongstomme kan minskas med 30 procent genom att ställa rätt krav vid upphandling. Resultaten från livscykelanalysen har sedan använts för att ställa krav vid upphandling av betong för Brf Viva. Det handlar om att vi har begränsat andelen klinker i cement och andelen cement i betongen.

*Färdigställda bostäder:
521 lägenheter*



Riksbyggen har agerat ambitiöst och långsiktigt

Ulf Kamne, vice ordförande i kommunstyrelsen i Göteborg: ”Som ansvarig för stadsbyggnad, miljö och klimat har jag varit involverad i bostads- och stadsutvecklingsprojektet *Positive Footprint Housing/Brf Viva* tillsammans med Riksbyggen, Johanneberg Science Park, näringsliv, forskare och engagerade invånare.

För oss i Göteborgs kommun har det varit viktigt att kunna testa nya grepp kring mobilitet för att kunna bygga tätt utan att trycka in för många bilparkeringsplatser.

Vi har velat få kunskap om hur bostadsbyggandet kan göras med ett så litet ekologiskt fotavtryck som möjligt, och önskat utveckla kunskapen om val och åtgärder för minskad klimatpåverkan under både bygg- och driftfas.

Riksbyggen har agerat ambitiöst och långsiktigt. De har gjort flera viktiga undersökningar och försök för att utveckla biologisk mångfald, testa byggmaterial och förbättra energiprestanda.”

Verktyg för hållbarhetsstyrning i byggprojekt

Riksbyggens vision är att vara den ledande samhällsutvecklaren för hållbara och attraktiva boendemiljöer. För att kunna få till en bra styrning har vi tagit fram ett verktyg för hållbarhetsstyrning i byggprojekt, som har använts i nio projekt hittills och ska implementeras i stor skala under 2017.

Tanken med hållbarhetsstyrningen i byggprojekt är att man redan i ett tidigt skede bestämmer vilken nivå projektet ska nå upp till hållbarhetsmässigt. Med hjälp av Riksbyggens verktyg för hållbarhetsstyrning tas de övergripande hållbarhetsmålen fram med stöd av en hållbarhetspecialist. Projektteamet ska sedan använda verktyget för att arbeta vidare med att besluta om detaljerade mål, aktiviteter och krav under processens gång. Ett av Riksbyggens baskrav, som är en utgångspunkt i verktyget för hållbarhetsstyrning i byggprojekt, är certifieringssystemet Miljöbyggnad. Sedan 2012 ska 100 procent av Riksbyggens nyproducerade flerbostadshus med

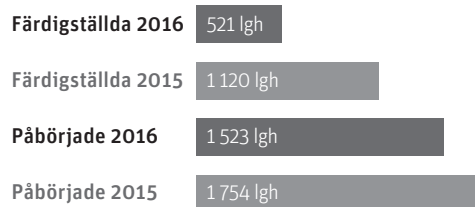
”Riksbyggen har agerat ambitiöst och långsiktigt”. Ulf Kamne, vice ordförande i Göteborgs kommunstyrelse.



tre eller fler våningar certifieras enligt Miljöbyggnad och då uppnå minst nivå silver. Under 2016 certifierades 29 stycken byggnader. Vi hade 1 projekt som avvek under året, vilket motsvarar 4 stycken byggnader. Det innebär att 88 procent av all aktuell nyproduktion certifierades under 2016. Under 2017 kommer vi att lansera nya arbetsätt kring vår nyproduktion och göra stora satsningar på att öka efterlevnaden av processer och rutiner. Totalt har Riksbyggen genomfört 87 Miljöbyggnadscertifieringar sedan start (vissa certifieringar innehåller flera byggnader).

Påbörjade och färdigställda bostäder

Under året påbörjades 1 523 bostadsrättslägenheter, 521 färdigställdes och 1 402 såldes. Riksbyggens marknadsandel för nyproducerade bostadsrätter var 5,9 procent.



Nöjda kunder

Vår kundnöjdhet mäts och följs upp kontinuerligt i samband med att våra kunder flyttar in i sina bostäder. Under 2016 skickade vi ut 818 st enkäter till nyinflyttade, varav 452 st besvarades.

Nöjd kund-index (NKI) för Riksbyggen under 2016 blev 74 (77), vilket kan jämföras mot branschsnittet som under 2016 låg på 73.

Vi arbetar löpande med att förbättra informationen till våra intressenter och kunder samt att höja deras kunskap om köp i nyproduktion. Bland annat hur det är att vara bostadsrättsmedlem i en förening samt ett hållbart boende där social-, miljömässig och ekonomisk hållbarhet utgör grunden.

Riksbyggens projekt Brf Kapelle i Uddevalla hamnade på andra plats när Prognoscentret listade de tio projekt i branschen med högst NKI-värde vid inflyttning.

*Siffrorna inom parentes avser föregående år.



Förvaltning som ligger steget före

Det viktigaste för oss är nöjda kunder, och därför satsar vi nu extra på proaktiv dialog. Eftersom vi har totalförvaltningskompetens kan vi hjälpa föreningarna att planera för framtida behov och föreslå åtgärder som ökar värde, trivsel och hållbarhet.

Med metoden Stark 2020 stärker vi relationen med våra kunder och hjälper dem att öka värdet på sina fastigheter.



Under 2016 har vi påbörjat en stor satsning för att stärka vår kundrelation: den gemensamma metoden Stark 2020 som handlar om hur vi proaktivt ska jobba med våra kunder för att de ska öka värdet på sina fastigheter. De som berörs är marknadsområdescheferna på våra 25 olika områden, deras säljansvariga och kundansvariga – totalt nästan 300 personer ska växla upp sin dialog med kunderna. Samtliga kunders behov ska kartläggas, så att vi kan ge det bästa stödet.

Nöjdaste förvaltningskunderna finns i Skellefteå

Goda relationer mellan fastighetsförvaltare och kund, hur skapar man det? I Skellefteå, som står för toppnoteringen på nöjd kund-index förra året, menar man att svaret är ganska enkelt:

– Vi har haft många av våra kunder under lång tid, så vi känner dem. Det här är en liten ort, men Riksbyggen kan ändå erbjuda total förvaltningskompetens. Dessutom sköter vi hela administrationen av ombyggnadsprojekten själva, så våra kunder vet att vad de än vill fråga om så kan de ta det med oss. Det blir personligt och känns tryggt, säger Kenneth Lindberg, marknadsområdeschef i Skellefteå.

Riksbyggens ambition att satsa på proaktiv dialog med förvaltningskunderna är något som tillhört vardagen länge i Skellefteå.

– Vi har jobbat strukturerat med kundernas behov i många år, och utvecklat kundteam som har koll på hela kundens behov: drifttekniker, fastighetsskötare, ekonomer och så vidare. De får alla ge sin input, och på så sätt kan vi alltid komma med genomarbetade förslag till kunderna. Om vi till exempel ska lägga om taket är det läge att göra andra åtgärder samtidigt, säger Kenneth Lindberg.

Under året har förvaltningsorganisationen vuxit i Skellefteå eftersom Riksbyggen köpt fastigheter med totalt 544 hyreslägenheter. Fem personer har rekryterats för att kunna tillgodose behoven för det nya fastighetsbeståndet.

Gammal kund åter i Riksbyggens förvaltning

Brf Lavetten ligger i en lugn del av Varberg, med närhet till havet och natursköna områden. Det är en stor förening med 129 lägenheter. Husen uppfördes i skiftet 1950–60-tal av Riksbyggen, och har under 2016 kommit tillbaka till oss efter många år med en annan aktör.

Det var en förening med stora behov som Riksbyggen återknöt kontakten med, med hjälp av just metoden Stark 2020. Under året har vi börjat arbetet med att etablera en underhållsplan och få ordning på föreningens finanser. Källaren har asbestsanerats, och arbetet med en ny tvättstuga har satts igång.

– Det är fantastiskt för oss att få tillbaka den här kunden igen, säger Kjell Sawelin, säljansvarig i Halland. Varberg är en sådan attraktiv ort att det är vansinne att inte förvalta en fastighet här på bästa tänkbara sätt! Riksbyggen klipper inte bara gräset och byter armaturer. Vi vill använda vår övergripande förvaltningskompetens till att förädla fastigheterna åt dem som bor där.

De nöjda kunderna Kenth Olof Hedman och Christer Larsson är i goda händer hos Riksbyggens Per Öbrlund.



Bostadsrättsföreningar aktiva i hållbarhetsarbetet

Under året har många av bostadsrättsföreningarna i Riksbyggen använt sig av idépärmen Riksbyggens enkla miljöidéer. Det kan bland annat handla om energiåtgärder som att installera solceller eller att göra en energiplan. Det kan också röra sig om mindre omfattande åtgärder som att sätta upp fågelholkar eller anlägga odlingslotter.

De populäraste idéerna under året var *"Byta elavtal"* vilket innebär att kunden byter elavtal för att få el som produceras från förnybara källor. *"Byta till energisnåla ljuskällor"* samt att *"Utse miljö- och energiansvarig i bostadsrättsföreningen."* Varje miljöidé ger poäng, och vårt mål om 1 000 insamlade poäng för år 2016 passerades med råge i november: totalt blev det 1 893 poäng, vilket ligger i nivå med föregående års resultat.

Riksbyggen har antagit Belysningsutmaningen, ett nationellt initiativ som ställer sig bakom den globala utmaningen Global Lighting Challenge

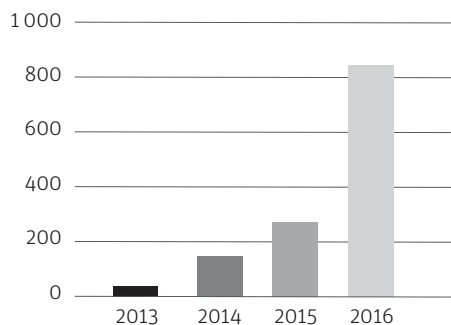
med målet att byta minst 10 miljarder ljuskällor mot effektivare alternativ. Utmaningen riktar sig bland annat till företag, kommuner och civilsamhället och startades upp våren 2016 av Energimyndigheten. Att byta till LED-belysning är ett tillfälle att spara upp till 80 procent av elförbrukningen jämfört med äldre alternativ. Som en del av Belysningsutmaningen har vi under året sett över våra inköpsrutiner för belysning för att underlätta både för kund och för våra kundansvariga.

Riksbyggen projektleder stor bergvärmesatsning

På uppdrag av Hyreshem Malmö AB, ett dotterbolag till SEB:s bostadsfond Domestica, projektleder Riksbyggen sedan 2016 en av de största bergvärmeinvesteringarna inom bostadssektorn. Uppvärmningen av de 749 lägenheterna sker idag genom gaspannor. Bytet av de nuvarande gaspannorna till bergvärme beräknas minska utsläppen av CO₂ med 972 ton per år.



Installerade solceller i kW



En av Riksbyggens enkla miljöidéer är att installera solceller. Mellan åren 2013 och 2016 har våra kunder i form av bostadsrättsföreningar installerat solceller med en sammanlagd topp effekt om 866 kW, vilka producerar ungefär 866 000 kWh el per år. Omräknat till koldioxid sparar detta med nordisk elmix ca 291 ton koldioxid.

Riksbyggen sköter förvaltningen av fastighetsbeståndet på Bunkeflostrand och kommer även att projektleda bergvärmesatsningen.

– Besparingen ligger på 70 procent baserat på dagens drift och tidigare års energianvändning, berättar Riksbyggens Rolf Ekstrand som är projektledare.

Genom denna åtgärd har Hyreshem Malmö AB avsikten att miljöcertifiera sitt fastighetsbestånd. Bergvärmeanläggningen planeras vara färdig sommaren 2017.

Storförening i Kallhäll blir helkund hos Riksbyggen

Brf Kallhällshus nr 1 i Järfälla, med 346 lägenheter, blir ny helkund hos Riksbyggen. Tidigare har Riksbyggen skött ekonomisk förvaltning och lokalvård, men från och med årsskiftet kommer föreningen att anlita Riksbyggen även för teknisk förvaltning samt inre och yttre fastighetsskötsel.

– Vi ville ha en leverantör av samtliga tjänster och en kontaktperson. Dessutom sätter vi ett stort värde på Riksbyggenledamoten som ett stöd i styrelsens arbete. Därför föll det naturligt att välja Riksbyggen som leverantör även av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, säger Dan Sidbo, ordförande i Brf Kallhällshus nr 1.

Brf Kallhällshus nr 1 är en bostadsrättsförening i norra Järfälla som innehåller 346 lägenheter. Föreningen byggdes under åren 1956–59. Avtalet som tecknats med Riksbyggen löper på tre år.

– Det känns fantastiskt roligt att Brf Kallhällshus nr 1 som är en fin och välskött förening väljer att bli helkund hos Riksbyggen. Jag ser det som ett kvitto på att det långsiktiga arbetssätt som vi har inom Riksbyggen uppskattas av våra kunder och att vi kan erbjuda en kostnadseffektiv totallösning med hög kvalitet, säger Erik Hickman, kundansvarig för Brf Kallhällshus nr 1.

Under 2016 valde 18 brf:er att gå från att enbart vara kunder till att bli medlemmar och andelsägande föreningar

Riksbyggen tar ansvar för såväl ekonomisk och teknisk förvaltning som inre och yttre fastighetsskötsel.



Riksbyggen har något för alla

Lise-Lott Fjell, boende och styrelsemedlem i Brf Uddevallahus nr 12:

"Jag har bott i Riksbyggen sedan jag köpte min första bostadsrätt. Oavsett vilket skede i livet jag befunnit mig i, har det funnits något som passar mig perfekt. Riksbyggen har bredden: Vissa vill äga sin bostad, andra vill hyra. Några gillar att bo högt, andra vill ha grönskan utanför fönstret. Det finns något för alla.

Med tiden har jag också blivit engagerad i styrelsen i bostadsrättsföreningen, och då känns det tryggt att ha Riksbyggenledamoten med. Vi får stöd och hjälp att skapa en levande förening där alla kan trivas. När till exempel utemiljön ska göras om kan Riksbyggen presentera lyckade exempel på hur andra gjort. Riksbyggen hjälper oss att hänga med i ny lagstiftning och de har ett långsiktigt och hållbart fokus. Boende och styrelser kommer och går, men Riksbyggen har husets perspektiv: Hur ska det skötas på ett hållbart sätt?"

Coop Mitt ny förvaltningskund

Riksbyggen tecknade i september avtal med Coop Mitt och utökar därmed sin verksamhet med förvaltning av kommersiella fastigheter. Sammanlagt innefattas 66 butiker och stormarknader av det nya avtalet. Riksbyggen har sedan tidigare en bred erfarenhet av stora förvaltningsuppdrag av fastigheter inom dagligvaruhandeln.

Uppdraget för Coop Mitt är teknisk förvaltning, drift och jour och omfattar 22 egenägda butiker samt 44 butiker i inhyrda lägen i Gävleborg/Dalarna. Coop Mitt är en konsumentförening som ägs av 230 000 medlemmar. Föreningen har cirka 1 200 medarbetare som säljer varor för cirka 3,2 miljarder kronor.

Derbo förvaltning väljer Riksbyggen

Riksbyggen sköter från och med september 2016 den ekonomiska förvaltningen åt Derbo Förvaltning AB (Derbo) samt ett flertal fastigheter som

"Riksbyggen har något för alla". Lise-Lott Fjell, boende och styrelsemedlem i Brf Uddevallahus nr 12.



Derbo förvaltar för Equmeniakyrkans räkning. I uppdraget ingår även skötsel och drift av större delar av Derbos fastighetsbestånd.

Derbo, som ägs av Equmeniakyrkan, har ett fastighetsbestånd som omfattar kommersiella lokaler med kontor, lager, hotell och restaurang samt bostäder.

Med vår breda kompetens från ekonomisk förvaltning och erfarenhet av att ta hand om olika typer av fastigheter hoppas vi kunna ge bästa service och stöd till Derbo i allt som rör deras fastigheter. Att Riksbyggen har verksamhet på över 400 orter runt om i Sverige är också en stor fördel då Derbos fastigheter finns på många olika platser. Det gör att Riksbyggen kan erbjuda en effektiv förvaltningslösning med hög kompetens, oavsett geografisk ort.

Nöjda kunder

Affärsområde Fastighetsförvaltning mäter kundnöjdheten en gång om året enligt Nöjd kund-index (NKI). Senaste undersökningen resulterade i ett NKI på 71 (70).

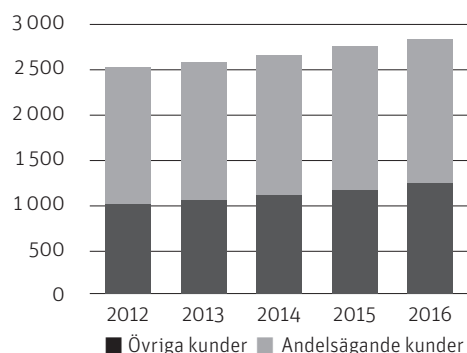
Kunderna upplever att de får ett bra bemötande från våra medarbetare och är i stort sett nöjda med våra leveranser. Vi kommer att fortsätta arbetet med att förbättra oss så att kunderna blir ännu nöjdare, genom att öka leveranssäkerheten ytterligare, möta kundens behov, utveckla tjänster med ny teknik samt utveckla ett samlat kund- och medlemserbjudande. Målet är att 2019 nå ett NKI-resultat på 78. Tyvärr finns inga branschjämförelser i vår NKI-mätning.

*Siffrorna inom parentes avser föregående år.

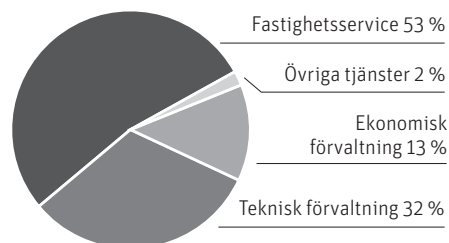
Fakta affärsområde Fastighetsförvaltning

Riksbyggen erbjuder ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och ombyggnad. Vi förvaltar 176 895 bostadsrätter i 2 841 bostadsrättsföreningar. Dessutom förvaltar vi nästan 100 000 hyreslägenheter i många kommuner runt om i Sverige. När det gäller fördelningen mellan förvaltningstjänster och fördelningen av uppdragen enligt omsättning har det inte skett några stora förändringar i jämförelse med 2015.

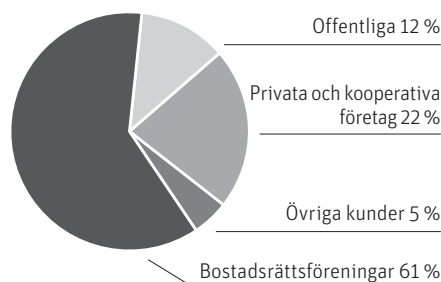
Förvaltade föreningar 2012–2016



Förvaltningstjänster enligt omsättning



Omsättning per kundsegment



Ombyggnad snart en miljardaffär

Med tydligare struktur och arbetssätt har vi under året fortsatt att utveckla vår underhålls- och ombyggnadsaffär så att vi kan hjälpa våra kunder att förädla sina boendemiljöer.

När det är dags för ombyggnad ger Riksbyggen stöd för lämpliga åtgärder som kan kombineras på ett ekonomiskt, tidsmässigt och hållbart sätt.



När 2016 gått mot sitt slut är vi glada och stolta över att Riksbyggens satsning för att utveckla vår ombyggnadsaffär har lett till både fler och större affärer.

Jämfört med 2015 ser vi en ökning av antalet affärer med 20 procent och en ökning av omsättningen med 23 procent. För 2017 pekar prognosen på en miljardomsättning.

Alltid genomtänkta lösningar

För våra kunder, bostadsrättsföreningarna, är det viktigt att föreningen är stabil både ekonomiskt och underhållsmässigt. De vill ha stöd för att kunna fatta genomtänkta beslut för hur de ska utveckla boendemiljön. När det blir dags att göra fysiska åtgärder ger vi också stöd i lämpliga åtgärder som kan kombineras på ett ekonomiskt, tidsmässigt och hållbart sätt.

– Om till exempel underhållsplanen säger att det är dags att byta fönster, kanske det även kan vara idé att göra tilläggsisolering och se över ventilationen på samma gång. De råd vi ger kunden ska alltid vara hållbara: ska man byta fönster gäller det att göra det rätt. Energieffektivisering kanske inte alltid är uppdraget, men det blir oftast resultatet vid just denna typ av åtgärder, säger Märten Rydell, utvecklingsansvarig för ombyggnadsaffären i Riksbyggen.

Ombyggnad i omsättning

2014	522 mkr
2015	579 mkr
2016	710 mkr

Helhetsåtagande med prisgaranti ger trygghet för kunden

Riksbyggens erbjudande om ett helhetsåtagande för underhålls- och ombyggnadsprojekt innebär att Riksbyggen levererar och ansvarar för ett fysiskt färdigt utförande och funktion med prisgaranti. Avtalsformen innebär att Riksbyggen tar ett helhetsansvar som leverantör och totalentreprenör gentemot bostadsrättsföreningen och sköter hela projektet, där vi också står för garantin av det utförda arbetet. Det innebär också att Riksbyggen har alla avtal med konsulter och byggföretag för projektet. Styrelsen i bostadsrättsföreningen behöver bara ha en enda kontakt, och vi tar också ansvaret för att allt blir utfört som avsett.



Fler hyresrätter

Det behövs många fler hyresrätter. Vi vill att de kommuner som anvisar mark till oss ska kunna erbjuda sina medborgare de hyresrätter som utlovats på utsatt tid.

Riksbyggen ökar sitt hyresrättsengagemang. Maria har precis flyttat in i de nybyggda hyresrätterna i Lund.



För tre år sedan startade Riksbyggen Affärsområde Fastigheter, mot bakgrund av en samhällsutveckling där bostadsmarknadens fokus hamnat på ägda bostäder och där människor som ville bo i hyresrätt inte alltid kunde göra det. Här såg Riksbyggen en utmaning i att ta sitt ansvar som samhällsutvecklare. Med egna starka finanser och andra kapitalstarka investerare i ryggen har vi börjat utveckla vår fastighetsaffär för att möta bostadsbristen

Målsättningen är dels att utöka det egna fastighetsbeståndet med fler bostäder, dels att skapa övervärden genom att projektutveckla hyresrätter både åt oss själva och åt andra fastighetsinvestorare.

Vårt fokus ligger på att kommunerna som anvisat mark till oss ska kunna erbjuda sina medborgare de hyresrätter som utlovats, på utsatt tid, och att hyresgästerna sedan ska bli nöjda. De ska känna att vi erbjuder ett prisvärt boende, underhåller våra fastigheter väl och ger god service. Vi håller vad vi lovar, och vi kommer att finnas där för en lång tid framöver.

De första åren för Riksbyggen Fastigheter handlade mycket om att etablera en ny affär. Under 2016 däremot har vi både förvärvat och tillträtt fyra fastighetsbestånd med totalt 1 101 lägenheter i olika delar av landet. Under 2016 har fyra hyresrättsprojekt byggstartats med totalt 439 lägenheter. Parallellt med detta skapar vi strukturerna för att arbeta långsiktigt, att utveckla vår portfölj och ha nöjda kunder – men också för att ha resurser att genomföra projekten, vilket innebär fler medarbetare. Nu arbetar vi med projektutveckling i två team, med bas i Stockholm respektive Malmö.

Projektutveckling – både åt partners och oss själva

Med avstamp i vår roll som samhällsutvecklare har Riksbyggen etablerat en affärsmodell som innebär att vi arbetar med projektutveckling både för att utöka den egna fastighetsportföljen och åt andra fastighetsinvestorare. Vi vänder oss till

organisationer och institutioner som delar våra tankar om samhällsansvar och som vill investera i fastigheter. Vi utvecklar fastigheter som sedan ägs av vår partner, eller går in i ett gemensamt ägande, vilket också kan vara en trygghet för investerare.

Strukturaffärer för renodling mot bostäder

För att i högre grad renodla den egna portföljen mot bostäder genomfördes en strukturaffär med Diös, där Riksbyggen sålde kontorsfastigheter i Östersund och Umeå till Diös och i gengäld fick köpa fastigheter med 380 lägenheter i Östersund. En strukturaffär genomfördes också med allmännyttiga Skelleftebostäder AB. Affären innebar att 544 lägenheter förvärvades från – och att 70 avyttrades till – Skelleftebostäder. Samtidigt inleddes också ett samarbete företagen emellan för utveckling av nyproduktion i centrala Skellefteå. Förvärv av fastigheter har gjorts under året i Trelleborg (200 lägenheter) och i Höganäs (47 lägenheter samt byggrätter).

Den största byggrättsaffären för affärsområdet genomfördes under året genom förvärvet av fastigheten Triangeln i Helsingborg. Där kommer 600 lägenheter att byggas i tre punkthus med 18 och 19 våningar, samt lägre lamellhus.

Nöjda kunder

Affärsområde Fastigheter har också mätt kundnöjdheten. Denna mätning delas in i två delar: serviceindex och produktindex.

Senaste mätningen visade ett serviceindex på 81,4 för 2016 (79,9). Snittet för branschen under 2016 låg på 81,7.

Produktindex under 2016 mättes till 76,5 (75,2). Snittet för branschen under 2016 låg på 77,9.

Vi jobbar aktivt med att förbättra kundnöjdheten. Målet är att 2019 nå ett serviceindex på 84 och ett produktindex på 80.

* Siffrorna inom parentes avser föregående år.

”Vi är med och skapar bostäder för alla inkomstgrupper”

Ägaren och samarbetspartnern Lars Hildingsson, Byggnads:

”Byggnads är en av ägarna i Riksbyggen, och från vårt perspektiv är det viktigt att se till att det byggs. Vi har ju en bostadsbrist i Sverige. Det känns extra bra att det nu skapas hyresrätter, det gör att samhället håller ihop bättre.

Som samarbetspartner till Riksbyggen kan Byggnads investera på ett bra sätt och få avkastning på sitt kapital. Eftersom vi är en facklig organisation är det också viktigt för oss att våra medlemmar får jobb, och att det ställs krav på etik, kollektivavtal och miljömässighet i byggprocesserna. Riksbyggens långsiktighet, att de är kvar och förvaltar det som byggs, känns också som en trygghet.”

Vår första hyresrättsleverans – Källby i Lund

Inom området Källby i Lund har Riksbyggen hittills uppfört 40 radhus och 32 lägenheter i

bostadsrättsform samt 20 villor. Under 2016 har byggprocessen fortsatt med en första etapp med 114 hyreslägenheter som färdigställdes i november 2016. Ytterligare 57 bostadsrättslägenheter och 114 hyreslägenheter färdigställs under 2017. Fackförbunden Byggnads och Kommunal förvärvar båda etapperna, men Riksbyggen kvarstår med visst ägande.

Nya hyresrätter i bostadsbristens Stockholm

I Värmdö kommun utanför Stockholm utvecklas det gamla porslinsfabriksområdet i Gustavsberg till en ny stadsdel. Riksbyggen fick markanvisning av Värmdö kommun för två kvarter i området och har påbörjat byggnationen i slutet av 2016.

I de två kvarter som Riksbyggen utvecklar och sedan kommer att förvalta blir det bostäder av varierande storlek och utformning – såväl mindre 1- och 2-rumslägenheter, som större 2:or och 3:or. Det blir även lokaler i gatuplanet för kommersiella verksamheter för att utveckla stadskänslan i

”Riksbyggens långsiktighet känns som en trygghet”. Lars Hildingsson, vice ordförande i Byggnads.



kvarteren. Även här är Byggnads, Kommunal och Riksbyggen tänkta som långsiktiga ägare av projektet. Riksbyggen står för projektutveckling, entreprenad och förvaltning.

– Vi har en stor fördel som har ägare som vill att Riksbyggen ska satsa på ägande och utveckling av hyresrätter men som också vill delta själva i den här affären som fastighetsinvestering, säger Carl-Johan Hansson, chef för Riksbyggen Affärsområde Fastigheter.

I Högdalen i Stockholm bygger Riksbyggen sedan våren 2016 ett fjortonvåningshus med 83 lägenheter. Riksbyggen förvärvade byggrätten för ett par år sedan och har utvecklat ett mycket attraktivt hyresrättsprojekt med god standard och en spännande arkitektonisk utformning. Fackförbundet IF Metall har förvärvat fastigheten och Riksbyggen är även här kvar med ett visst ägande.

Tre intressanta projekt i Malmö

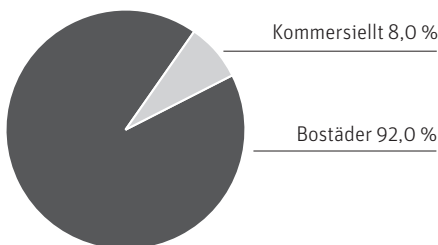
Limhamn är en attraktiv stadsdel nära havet i Malmö med eget centrum och stark identitet. Här finns det före detta kalkbrottet med unika växt- och djurarter. Här intill uppför Riksbyggen totalt 166 hyresrätter i samarbete med Veidekke med beräknad inflyttning från december 2017. Utöver kalkbrottet innebär samarbetet mellan Riksbyggen och Veidekke att hyresrätter ska byggas i Hyllie och spårvägsområdet i Malmö. Totalt omfattar samarbetet 290 hyresrätter.

– Behovet av nya bostäder är stort i Malmö, liksom i flera andra städer. Med de här tre projekten skapar vi tillsammans med Veidekke möjligheten till en ny bostad för cirka 400 Malmöbor. Vi har ambitionen att bli en mer tongivande byggherre när det gäller hyresrätter i Malmö och det här är en bra början, säger Carl-Johan Hansson, chef för Riksbyggen Affärsområde Fastigheter.

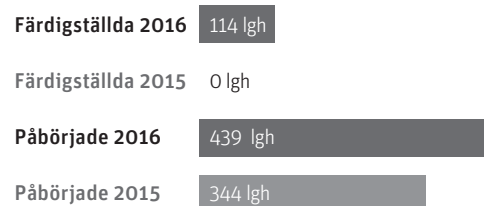
Riksbyggens fastighetsbestånd

Marknadsvärdet för Riksbyggens fastigheter beräknas till 4 160 mkr. 92 procent av beståndet är bostäder och resten är kommersiella lokaler. Riksbyggen har 4 734 lägenheter i eget fastighetsbestånd.

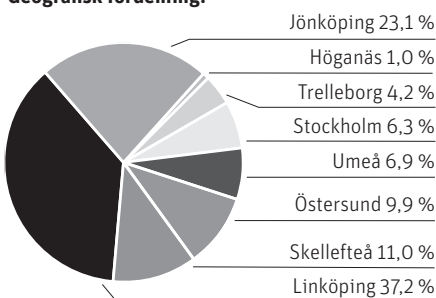
Areatyper:



Påbörjade och färdigställda hyresrätter



Geografisk fördelning:



Vi rekryterar med kunskap och insikt

Vi vill att Riksbyggen ska vara en attraktiv arbetsgivare. Vi vill också att våra medarbetare ska spegla befolkningen i stort. När vi rekryterar på ett medvetet sätt tar vi också vårt samhällsansvar.

Under 2016 har 29 nyanlända haft praktik hos oss inom fastighetsförvaltning och bostadsregioner. Maria Naddour var en av dem.



Riksbyggen arbetar med rekrytering utifrån mångfald och inkludering i bred bemärkelse. Genom att vara ett företag som aktivt tar tillvara medarbetare med olika kompetenser, bakgrund och erfarenheter skapas också större förutsättningar för kreativitet och utveckling av vår verksamhet.

Representationen av kvinnor och män bland Riksbyggens anställda är det område där vi satt mål och kommit en bit på vägen. År 2020 ska andelen chefer som är kvinnor i Riksbyggen vara 40 procent. Vi ligger för närvarande på 36 procent, vilket kan jämföras med 35 procent 2015 och 23 procent 2007. Jämställda löner är också viktigt, och därför arbetar vi med årliga lönekartläggningar. Vi har inte identifierat några behov av särskilda insatser i årets lönekartläggning.

Vi vill att Riksbyggens medarbetare ska spegla befolkningens sammansättning. Till exempel ska andelen anställda med utländsk bakgrund motsvara den i Sverige i stort, 24 procent. Vårt mål på vägen är att andelen ska ligga på 15 procent år 2020. I november 2016 hade vi nått 11 procent.

Nyanländas etablering på arbetsmarknaden är en samhällsutmaning där Riksbyggen är med och tar ansvar. Vi är ett av företagen som åtagit sig att inom en treårsperiod rekrytera 100 nyanlända för praktik eller jobb. Mer om detta på sidan 36.

Vi stärker ledarskapet och medarbetarskapet

Vi jobbar aktivt med olika utvecklingsinsatser för att stärka och utveckla såväl medarbetarskapet som ledarskapet i företaget. Vi genomför årligen chefsutbildningar inom ett antal olika områden och för olika målgrupper. 2016 startade även en ny tredje omgång av det särskilda ledarutvecklingsprogrammet för marknadsområdeschefer, säljchefer och enhetschefer på huvudkontoret. Det sker i samarbete med Handelshögskolan i Stockholm. Vi har årliga program för alla nya

chefer, "Chef på Riksbyggen", under 3 + 3 dagar samt "Förändringsledning" under 2 dagar.

Under 2016 genomfördes också en femte etapp av utvecklingsprogrammet "Den goda affären" som riktar sig till alla medarbetare, denna gång med fokus på våra kärnvärden. Programmet är ett sätt att skapa fokus och delaktighet kring strategisk plan och viktiga frågor i företaget med utgångspunkt i medarbetarnas arbetsvardag. Att medarbetarna i Riksbyggen trivs och utvecklas är grundläggande. Genom vår årliga medarbetarundersökning får vi också indikatorer på att vi är på rätt väg. Vi har genom åren kontinuerligt gått framåt i undersökningen och vi har också ett starkt resultat i jämförelse med hur det ser ut i svenskt arbetsliv i genomsnitt.

Att vara en lärande organisation

Riksbyggen strävar efter att vara en lärande organisation som stimulerar till reflektion och erfarenhetsutbyte i olika former och sammanhang. En stor del av lärandet sker i vårt dagliga arbete och när vi delar kunskap med varandra. För att öka tillgängligheten till lärande som stödjer behov kopplat till arbetssituationen, arbetar vi med att ta fram webbaserade utbildningar som även är tillgängliga via mobila enheter samt med att skapa möjlighet till sociala forum för att dela kunskap. Som ett led i vårt kompetensutvecklingsarbete implementerades under 2016 ett nytt modernare systemstöd. Genom detta skapas bland annat bättre förutsättningar för att arbeta med olika utbildningsformer. Det innehåller också funktioner som ger goda möjligheter att kunna dela kunskaper och erfarenheter för olika målgrupper och arbetsområden i företaget. Systemet stödjer också på ett ännu bättre sätt vår process för chefs- och medarbetarsamtal liksom utbildningsadministration.

Nyanlända får praktikplats på Riksbyggen

Under 2016 har 29 nyanlända haft praktikplats på Riksbyggen som projektledare, tekniska förvaltare, driftstekniker, fastighetsskötare och lokalvårdare. Satsningen kallas 100-klubben, ett samarbete med Arbetsförmedlingen där de deltagande företagen tar emot 100 nyanlända som praktikanter under loppet av en treårsperiod. En av de första var Maria Naddour från Syrien, som praktiserade som projektledare:

– Det är oerhört viktigt för mig att komma ut och få lära mig hur det är att arbeta på ett stort företag som Riksbyggen, till exempel hur företagskulturen fungerar, säger Maria Naddour.

En viktig del i praktikantens vardag är att lära sig sin handledares vardag, men också att höra mycket talad svenska.

– Jag blir hela tiden bättre på det svenska språket. Bara en sådan sak som att höra andra prata ger mycket. Att lära mig svenska är nyckeln för att jag ska kunna få ett bra jobb i framtiden, betonar Maria.

Under hösten har alla marknadsområden och bostadsregioner haft möjlighet att ta emot nyanlända för praktik och i slutet av 2016 hade 29 haft praktik hos oss. Vi ser att en del av de som kommer på praktik hos oss kan bli aktuella för anställning, vilket var ett av syftena med satsningen. Dock ser vi att Riksbyggens kapacitet att ta emot praktikanter under senare halvan av 2016 har överstigit tillgången av antalet kandidater med den kompetens vi efterfrågar.

Uppdelning av medarbetare efter kön och åldersgrupp

Totala antalet anställda i varje personalkategori

Personalkategorier	Totalt	Kön (antal)		Ålder (antal)			Kön %		Ålder %		
		Män	Kvinnor	Under 30	30–50	Över 50	Män	Kvinnor	Under 30	30–50	Över 50
Chefer	248	159	89	5	162	81	64 %	36 %	2 %	65 %	33 %
Specialister	123	51	72	5	78	40	41 %	59 %	4 %	63 %	33 %
Administration och service	207	51	156	48	103	56	25 %	75 %	23 %	50 %	27 %
Ekonomer	234	62	172	32	132	70	26 %	74 %	14 %	56 %	30 %
Ny- och ombyggnadsprojekt	121	87	34	14	74	33	72 %	28 %	12 %	61 %	27 %
Försäljning	75	28	47	3	56	16	37 %	63 %	4 %	75 %	21 %
Teknisk förvaltning	272	239	33	29	143	100	88 %	12 %	11 %	53 %	37 %
Fastighetsservice	944	716	228	113	396	435	76 %	24 %	12 %	42 %	46 %
Timanställda/feriearbetare	165	111	54	84	41	40	67 %	33 %	51 %	25 %	24 %
Totalt	2389	1504	885	333	1185	871	63 %	37 %	14 %	50 %	36 %

Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron i Riksbyggen har varierat under de senaste dryga tio åren. Utvecklingen har följt mönstret i svenskt arbetsliv generellt, där den stigit och legat högre bland kvinnorna. 2016 bröts dock trenden i Riksbyggen då den totala sjukfrånvaron uppgick till 3,8 procent, vilket är en minskning med 0,4 procent i jämförelse med föregående år.

Vi arbetar aktivt med att följa upp hur sjukfrånvaron utvecklas för olika grupper i Riksbyggen och vi har både ett generellt mål för total sjukfrånvaro och ett för kvinnors sjukfrånvaro.

För att minska och förebygga sjukfrånvaron har vi bland annat arbetat med följande insatser:

- Att ta fram och följa upp rehabiliteringsutredningar och handlingsplaner
- Olika insatser av vår företagshälsovård som till exempel stödsamtal
- HR-specialister har fokuserat på konkret stöd och vägledning till chefer, liksom genomfört tätare uppföljningar med fokus på att främja tidiga insatser

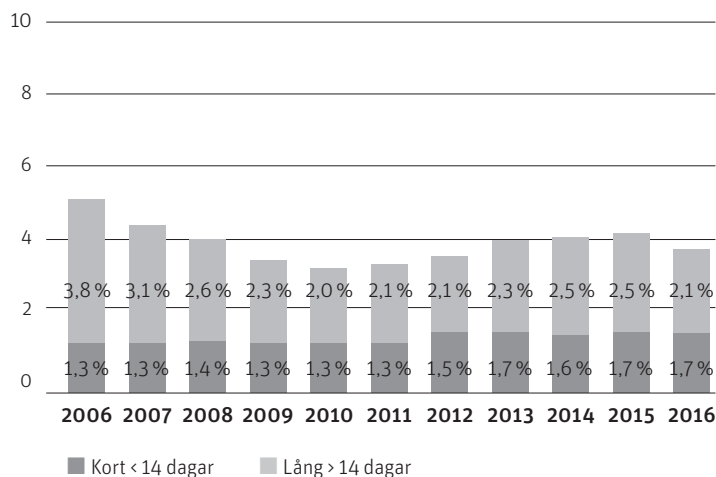
Systematiskt arbetsmiljöarbete

Riksbyggen arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och vi följer årligen också upp hur det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar i företaget.

Exempel på olika insatser som vi gjort inom området är:

- Utbildningar och föreläsningar såväl i fysiska som psykosociala arbetsmiljöfrågor – till exempel stresshantering, hjärt- och lungräddning, hantering av olika maskiner och utrustning, fallskydd, BAS-U och BAS-P etcetera
- Hälsoundersökningar
- Utvecklingsinsatser kring arbetssätt, organisation, nya lokaler etcetera
- Hälsöfrämjande initiativ som exempel hälsogrupp, Hälsans år etcetera
- Insatser för att förebygga och minska stress

Sjukfrånvaro 2006–2016 i procent av ordinarie arbetstid



Sjukfrånvaro i procent fördelat på kvinnor och män

	2016	2015	2014
Kvinnor	4,7 %	5,0 %	5,3 %
Män	3,2 %	3,8 %	3,6 %
Totalt	3,8 %	4,2 %	4,1 %

Anmälda arbetsskador

	2016	2015	2014
Antal anmälda arbetsskador	15	18	11
Anmälda skador per 100 anställda	0,63	0,78	0,46

Ett föreningsliv med stort värde

En stor och viktig grupp bland våra ägare är bostadsrättsföreningarna, och eftersom målet är en bra verksamhet för dem finns vi ständigt nära med kunskap och stöd.

Bostadsrättsföreningen Luleåbus nr 16 arbetar systematiskt med energioptimering och för att stödja ett hållbart beteende i vardagen bland de boende.



Riksbyggen är ett modernt kooperativt företag där den idémässiga grundsynen förenas med en affärsmässig verksamhet. En majoritet av våra ägare är samtidigt våra kunder. De ställer krav på att vi ska vara effektiva och hålla hög kvalitet, så att de kan fatta kloka beslut som är väl förankrade i vardagen.

Riksbyggen har under 2016 inlett en översyn av de olika delarna och rollerna i föreningsverksamheten. Det är ett långsiktigt arbete som ska leda till att bostadsrättsföreningarna upplever ett ökat värde i det stöd de får och de tjänster som de erbjuds samt att möjligheterna ser likadana ut för föreningar över hela landet.

Årets hållbarhetsförening 2016

Vartannat år delas priser ut i Riksbyggens lokala och regionala hållbarhetsävlingar och vartannat år tävlar föreningarna på riksnivå. Målet är att inspirera alla föreningar att jobba mer med hållbarhet. Under 2016 har 12 marknadsområden utsett lokala hållbarhetsföreningar som gjort något extra inom området. Det som har varit gemensamt för tävlingarna är att vinnarna gjort insatser inom miljö, ekonomi och social hållbarhet. En av de lokala vinnarna 2016 blev bostadsrättsföreningen Mölndalshus 3 som bland annat sänkt sin energianvändning med 33 procent.

Medlemsvinsten – något att fira

Som andelsägare i ett kooperativt företag är våra bostadsrättsföreningar med och delar på den överskjutande vinsten varje år. Som medlemmar får de även återbäring på tjänster som föreningen köpt av Riksbyggen under föregående år. Från och med i år är dessa två sammanslagna i Medlemsvinsten. Vi har gjort föreningarna uppmärksamma på värdet av detta genom en kommunikationskampanj under våren.

Fortsatt intresse för andelsköp

Under 2015 erbjöds intresse- och lokalföreningar att köpa andelar i Riksbyggen. Intresset blev mycket stort: föreningar köpte andelar för 96 miljoner kronor. Andelsköpen fortsatte under 2016 och sammantaget köptes 49 886 utgivningar till ett sammanlagt värde av 25 miljoner.

Goda idéer och bidrag till en rättvisare värld

Riksbyggen vill aktivt främja idéer och debatt kring goda bostäder och stadsutveckling. Vi vill också bidra till en rättvisare värld, fri från diskriminering.

Riksbyggen har delat ut 600 000 kr till idéer för en hållbar stad, bland annat till en spontanidrottsplats med fokus på unga tjejer.



Riksbyggens arbete med idéer och debatt handlar dels om att stödja forskning och goda initiativ med hjälp av vår stipendiefond, dels om att aktivt delta i debatten och komma med idéer när det gäller bostäder och stadsutveckling.

Riksbyggen delar ut 600 000 kr för idéer om hållbara städer

Riksbyggen delar årligen ut stipendier ur sin jubileumsfond "Den goda staden" för att stödja forskning, utveckling och utbildning för bättre boendemiljö.

– Flera av årets stipendiater har fokus på social hållbarhet. I den goda staden är den sociala hållbarheten lika viktig som ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Det är när dessa tre element går hand i hand som samhället utvecklas i rätt riktning. Som samhällsutvecklare vill Riksbyggen vara med och bidra till just detta, inte bara i forskningsprojekt utan även i allt vi gör i vår vardag, säger Leif Linde, vd för Riksbyggen.

Här är stipendiaterna för 2016:

1. Dansbana! En spontanidrottsplats med fokus på unga tjejer – 90 000 kr

Många platser för spontanidrottande domineras av pojkar, exempelvis skejt- och parkourparker. Med Dansbana skapas ett komplement som gör det attraktivt för flickor att ta plats i det offentliga rummet.

Anna Fridolin är arkitekt och arbetar på Cedervall Arkitekter, Anna Pang är arkitekt och verksam i Pang Arkitekter, Teres Selberg är arkitekt och arbetar som universitetsadjunkt på Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm.

2. Datadrivet medborgardeltagande – 160 000 kr

I detta projekt ska det utvecklas metoder och prototyper som integrerar crowdsourcing, datavisualisering och automatiserad datainsamling för att stödja skapandet av högupplösta programförslag och plankartor. Ambitionen är att ta fram ett underlagsmaterial som tydligt redovisar medborgarnas önskemål och synpunkter på ett planförslag.

Daniel Persson är arkitekt och driver egen verksamhet. Han är också verksam som lärare vid Lunds Tekniska Högskola och Lunds universitet.

3. Bostadens arkitektur – 50 000 kr

En bok ska skrivas om bostadens gestaltning. Funktionsmått och regler ska tas upp liksom "omätbara" värden som ljus, material, utblickar och rumssamband. Utgångspunkten är Ola Nylanders två tidigare böcker, Bostadens rum (2007) och Bostadens omätbara värden (2011), som sedan länge varit slutsålda på förlaget.

Ola Nylander är konstnärlig professor, arkitekt och teknologie doktor vid Chalmers institution för arkitektur.

4. Den goda staden tur och retur – om hållbara boendemiljöer och stadsplanering anpassade till storstadspendlarnas behov och förväntningar – 160 000 kr

I detta projekt studeras boende som arbetspendlar från mindre orter till storstäder. Projektets syfte är att belysa hur boende- och stadsmiljöer kan utvecklas och göras mer hållbara för att bättre motsvara pendlarnas behov och förutsättningar.

Paul Agnidakis är filosofie doktor och universitetslektor samt forskare vid institutionen för kulturanthropologi vid Uppsala universitet.

5. In-Form: Innovativt jordbygge – 140 000 kr

Projektet är en vidareutveckling av en metod som kallas stampad jord, vilket innebär att utveckla en förbättrad stampform (In-Form) och arbetsprocess samt verktyg. Stampade jordhus har funnits i årtusenden men är sällsynt i samtida byggnadsprojekt, trots att det vore ett strategiskt steg mot hållbar utveckling.

Shea Hagy, David Martinez Escobar och Asgeir Sigurjónsson är projektledare och arkitekter verksamma vid Chalmers institutioner för byggnadsteknologi och arkitektur samt i det egna företaget EarthLAB.

Hållbarhetslån – en idé för upprustning av miljonprogrammet

Vad krävs för att öka takten i upprustningen av miljonprogrammets bostäder?

Renoveringsbehovet är stort, och en energi-effektivisering av miljonprogrammet är en förutsättning för att nå 17 av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. En upprustning skulle också göra bostäderna mer attraktiva, motverka segregation samt skapa tiotusentals arbetstillfällen. Frågan har engagerat Riksbyggen länge, och i samarbete med Byggnads och Global Utmaning driver vi nu ett projekt där vi undersöker förutsättningarna för ett statligt hållbarhetslån. Förebilden finns i Tyskland, där staten erbjuder lån för socialt och ekologiskt hållbar upprustning av bostäder.

Under 2016 har vi arrangerat tre rundabordssamtal med särskilt utvalda företrädare. Ytterligare två arrangeras under våren 2017. En slutrapport från projektet kommer också att presenteras.

Stora variationer mellan kommuners taxor

Priserna för el, värme, avfall och vatten har höjts med 4 procent det senaste året och skillnaderna mellan kommunerna fortsätter att öka. Skillnaden mellan billigaste och dyraste kommunen är hela 78 procent eller cirka 12 670 kronor per år. Ökningen beror till största delen på kraftigt ökat elpris.

Det visar den årliga rapporten Nils Holgersson-rapporten som Riksbyggen tagit fram tillsammans med HSB, Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägarna. Här redovisas fakta bland annat om de prisskillnader som finns mellan olika kommuner gällande avfall, vatten och avlopp, el och fjärrvärme.

– Det rör sig ofta om verksamheter med en monopolställning, där konsumenternas ställning är svag med liten möjlighet att påverka priserna, säger Mari-Louise Persson, Riksbyggens representant i Nils Holgersson-gruppen. Det är därför ett viktigt arbete att bevaka dessa frågor och att på olika sätt göra prissättningen mer transparent så att prishöjningarna inte är oskäligen.





Prisdialogen växer

Prisdialogen är en modell för lokal dialog och central prövning av prisändringar på fjärrvärme, framtagna av SABO, Riksbyggen och Svensk Fjärrvärme. Under året genomfördes en utvärdering av Prisdialogen, som glädjande nog visar att kunderna som deltagit aktivt i en lokal dialog är betydligt mer nöjda med utvecklingen och möjligheten till insyn och inflytande jämfört med den kontrollgrupp som inte haft dialog. Prisförändringstakten har också påverkats i positiv riktning. Antalet medlemmar i dialogen har under året ökat från 29 till 34 fjärrvärmeleverantörer. I början av året valdes också Riksbyggens vd Leif Linde till ny ordförande för Prisdialogen.

Almedalsdebatt kring lösningar på bostadskrisen

Hållbara bostäder för alla – är det möjligt? Så lydde temat för Riksbyggens tre seminarier under Almedalsveckan 2016. Där startade vi ett samtal kring hur krisen på bostadsmarknaden ska kunna lösas på ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart sätt – för alla.

– Den riktigt stora utmaningen på bostadsmarknaden är att kombinera en kraftigt ökad produktion av nya bostäder utan att tumma på kvaliteten. Vi måste använda kunskap och erfarenhet för att göra rätt från början. Vi har helt enkelt inte råd att göra om misstag och bygga in problem som gjordes i exempelvis delar av miljonprogrammet, säger Lotta Jaensson, bostadspolitisk expert på Riksbyggen.

Riksbyggen engagerar sig för en hållbar bostadsmiljö både lokalt och på riksplanet.



Verksamheter som får stöd av oss

Riksbyggen har valt att kontinuerligt stödja verksamheter som ligger i linje med vår roll som samhällsutvecklare. Bostadens roll för ett värdigt liv kan inte nog understrykas, och vi vill bidra till att lindra bostadsnöden på andra håll i världen precis som Riksbyggen var med och gjorde i Sverige för över 75 år sedan. Dessutom är det viktigt för oss att stödja arbetet som görs för att minska utanförskap i Sverige och att öka toleransen mellan människor.

We Effect – bostad är vägen till ett bättre liv

Under 2016 samlade Riksbyggen in 2 297 757 kronor till biståndsorganisationen We Effect. Pengarna gör att fler människor kan ta steget från fattigdom och slum till en riktig bostad och ett tryggare liv.

Riksbyggens stöd till We Effect används bland annat till att stödja människor att bilda bostadskooperativ och bygga bostäder för att på så vis ta familjer från slumbostäder till ett värdigt hem.

Förbättrade bostadsförhållanden är en nyckelfaktor för att bekämpa fattigdomen. Stödet gör att barn kan få en tryggare uppväxt, att de kan läsa sina läxor i lugn och ro och få tillgång till rent vatten.

Familjer slipper betala ockerhyror för ett skjul i slummen och kan lämna fattigdomen. Människor förbättrar sin hälsa – en bra bostad minskar exempelvis spridningen av hiv och aids, tillgången till hälsovård ökar och dödstalen går ner.

Teskedsorden för ökad tolerans och respekt

Mellan 2015 och 2019 är Riksbyggen samarbetspartner till Teskedsorden, en stiftelse som grundades 2006 av tidningen Vi. Stiftelsen arbetar för tolerans och respekt människor emellan. Intolerans och fanatism utgör ett växande hot i dagens samhälle. Stiftelsens målsättning är att nå ut till unga människor och få dem att reflektera kring dessa viktiga frågor. Riksbyggen stöttar Teskedsordens verksamhet med olika aktiviteter, där stor vikt läggs vid information i skolorna.



Riksbyggen ökar sitt stöd till stiftelsen Läxhjälpen
Lagom till vårterminen 2016 utökade Riksbyggen sitt stöd för Läxhjälpen och gick in som ny huvudpartner. Satsningen innebär att Riksbyggen mer än tripplar sitt stöd. Riksbyggen har sedan 2012 sponsrat stiftelsen Läxhjälpen, som bedriver gratis, resultatfokuserad läxhjälp. Behovet av hjälp för att klara skolan är större än någonsin. Med denna utökade satsning är Riksbyggen nu en av Läxhjälpens huvudpartners.

– I Riksbyggens roll som samhällsutvecklare är arbetet för en ökad integration prioriterad. Ökad chans att klara skolan minskar risken för utanförskap och genom att öka stödet till Läxhjälpen kan Riksbyggen göra en konkret insats. Vi går nu från att tidigare ha hjälpt 30 elever i Stockholm, Göteborg och Malmö till att hjälpa 100 elever i Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås och Södertälje, vilket känns fantastiskt, säger Leif Linde, vd för Riksbyggen.

Stödet till Läxhjälpen är ett av Riksbyggens engagemang för en förbättrad integration, ett arbete som ökat i betydelse med tanke på det stora antalet nyanlända som kommit till Sverige under senare tid.

– Jag är oerhört glad och stolt över att Riksbyggen valt att göra denna kraftiga ökning och går in som huvudpartner. Rent konkret innebär det att vi kan beta av de kölistor vi har och erbjuda 100 nya elever med svaga betyg plats i vårt läxhjälpprogram. Tack vare Riksbyggen kan vi hjälpa dessa barn att klara skolan. Att nå vidare till gymnasiet är en enorm vinst inte bara för den enskilde individen utan även för hela samhället, säger Maria Arneng, verksamhetschef på Läxhjälpen.

Läxhjälpen är en icke-vinstdrivande stiftelse. Läxhjälpen är kostnadsfri för elever och skola. 99 procent av tidigare elever har höjt sina betyg och 84 procent har nått gymnasiebehörighet.

Kan vi bidra till en bättre livsmiljö, respekt och framtidstro för de som är mest utsatta gör vi ett bra jobb.



Hållbarhet som berör hela Riksbyggen

Detta är Riksbyggens sjunde hållbarhetsredovisning enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer och omfattar verksamhetsåret 2016. Redovisningen följer GRI G4 Core. Det är en integrerad års- och hållbarhetsredovisning, vilket innebär att hållbarhetsrelaterad information ingår i redovisningens alla delar. I hållbarhetsredovisningen ingår hela Riksbyggens interna verksamhet. När det gäller data och nyckeltal har avgränsningen varit vår interna verksamhet där inget annat anges.



Våra intressenter och deras prioriterade frågor

I tabellen nedan har vi valt ut våra viktigaste intressenter, vilka frågor de har prioriterat för vår verksamhet och hur vi på Riksbyggen arbetar – dels med dialogen och dels för att möta upp det våra intressenter tycker är viktigt.

Intressenter	Viktigaste frågorna för våra intressenter	Dialogtillfällen och aktiviteter
Ägare	Värdeskapande för olika ägargrupper, bl.a. ekonomisk nytta och ett strategiskt hållbarhetsarbete. Samhällsutvecklare. Jobbskapande. Kunskapsstöd. Opinionsbildning kring bostadspolitik och bostadsrätten.	Fullmäktige. Styrelsemöten. Ordförande vid konferenser. Centrala samrådsgruppen. Andelsutdelning och återbäring. Utbildning av förtroendevalda. Riksbyggenledamot. Driver opinionsbildning och forskning genom exempelvis engagemang i Nils Holgersson-studien, Prisdialogen och Sustainable innovation.
Bostadskunder	Producera och erbjuda bostäder. Bra kundbemötande, det ska vara enkelt, trevligt och personligt. Bostaden som statussymbol. Att skapa bostäder för alla. Bostadspolitisk plattform. Trygghet.	Marknadsundersökningar. Varumärkesanalys. Kundaktiviteter och information. Konzeptutveckling. Riksbyggen Förtur.
Förvaltningskunder	Bra kundbemötande, det ska vara enkelt, trevligt och personligt. Hög tillgänglighet. Tjänsten ska passa kundens behov. Trygghet.	Kundmöten. Kundundersökningar. Varumärkesanalys. Riksbyggen dag och natt.
Kommuner, myndigheter och politiker	Bostadsbyggande. Upprustning, ombyggnad och förnyelse av bostäder. Samhällsutvecklare med bra värderingar. Stärker kommunens anseende. Vi ska vara pålitliga, långsiktiga och kompetenta. Ett strategiskt hållbarhetsarbete. Erbjuder boende för särskilda grupper.	Remissvar. Varumärkesanalys. Vår hållbarhetsplan Planeten ska med. Bostadspolitisk plattform. Utveckling av olika boendekoncept. Delta i forskningsprojekt om exempelvis innovativ parkering, klimatanpassning och social hållbarhet.
Medarbetare	Attraktiv arbetsgivare. Tydliga chefer. Ökad mångfald. Samhällsutvecklare. Aktivt medarbetarskap.	Medarbetarundersökningar. Varumärkesanalys. Employer branding-aktiviteter. Kompetensutvecklingsinsatser. Aktiviteter enligt mångfalds- och jämställdhetsplan. Medarbetarsamtal. Arbetsplatsträffar.
Leverantörer och entreprenörer	Tydliga krav. Hög affärsetik. Konsekventa i bedömningar av leverantörer.	Uppförandekod för leverantörer och underleverantörer. Leverantörsgodkännanden. Leverantörsuppföljning. Upphandlingsprocessen.

Väsentlighetsanalys

Under hösten 2016 genomförde vi en workshop där vi gick igenom och uppdaterade vår väsentlighetsanalys. Syftet var att se över de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för oss enligt Global Reporting Initiative (GRI).

Prioriteringen gjordes utifrån viktiga underlag som exempelvis Riksbyggens strategiska plan (där vi bland annat fastslår att hållbarhet och långsiktighet ska genomsyra alla arbetsprocesser och att kundens bästa alltid ska stå i fokus), intressentdialoger, Planeten ska med 2.1 – Riksbyggens plan för hållbar utveckling – samt omvärldsbevakning där FN:s globala mål för hållbar utveckling utgjorde ett viktigt dokument.

Nedan redovisas Riksbyggens väsentliga hållbarhetsaspekter. För varje aspekt har resultatindikatorer fastställts enligt GRI, se GRI-index på sidan 58.

Nya aspekter för i år är biologisk mångfald och antikorrup­tion. Däremot har vi valt att inte rapportera om aspekten diskriminering detta år. Det innebär givetvis inte att vi inte anser att arbetet mot diskriminering är viktigt. Riksbyggen har under de senaste åren dock inte haft något att rapportera om diskriminering och därför valde vi att prioritera andra aspekter i år.

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

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 40 procent av energianvändningen i Sverige. Energi­frågorna har hög prioritet hos Riksbyggen, och hos våra kunder och i vår strategiska plan slår vi fast att Riksbyggen ska utveckla boenden som tillgodoser

människors behov samtidigt som planetens gränser respekteras. Det gör energianvändningen till en av våra väsentliga aspekter. Två andra väsentliga aspekter är utsläpp till luft samt klimatpåverkan. Under de senaste åren har vi exempelvis drivit ett uppmärksammat arbete med fokus att minska klimatpåverkan från betong. Hållbar energi och att bekämpa klimatförändringen är också två av FN:s globala hållbarhetsmål.

Ett annat av FN:s globala hållbarhetsmål handlar om ekosystem och biologisk mångfald. Riksbyggen har stora möjligheter att utöva inflytande när det gäller att minska miljö­påverkan vid bostadsbyggande och leverans av förvaltningstjänster. Därför ser vi både biologisk mångfald och märkning av produkter och tjänster som väsentliga aspekter, där vi bland annat arbetar med ekosystemtjänstanalyser inför alla markförvärv, miljöbyggnad samt Svanenmärkt lokalvård.

Trygga anställningsvillkor, hälsa och säkerhet i arbetet, mångfald och jämställdhet är alla viktiga hörnstenar både för våra medarbetare och i Riksbyggens syn på medarbetarskap. Det återspeglas också i de krav vi ställer på våra leverantörer. Dessa har därför bedömts som väsentliga hållbarhetsaspekter. Bland FN:s globala hållbarhetsmål finns också mål om jämställdhet samt anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt. Vi väljer också att redovisa aspekten antikorrup­tion. Det är en viktig fråga i bostadsbranschen. När trycket på bostadsmarknaden är stort kan det vara lockande att ge sig själv företräde till bostäder eller kanske skaffa sig personliga fördelar genom att ta emot gåvor eller mutor från leverantörer. För Riksbyggen är det viktigt att säkerställa att inget sådant förekommer inom vårt företag.

Riksbyggens företagsidé, som bland annat går att finna i vår strategiska plan, går ut på att vi ska skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. Våra övergripande mål är nöjda kunder samt hållbar lönsam tillväxt. Vi är en samhällsutvecklare som planerar, bygger, förvaltar och utvecklar. Riksbyggen arbetar därför utifrån vetskapen om att vi inte bara uppför hus att bo i, utan att vi i främsta ledet är med och utvecklar ett samhälle. En väl fungerande bostadsmarknad med hållbara boendemiljöer är grundläggande för såväl samhällets som individens utveckling och påverkar även andra samhällssektorer som arbetsmarknad, utbildningsnivå, äldreomsorg och ungas etablering i vuxenlivet. Därför är också samhällspåverkan en väsentlig hållbarhetsaspekt för oss. Detta ligger väl i linje med FN:s globala hållbarhetsmål nummer 11 som handlar om att skapa hållbara städer och samhällen.

Hållbarhetsstyrning och ständiga förbättringar

Riksbyggens hållbarhetsarbete drivs av företagsledningen via linjeorganisationen och processorganisationen. Hållbarhetschefen sitter med i företagsledningen och ansvarar för hållbarhetsenheten med bland annat miljöchef och hållbarhetsspecialister.

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

Vi arbetar systematiskt med att följa upp och förbättra våra arbetsätt i såväl löpande uppföljningar som i revisioner och verktyg för förbättringsförslag. Förbättringar som genomförs får med hjälp av ledningssystemet genomslag i hela verksamheten. Styrningen minskar också risken för att krav på hållbarhetsområdet inte följs, till exempel legala krav. Riskperspektivet tillämpas inom en rad olika områden, från strategisk planering till leverantörsbedömningar och kartläggning av risker och möjligheter vid planering av nya bostadsprojekt.

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



Vår etiska policy

För Riksbyggen är det viktigt att alltid agera ansvarsfullt i alla våra affärsrelationer. Det handlar i grunden om att man ska ha förtroende för oss som företag. Vi vill stå för etik, moral och schysta villkor. Ett flertal av Riksbyggens medarbetare har många externa kontakter i sitt dagliga arbete, till exempel med kunder och leverantörer, varför det är viktigt att alla är klara över vad som är lämpligt och inte. Därför har vi en etisk policy som alla nya medarbetare ska ta del av. Den fungerar som vår uppförandekod.

– Gåvor från leverantörer är alltid en risk. Vi har satt beloppsgränser, men det handlar också om att alla ska veta att de förväntas göra en moralisk bedömning: är detta rimligt? säger vd Leif Linde.

Säkra rutiner

Våra interna rutiner och arbetssätt är utformade så att riskerna för ekonomisk brottslighet ska minimeras: Alla utbetalningar går genom vårt servicecenter, och betalningsrutiner granskas av revisorerna och deras årliga förvaltningsgranskning. Inga handkassar ska finnas.

Eventuella andra risker eller avvikelser fångas upp dels av våra tekniska system och dels av öppna samtal mellan ledning och chefer. Dessutom finns alltid möjligheten som medarbetare att vända sig till HR om man misstänker att något inte står rätt till på den egna arbetsplatsen.

Under 2016 har två avvikelser kommit till Riksbyggens kännedom, på de två sätt som nämns ovan, och på dessa har vi agerat kraftfullt och gjort vissa rutinförändringar.

Riksbyggens etiska policy är en del av varje medarbetares arbetsbeskrivning. Från och med 2017 kommer det att kopplas en kvittens till Riksbyggens policy för affärsetik i vårt e-learning-system. På så sätt säkerställer vi att alla medarbetare har kännedom om vad som gäller.

Våra leverantörer

Det ligger i Riksbyggens intresse att de leverantörer vi jobbar med också verkar på ett hållbart sätt. När det gäller miljö och kvalitet har vi tidigare sett till att leverantörer som hanteras centralt i huvudsak är ISO-certifierade, samt ställt tilläggskrav vid specifika upphandlingar. Sedan 2014 har vi dessutom en uppförandekod som beskriver de krav vi ställer på våra leverantörer samt deras underleverantörer. Uppförandekoden baseras på Global Compact, FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och ILO:s åtta grundläggande konventioner. Samtliga leverantörer ska acceptera att arbeta i enlighet med denna uppförandekod samt godkännas av Riksbyggen utifrån ett antal grundläggande kriterier. Idag görs 91 procent av inköpen från godkända leverantörer. De leverantörer som främst anlitas är entreprenader för ny- och ombyggnad, fastighetsunderhåll och fastighetsdrift, inredning och tekniska konsulter. Av våra centralt upphandlande leverantörer under 2016 har alla godkänt våra krav. Vi följer även upp alla lokalt upphandlade leverantörer, med undantag av engångsinköp.

Vi siktar på att halvera antalet fakturautställare

Under 2015 påbörjades ett arbete med att minska antalet fakturautställare. Målet är att långsiktigt halvera dessa jämfört med 2014. Hittills har vi sänkt antalet med 17 procent.

Inom fem år har vi en ambition att alla återkommande leverantörer av produkter och tjänster ska vara godkända.

Vår ambition är att bli bättre på att stötta verksamheterna ute i landet med upphandling, inköp och leverantörsfrågor så att de centrala avtalen utnyttjas i högre utsträckning. Detta kommer minska behovet av fakturautställare ytterligare.

Fördjupat godkännande och mer hållbara upphandlingar

Under 2016 har vi satt ett ramverk för fördjupat godkännande och uppföljning av våra viktigaste leverantörer, med förstärkt fokus på hur de jobbar. En stor del av de viktigaste leverantörerna utgörs av entreprenörer där ett uppskruvat tempo ökat arbetsmiljöriskerna i en bransch där det också förekommer en hel del utländsk arbetskraft. Genom leverantörsuppföljning ska vi ständigt utveckla oss och våra leverantörer utifrån vår plan för hållbar utveckling: *Planeten ska med!*

Under 2016 har vi gjort tre stycken leverantörsuppföljningar, en hos ett lokalvärdhetsföretag och två hos byggentreprenörer. I samband med två granskningar fann vi avvikelser som hade med ledningssystemen att göra. Där arbetar vi nu vidare med handlingsplaner så att leverantörerna kan åtgärda avvikelserna under det kommande året.

Under 2017 kommer vi att fortsätta och utöka antalet granskningar av våra leverantörer.

Hållbarhetslivscykelanalys – stöd till inköp

Ett arbete med att minska vår miljö- och klimatpåverkan genom vad vi köper in är att vi genomför Hållbarhetslivscykelanalyser (HLCA) vid upphandling. Utgångspunkten i HLCA:erna är Det Naturliga Stegets hållbarhetsprinciper som sätter ramarna för ett hållbart samhälle.

I vår HLCA analyseras riskerna med en vara eller en tjänst utifrån hållbarhetsprinciperna på en rad områden: råvaruutvinning, tillverkning, lagerhantering, transport och försäljning, användning och återvinning och de mänskliga behoven. Vi vill använda HLCA dels för att ge input till inköp i form av kravformulering och frågebatterier, och dels i form av kunskapsunderlag för revision, opinionsbildning och riskanalys.

Framtida klimatförändringar

Riksbyggen kommer att påverkas av framtida klimatförändringar på lite olika sätt.

Vid nyproduktion av fastigheter behöver vi ta höjd för framtida förändringar i klimatet. I dagsläget gör vi det genom att genomföra analyser vad gäller risker kopplade till klimatförändringar, till exempel i områden som ligger nära vatten eller där vi av andra anledningar har skäl att tro att det kan vara aktuellt.

Våra bostadsrättsföreningars fastigheter kan råka illa ut vid en framtida klimatförändring. Riksbyggen har ett ansvar att upplysa föreningar om dessa risker, och vi arbetar aktivt med att sprida denna information.

Riksbyggen behöver ha kunskap och kapacitet att integrera klimatanpassning i vårt tjänsteutbud till befintliga bostadsrättsföreningar.

Våra kunders energianvändning

Ett nytt energianalysystem kommer att förbättra vår uppföljning och den löpande driften på sikt. Det ger oss dessutom möjligheten att enklare kunna följa upp våra kunders energianvändning, och i år har vi försökt summera den för första gången. Medelvärden för boyta, värme och el per kvm och år har räknats fram baserat på energistatistik för ett urval av ca 800 bostadsrättsföreningar (beräkningarna avser endast byggnadens energianvändning, ej hushållsel eller verksamhetsel). Tabellen nedan visar en uppskattning av våra kunders totala energianvändning för de bostadsrättsföreningar som köper tjänsten teknisk förvaltning hos Riksbyggen, totalt 2 258 stycken (ca 80 procent av Riksbyggens bostadsrättsföreningskunder).

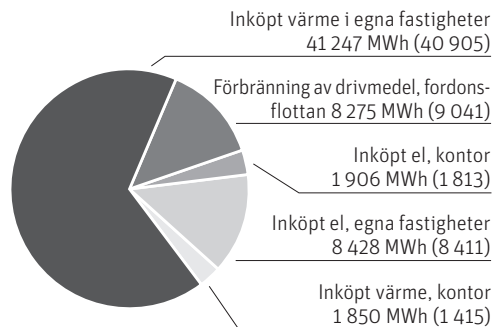
Kundernas energianvändning 2016

MWh värme	MWh el
2 274 495	487 172

Vår egen energianvändning och klimatpåverkan

Riksbyggen omfattas av lagen om energikartläggning i stora företag. Det innebär att vi vart fjärde år rapporterar och föreslår åtgärder för minskad energianvändning till Energimyndigheten. Lagen är ny, men vi redovisar sedan tidigare varje år energianvändningen och dess klimatpåverkan i vår hållbarhetsredovisning. I samband med energikartläggningen passar vi på att systematisera det arbete vi redan gör med energiåtgärder i vårt eget bestånd.

Fördelning av energianvändning inom organisationen, angivet i MWh

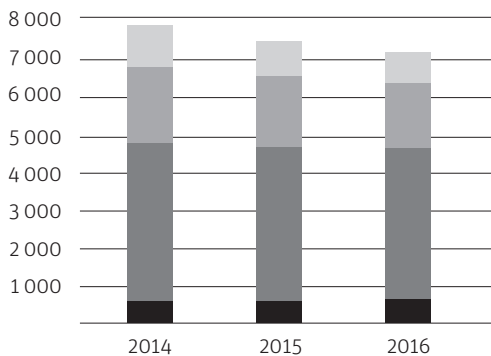


*Siffrorna avser direkt och indirekt användning, föregående års användning inom parentes.

Egen el från vindkraftspark

Riksbyggen äger sedan 2013 andelar i vindkraftsparken Fredriksdal utanför Nässjö. Målet är att vi ska producera lika mycket el som används i Riksbyggens egna fastigheter. Vindkraftsparken producerade för vår del 8 144 618 kWh el och vi använder 8 299 853 kWh el till våra egna kontor och flerbostadshus. För att uppnå målet arbetar vi kontinuerligt med att effektivisera våra lokaler och fastigheter.

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



- Produktion och distribution, 820 ton (906)
- Användning Scope 1, 1 711 ton (1 889)
- Användning Scope 2, 4 012 ton (4 067)
- Användning Scope 3, 618 ton (575)

*Siffrorna inom parentes visar föregående års utsläpp.

Totalt har vi minskat våra CO₂-utsläpp med ca 4 procent från föregående år. Detta beror dels på att vi använder mindre mängd fossila drivmedel till våra servicebilar och dels på att vi ökat andelen miljöfordon i vår fordonsflotta. Den totala energianvändningen från våra kontor och egna fastigheter ligger på ungefär samma nivå som föregående år, trots att vi ökat vårt fastighetsinnehav med 7 stycken nya fastigheter. En ytterligare förklaring till att CO₂-utsläppen har minskat är bättre bränslemixer hos fjärrvärmeleverantörerna. Vi redovisar sedan 2 år tillbaka CO₂-utsläpp för hela livscykeln, vilket betyder att vi inkluderar produktion och distribution av bränslen. Skillnaden blir bland annat att förnybara bränslen för fordon och el belastas med CO₂-utsläpp som tidigare räknats som noll.

Fordon och resor

En viktig del av Riksbyggens bränsleförbrukning är transporter i den dagliga verksamheten.

Vi har en plan för att nå en fossilfri bilflotta till 2030 eller tidigare, och har startat inköpsprocessen 2016. Vår resepolicy går ut på att i första hand värdera om det finns alternativ till att resa, och när resor behöver göras välja tåg framför flyg vid resor mellan Stockholm och Göteborg samt annars när det är möjligt.

Trots dessa åtgärder behöver vi ibland göra flygresor. Under 2016 genererade våra flygresor cirka 609 ton CO₂, vilket är en ökning från 2015 med ca 8 procent. De flygresor som bokas inom våra system, 86 procent, klimatkompenserar Riksbyggen genom Vi-skogen som hjälper bönder att plantera träd i Kenya, Rwanda, Uganda och Tanzania.



Styrelse



Styrelsen efter fullmäktige 2016

1. Johan Lindholm (ordf.)
Svenska Byggnadsarbetareförbundet
2. Jonas Wallin
Svenska Elektrikerförbundet
3. Per Holmström
Svenska Kommunalarbetareförbundet
4. Mikael Norén
Personalrepresentant
5. Margareta Carlsson
Bostadsrättsföreningarnas
intresseförening i Norra Västerbotten
6. Mikael Johansson
Svenska Målareförbundet
7. Tommy Ohlström
Kooperativa förbundet
8. Filippa Drakander
Bostadsrättsföreningarnas
intresseförening i Stockholm
9. Elisabeth Sasse
Folksam
10. Niklas Pettersson
Bostadsrättsföreningarnas
intresseförening i
Södra och Mellersta Skåne
11. Kjell Karlsson
Personalrepresentant

Suppleanter:

12. Anders Ax
Lokalföreningen i Gävle-Dala
13. Nils-Erik Ekengren
Personalrepresentant
14. Lars Hildingsson
Svenska Byggnadsarbetareförbundet
15. Christina Norrman
Bostadsrättsföreningarnas
intresseförening
i Västra Östergötland

Vd:

16. Leif Linde

Henrik Hultén, frånvarande
Personalrepresentant t.o.m. 19/8-16

Företagsledning



Företagsledning:

1. Leif Linde
Vd
2. Mårten Lilja
Vice vd och chef Affärsområde Bostad
3. Eric Stuart
Chef Affärsområde Fastighetsförvaltning
4. Karin Goddard
HR-chef
5. Britta von Schoultz
Kommunikationschef
6. Charlotta Szczepanowski
Hållbarhetschef
7. Robert Söderhjelm
Ekonomi- och finanschef
8. Carl-Johan Hansson
Chef Affärsområde Fastigheter

GRI-index

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

Upplysningar	Beskrivning	Kommentar	Läshänvisning
Strategi och analys			
G4-1	Uttalande från vd		s. 6–9
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn		s. 68
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna		s. 14–33
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor		baksidan
G4-6	Antal länder som organisationen har verksamhet i	Verksamheten är avgränsad till Sverige	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform		s. 4–5
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på		s. 4, 15, 33
G4-9	Den redovisade organisationens storlek		s. 4
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön		s. 36
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		s. 36
G4-12	Organisationens leverantörskedja		s. 50–51
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja	Nytt marknadsområde för Bostad Norr	s. 15
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen		s. 49
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Forum för hållbara fastigheter, Nätverket för hållbart byggande och förvaltande, Uppsala Klimatprotokoll, Nollzon, Prisdialogen, Nils Holgersson, Läxhjälp	s. 42–45
G4-16	Medlemskap i organisationer	We Effect, SGBC, Sustainable innovation, MABO, SIS, NBO, Housing Europe, Ica, KFO, COO, ABF, FN-förbundet, Nätverket för hållbart näringsliv	s. 21, 42–45

Kontaktpersoner

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

Robert Söderhjelm, ekonomi- och finanschef,
tel. 08-698 41 53

Upplysningar	Beskrivning	Kommentar	Läshänvisning
Väsentliga aspekter och avgränsningar			
G4-17	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures		s. 4
G4-18	Process för väsentlighetsanalys		s. 48–49
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter		s. 48–49
G4-20	Avgränsning på aspektnivå inom organisationen		s. 60
G4-21	Avgränsning på aspektnivå utanför organisationen		s. 60
G4-22	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar	Inga förändringar att rapportera	
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning		s. 48–49
Intressentdialog			
G4-24	Intressentgrupper		s. 12, 47
G4-25	Identifiering och urval av intressenter		s. 12, 47
G4-26	Metoder för samarbete med intressenter		s. 12, 47
G4-27	Viktiga frågor och områden som framkommit i dialog med intressenter		s. 12, 20, 26, 32, 47
Rapportprofil			
G4-28	Redovisningsperiod		framsidan
G4-29	Datum för publicering av den senaste redovisningen		april 2016
G4-30	Redovisningscykel		en gång per år
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll		s. 59
G4-32	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta		s. 46, 58–60
G4-33	Policy för externt bestyrkande		s. 61
Bolagsstyrning			
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		s. 62–65
Etik och integritet			
G4-56	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer samt hur väl dessa förts in i organisationen		s. 4–5, 11, 48–50

GRI-aspekt	Indikator	Uppkomst av påverkan i värdekedjan/DMA	Hänvisning indikator
Ekonomi			
Ekonomiskt resultat	EC1, Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Omfattar Riksbyggen, DMA s. 48–51	s. 4
Indirekt ekonomisk påverkan	EC8, Indirekt ekonomiskt värdeskapande	Omfattar samhället, DMA s. 48–51	s. 42–43
Miljöpåverkan			
Energi	EN3, Energiförbrukning inom organisationen EN4, Energiförbrukning utanför organisationen	Omfattar Riksbyggen, DMA s. 20–21, 48–51	s. 52 s. 51
Biologisk mångfald	EN12, Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	Omfattar Riksbyggen och samhället, DMA s. 11, 20–21, 48–51	s. 11, 20–21
Utsläpp till luft och vatten	EN15, Direkta utsläpp av växthusgas, Scope 1 EN16, Indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 2	Omfattar Riksbyggen, DMA s. 11, 48–51 Metodiken för beräkningar av CO2-utsläpp för Scope 2 har ändrats och en stor post för el och värme kopplat till våra kunder har tagits bort.	s. 52–53 s. 52–53
Produkter och tjänster	EN17, Övriga indirekta utsläpp av växthusgas, Scope 3 EN19, Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, och uppnådd minskning	Omfattar Riksbyggen och kunder, DMA s. 11, 19–20, 48–51	s. 52–53 s. 19–20, 24
Utvärdering av leverantörer avseende miljö	EN32, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	Omfattar leverantörer, DMA s. 50–51	s. 50–51
Social påverkan			
Hälsa och säkerhet i arbetet	LA6, Typ och omfattning av skador, yrkesrelaterad sjukdom, frånvaro samt olyckor uppdelat på region och kön	Omfattar Riksbyggen, DMA s. 35, 37, 48–50 Redovisas ej på regionnivå eller kön.	s. 37
Mångfald och jämställdhet	LA12, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	Omfattar Riksbyggen, DMA s. 35	s. 36, 54–57
Utvärdering av leverantörer avseende anställnings- och arbetsvillkor	LA14, Andel leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor	Omfattar leverantörer, DMA s. 48–51	s. 50–51
Utvärdering av leverantörer avseende mänskliga rättigheter	HR10, Andel nya leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter	Omfattar leverantörer, DMA s. 48–51	s. 50–51
Antikorruption	SO5, Affärsetik	Omfattar Riksbyggen och samhället, DMA s. 48–51	s. 50
Märkning av/information om produkter och tjänster	CRE8, Märkning av produkter och tjänster PR5, Resultat från kundnöjdhetsundersökningar	Omfattar Riksbyggen och kunder, DMA s. 11, 21, 48–51	s. 21 s. 13, 21, 27, 31

Revisors rapport över översiktlig granskning av Riksbyggens hållbarhetsredovisning

Till Riksbyggen ekonomisk förening

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen") att översiktligt granska Riksbyggens hållbarhetsredovisning för år 2016. Riksbyggen har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning i GRI-index på sidorna 58-60.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 46 i hållbarhetsredovisningen och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative, GRI) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen samt av organisationens egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalande

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

Stockholm den 5 april 2017

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Stina Carlson
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström
Specialistmedlem i FAR

Styrelsens rapport enligt Riksbyggens Föreningskod

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

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

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av Riksbyggens revisorer.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelsägare

Per 31 december 2016 hade Riksbyggen 190 andelsägare. Andelsägarna består huvudsakligen av tre kategorier: intresseföreningar, riksorganisationer och lokalföreningar.

Styrande organ

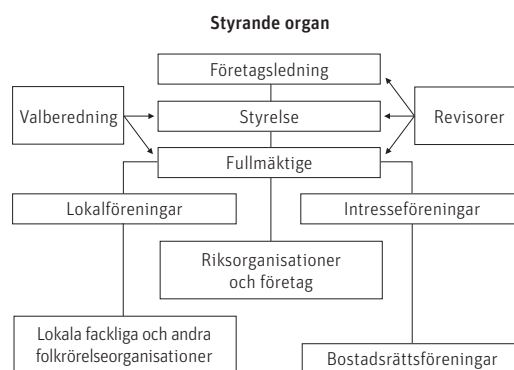
Intresseföreningarna är bostadsrättsföreningarnas ägar- och intresseorganisationer. De har till uppgift att kanalisera och tillvarata bostadsrättsföreningarnas intressen i Riksbyggen.

Lokalföreningarna har lokala fackliga och andra folkrörelseorganisationer som medlemmar. Deras främsta uppgifter är att bedriva opinionsarbete kring frågor som har med bostadsbyggande att göra samt att aktivt följa den lokala bostadsmarknaden. Lokalföreningarna bildar nya bostadsrättsföreningar och tillsätter styrelser för dessa, så kallade byggande styrelser.

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

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

Andelsägare	Antal andelar	Röstandel
Sv. Byggnadsarbetareförbundet	362 256	21,1 %
Sv. Kommunalarbetareförbundet	215 615	12,6 %
Folksam	109 300	6,4 %
Sv. Målareförbundet	60 135	3,5 %
Kooperativa förbundet	41 537	2,4 %
Sv. Elektrikerförbundet	31 079	1,8 %
Stiftelsen Den Goda Staden	12 000	0,7 %
32 intresseföreningar	754 198	43,9 %
24 lokalföreningar	116 382	6,8 %
Övriga	13 383	0,8 %
	1 715 885	



Valberedningen

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

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

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

Styrelsen

Vid fullmäktige 2016 omvaldes till ordinarie styrelseledamöter för två år: Mikael Johansson, Jonas Wallin och Tommy Ohlström. Nyval skedde av Elisabeth Sasse och Niklas Pettersson för två år samt för ett år Per Holmström. Utöver dessa består styrelsen av följande ledamöter, vars mandatperiod inte utgått: Ordförande Johan Lindholm, Filippa Drakander och Margareta Carlsson. Fullmäktige valde som ersättare på 1 år Lars Hildingsson (omval), Anders Ax (omval) och Christina Norrman (nyval). Till fullmäktige anmäldes att Unionen utsett Kjell Karlsson som ordinarie ledamot i styrelsen med Henrik Hultén som ersättare. Fastighetsanställdas förbund anmälde Mikael Norén som ordinarie ledamot med Nils-Erik Ekengren som ersättare. Beträffande presentation av ledamöterna hänvisas till sidan 54.

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

Under året har 10 styrelsemöten hållits. Vid varje styrelsemöte lämnar vd en skriftlig rapport om väsentliga händelser, försäljningsstatistik samt en rapport kring verksamhetsutvecklingsprojektet NAS. Styrelsen har, utöver ovan nämnda frågor, vid sammanträdena behandlat frågor om affärs- och marknadsutvecklingen, strategisk plan för 2015–2019, övriga beslutsfrågor och affärsengagemang. Styrelsen har även under året tagit del av rapportering kring hållbarhetsarbetet, riskanalys och stadsutvecklingsprojekt. Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process.

Revisorer

Vid fullmäktige 2016 omvaldes som ordinarie revisorer för verksamhetsåret 2016 Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Lars Randerz och Olle Olsson (nyval). Till revisorssuppleanter valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Jan-Olov Gustavsson (nyval) och Kjell-Ove Ålåker (nyval).

I samband med styrelsens bokslutssammanträde i mars 2017 medverkade den auktoriserade revisorn Stina Carlson. Detta möte inleddes utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från Riksbyggens ledning. Efter denna information till ledamöterna i styrelsen, som ska ske årligen enligt Föreningskoden, deltog verkställande direktören och övriga personer från Riksbyggens ledning. Revisorn redovisade sina slutsatser från revisionen av 2016 års räkenskaper och förvaltning.

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

Företagsledning och organisationsstruktur

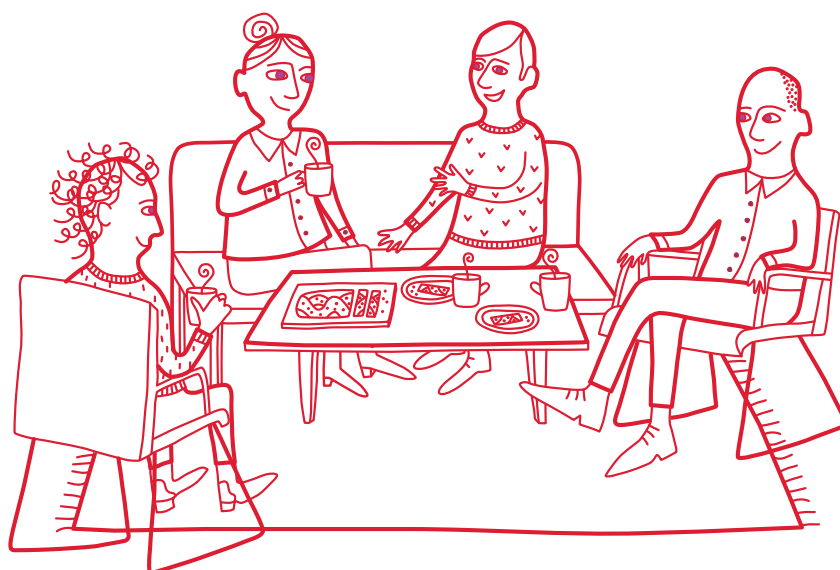
Verksamheten är organiserad i affärsområdena Fastighetsförvaltning, Bostad och Fastigheter samt en finansenhet och olika koncernstödsfunktioner. Företagsledningen utgörs av vd, tillsammans med chef affärsområde Fastighetsförvaltning, chef affärsområde Bostad (vice vd), chef affärsområde Fastigheter,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

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

Ersättning till företagsledningen

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

Stockholm i mars 2017
STYRELSEN



Årsredovisning och koncernredovisning för räkensårets 2016



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse	68
------------------------	----

Koncernen

Koncernen resultaträkning	74
Koncernen balansräkning	76
Koncernen förändringar i eget kapital	78
Koncernen kassaflödesanalys	79

Moderföreningen

Moderföreningen resultaträkning	80
Moderföreningen balansräkning	82
Moderföreningen förändringar i eget kapital	84
Moderföreningen kassaflödesanalys	85

Noter

Noter med redovisnings- och värderingsprinciper	86
---	----

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse	115
---------------------	-----

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, org. nr. 702001-7781, avger följande årsredovisning och concernredovisning för verksamhetsåret 2016.

VERKSAMHET

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

Ända sedan Riksbyggens start 1940 har samhälls- perspektivet funnits med. Det innebär att vi har en bred verksamhet där vi inte enbart producerar bostäder och förvaltningstjänster. Vi verkar även för att vår verksamhet ska bidra till hållbara och väl fungerande boende- och samhällsmiljöer där människor kan förverkliga sina drömmar om ett bra boende och ett gott liv. Vårt mål är att finnas med under hela processen, från det att området planerar fastigheter till den löpande förvaltningen, och på så sätt skapa attraktiva och trygga boendemiljöer.

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

Förvaltningstjänster erbjuds inom områdena ekonomisk förvaltning, fastighetsservice och teknisk förvaltning och bedrivs inom affärsområdet Fastighetsförvaltning.

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Under 2016 har kundfokus i Riksbyggen utvecklats ytterligare med en större satsning på kundernas upplevelse av Riksbyggen som trygga, enkla och personliga. En del av det arbetet har inneburit början på en större investering i den övergripande strategiska marknadsföringen, där Riksbyggen använder tv-reklam i kombination med digital marknadsföring i syfte att nå breda målgrupper med våra erbjudanden om bostäder och fastighetsförvaltningstjänster. Satsningen kommer att fortsätta under hela 2017.

- Till följd av den negativa utvecklingen på räntemarknaden under 2015 och 2016 har Riksbyggen avslutat medlemsinlåningen till andelsägande kunder under 2016. Detta innebär att balansomslutningen minskat med ca 4,3 mdr, vilket även inneburit att Riksbyggens soliditet ökat med ca 10 procent. Vidare har även placeringsverksamheten upphört som ett led av räntemarknadens utveckling.

- En ny femte etapp i vårt utvecklingsprogram "Den goda affären" genomfördes under 2016 och riktar sig till alla medarbetare. Vidare startades en ny omgång av ett särskilt ledarutvecklingsprogram tillsammans med Handelshögskolan Stockholm Executive Education.

- Riksbyggen har deltagit i ett arbete med att ta emot ny-anlända för praktik i samarbete med Arbetsförmedlingen, Sverige tillsammans 100-klubben.

- Riksbyggen har under året färdigställt och frånträtt den första etappen i Lund, Källby Vall, till Polstjärnan. Under första kvartalet 2017 kommer etapp 2 i samma projekt, Källby Gärdede, att färdigställas och frånträdas till samma köpare. Projektet består sammanlagt av 228 lägenheter.

- I Gustavsberg utanför Stockholm har vi vunnit en markanvisningstävling för två tomter inom området porslinskvartaren: Badkaret och Handfatet. Här kommer vi att uppföra 118 hyreslägenheter i den gamla bruksmiljön i Gustavsbergs centrum. Projektet har igångsatts under hösten.

- I Högdalen, södra Stockholm, har ett bostadsprojekt med 84 lägenheter igångsatts. Ett avtal om försäljning har ingåtts med IF Metall.

- Under våren byggstartades ett projekt i kalkbrottet på Limhamn, Malmö. Projektet omfattar 166 lägenheter och är en del av en affär med Veidekke omfattande tre projekt. Ett andra projekt i samarbetet ligger i Hyllie, Malmö, och byggstartades under hösten.

- Triangeln, en större byggrättsfastighet i södra Helsingborg, förvärvades under våren. Fastigheten har lagakraftvunnen detaljplan och omfattar cirka 700 bostäder i hus upp till 19 våningar.

- I januari avyttrades fastighetsbolaget Tullarken KB i Östersund och andelarna i HB Arken i Umeå i en bytesaffär med Diös Fastigheter AB som även omfattade förvärv av 380 hyresrätter i Östersund.
- I juni tillträdde ett fastighetsbestånd i Trelleborg omfattande 203 lägenheter i en affär med Brogripen Syd AB och i september tillträdde ett fastighetsbestånd i Skellefteå omfattande 544 lägenheter i en affär med Skelleftebostäder AB, som även omfattade avyttring av fastigheten Omsorgen 1 med 72 hyresrätter och en fastighet i Höganäs med 47 hyresrätter som förvärvats av Peab AB.
- Under 2016 har mark om cirka 2 800 byggrätter fördelat på ett tjugotal fastigheter förvärvats. Förvärven kompletterar Affärsområdet Bostads markportfölj i strategiska lägen. Under året har delar av innehav av restmark och mark på mindre orter avyttrats.
- Riksbyggen har köpt en tredjedel av Backaplan, beläget på norra sidan om Göta älv, som är ett av de mest intressanta utvecklingsområdena i Göteborg. Idag är Backaplan ett av Sveriges största handelsområden. Planerna för området är att inom ett 20-årigt perspektiv göra det till en tätbebyggd blandstad med cityhandel, bostäder och kontor. Tillsammans med övriga parter är ambitionen att med utgångspunkt i framtagna färdplaner utveckla fastigheten, som förväntas inrymma totalt ca 190 000 kvm BTA-bostäder, butiker och kontor.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning ökade under 2016 till 7 155 mkr (6 368), vilket till största del är hänförligt till en ökad projektverksamhet inom affärsområde Bostad.

Moderföreningens omsättning från dotterföretagen uppgick till 17 mkr (11). Dotterföretagens omsättning från moderföreningen uppgick till 20 mkr (16).

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

Koncernen redovisar ett kraftigt förbättrat rörelseresultat som uppgår till 332 mkr (225) och en högre rörelsemarginal på 4,6 procent (3,5). Resultatförbättringen är hänförlig till en positiv resultatutveckling i affärsområdena Bostad och Fastigheter.

Motsvarande siffror för moderföreningen är en ökad nettoomsättning till 7 279 mkr (6 357) och ett högre rörelseresultat om 267 mkr (163). Rörelsemarginalen uppgick till 3,7 procent (2,6).

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 5 475 mkr (5 233) för koncernen och till 5 283 mkr (5 078) för moderföreningen.

Det egna kapitalets andel av balansomslutningen (soliditeten) uppgick till 46 procent (36) för koncernen och 47 procent (37) för moderföreningen. Den kraftiga ökningen av soliditeten är en konsekvens av att medlemsinlåningen avslutats under 2016.

Investeringar

Under rapportperioden har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 34 mkr (31) i koncernen och med 32 mkr (23) i moderföreningen. Investeringar i balanserade utgifter för utvecklingsarbeten har skett med 89 mkr (82) i koncernen och med 89 mkr (82) i moderföreningen.

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 1 983 mkr (526) i koncernens förvaltningsfastigheter och 166 mkr (140) i moderföreningens förvaltningsfastigheter.

Likvida medel och placeringar

Koncernens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick den 31 december 2016 till 3 688 (8 427).

Moderföreningens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick den 31 december 2016 till 3 684 (8 422).

Då hela placeringsverksamheten avvecklades under 2016 består posterna per 31 december 2016 endast av likvida medel.

Krediter

Riksbyggen har via kreditavtal med Swedbank per den 31 december 2016 lyft 3 606 mkr (2 631). För upptagen kredit har kontanter motsvarande kreditbeloppet ställts som säkerhet.

Outnyttjade bindande kreditramar uppgick den 31 december 2016 till 750 mkr (350) och avser i sin helhet moderföreningen.

*Siffrorna inom parentes avser föregående år.

AFFÄRSOMRÅDEN

Bostad

Riksbyggen påbörjade under 2016 totalt 1 523 (1 782) bostäder i nyproduktion, varav 1 448 (1 642) i bostadsrätt, 4 (46) i småhus med äganderätt samt 71 i kooperativ hyresrätt. Vid årsskiftet 2016/2017 hade Riksbyggen 21 (33) osålda lägenheter och småhus i färdigställda projekt.

Riksbyggens disponibla byggrätter har ökat till 14 400 bostäder (11 000), varav 3 700 byggrätter (3 100) redovisas i moderbolagets balansräkning. Ytterligare 4 800 byggrätter (3 800) disponeras genom hel- eller delägda bolag. Kapitalbindningen i byggrätter för bostäder har ökat till 2 300 mkr (1 606) vid utgången av året.

Affärsområdets ökade projektverksamhet avspeglas i ökad nettoomsättning. Nettoomsättningen har under 2016 ökat jämfört med föregående år och uppgick till 4 409 mkr (3 885). Av omsättningen utgjorde entreprenaduppdrag i ombyggnadsverksamheten 355 mkr (290). Rörelseresultatet uppgår till 209 mkr (137). I resultatet ingår återförda nedskrivningar av projekt- och exploateringsfastigheter med netto 19 mkr (14).

Fastighetsförvaltning

Marknadsandelen för bostadsrättsföreningar, redovisad som förvaltningsbar area, uppgick till 11,4 procent i mars 2016. Idag förvaltas 2 841 (2 750) bostadsrättsföreningar av Riksbyggen. Därutöver har Riksbyggen 1 040 (1 040) uppdrag åt andra fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökade under 2016 till 2 349 mkr (2 240). Rörelseresultatet uppgår till 72 mkr (69).

Fastigheter

Egna fastigheter

Riksbyggen har sedan tidigare bestånd av förvaltningsfastigheter i Jönköping, Linköping och Umeå samt i Stockholm. Under året har fastigheter förvärvats i Östersund, Trelleborg, Skellefteå samt i Höganäs.

Det konsoliderade fastighetsbeståndet omfattar ca 341 000 kvm, varav ca 317 500 kvm utgörs av bostäder omfattande ca 4 700 lägenheter.

Gjorda förvärv och ett fortsatt bra marknadsklimat för fastigheter, och därigenom lägre direktavkastningskrav på marknaden, har bidragit till en ökning av marknadsvärdet av koncernens fastigheter under år 2016.

Det samlade marknadsvärdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår för året till 4 162 mkr (3 398), vilket överstiger det bokförda värdet med 1 414 mkr (1 621). För fastighetsbeståndet i moderföreningen uppgår det bokförda värdet till 949 mkr (817).

Direktavkastningen, beräknat på det bedömda marknadsvärdet år 2016, är 3,7 procent (4,4) och vakansgraden är cirka 2,8 procent (2,8). Nedgången beror i första hand på stigande marknadsvärden.

Projekt- och fastighetsutveckling

Projektutvecklingsverksamheten för nyproducerade hyresrätter för egen portfölj och investerare fortskrider enligt plan. Under året har cirka 440 (460) nya lägenheter igångsatts fördelade över Malmö, Gustavsberg och Stockholm.

Under året har affärsområdets första färdigställda projekt, 114 lägenheter i Lund, sålts till investerare. Även en fastig-

FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

Koncernen	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelseresultat	332	225	187	91	53
Nettoomsättning	7 155	6 368	5 746	5 152	4 256
Eget kapital	5 475	5 233	4 842	4 622	4 487
Balansomslutning	11 910	14 435	13 131	12 349	12 124
Soliditet (%)	46	36	37	38	37
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	3 688	8 427	7 948	7 443	7 136

Från och med 2014 tillämpas K3-regelverket i koncernredovisningen. Jämförelseåret 2012 har inte räknats om.

het i södra Stockholm är såld, men ej tillträdd av köparen eller färdigställd, under 2016.

För fastigheterna i Gustavsberg är en försäljning till investerare nära förestående och i Limhamn har Riksbyggen efter balansdagen ingått avtal med Bantorget Hyresbostäder AB, om överlåtelse av 100 procent av aktierna i Riksbyggen Hyresbostäder Nätsnäckan AB samt Riksbyggen Hyresbostäder Pilsnäckan AB.

Affärsområdet innehar byggrätter i Västerhaninge, Strängnäs, Malmö, Höganäs och Kalmar samt för diskussioner om framtida byggrätter i Enköping, Nyköping och Stenungsund. Dessutom pågår en diskussion med affärsområde Bostad om ytterligare byggrätter och samarbete i till exempel Linköping och Västerås samt ytterligare byggrätter i Västerhaninge.

Intresset för hyresrätter är stort och förhandlingar pågår med investerare för övriga, pågående projekt.

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

Indirekta fastighetsengagemang

Tornet Bostadsproduktion AB

Tornet Bostadsproduktion AB delägs av PEAB 31 procent, Balder 31 procent samt Riksbyggen och Folksam med vardera 19 procent. Företaget projektutvecklar och förvaltar nyproducerade hyresrätter i Stockholms-, Mälardals-, Göteborgs- och Öresundsregionerna. Tornet bostadsproduktion har hittills investerat i bostadsprojekt motsvarande ca 2 040 mkr och 876 lägenheter.

Under 2016 färdigställdes två fastigheter med 172 lägenheter, och tre projekt om sammanlagt 289 lägenheter byggstartades under året.

Stiftelsen Karlstadhus

Företaget instiftades av Karlstads kommun och Riksbyggen 1954 med andelarna 60/40. Stiftelsen Karlstadhus har ett bestånd om 2 583 lägenheter i Karlstads tätort. Vakansnivån är låg och fastigheterna väl underhållna. Riksbyggen förvaltar beståndet.

Bostadsbyggen AB i Jönköping

Bostadsbyggen i Jönköping AB är ett bolag som delägs med Region Jönköpings län och som förvaltar ca 100 bostäder och ca 10 000 kvm lokalyta.

Finansiell verksamhet

Riksbyggens finansverksamhet understödjer hela koncernens verksamhet. I verksamhetsområdet ingår bland annat koncernens kort- och långfristiga finansiering, kapitalallokering, likviditetsplanering samt cash management.

Den tidsbundna inlåningen från bostadsrättsföreningar har under året avvecklats och uppgick därför per den 31 december 2016 till 0 mkr (4 178). Den avtalade bindningstiden varierade mellan 1–6 månader och durationen uppgick den 31 december 2016 till 0 månader (1,3). Någon säkerhet för inlåningen har inte varit ställd.

DOTTERFÖRETAG

I koncernen finns 47 (34) dotterföretag samt 54 (33) indirekt ägda bolag, varav merparten äger fastigheter/exploateringsmark.

FINANSIELLA RISKER

Riksbyggen har under 2016 helt avvecklat sin placeringsverksamhet.

För hanteringen av Riksbyggens finansiella risker fastställde styrelsen placeringsriktlinjer, vilket begränsade exponeringen mot ränte- och kreditrisker. För att begränsa kreditrisken i externa placeringar använde Riksbyggen den officiella ratingen från Standard & Poor, Nordisk Rating och Moody's samt limiter per emittent och gränser för placeringarnas löptid och duration.

Från och med december 2014 tilläts även skuggrating från någon av de fyra svenska storbankerna, dock begränsat till minimum motsvarande BBB.

För att löpande analysera ränteutvecklingens påverkan på det finansiella resultatet värderades Riksbyggens placeringsportfölj utifrån rådande marknadsränta.

Ränterisken, uttryckt som värdeförändringen i portföljen vid 1 procent förändring av marknadsräntorna, var den 31 december 2016 0 mkr (15,4).

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

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

*Siffrorna inom parentes avser föregående år.

HÅLLBARHET

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

Under 2016 har Riksbyggen inspirerat miljöarbetet i bostadsrättsföreningar genom att utse årets hållbarhetsförening i olika delar av landet, hålla inspirationsföreläsningar och ge stöd med hjälp av "Riksbyggens enkla miljöidéer".

Arbetet med ekosystemtjänstanalys är helt integrerat i företagets nybyggnadsprocess, och arbetet med miljöbyggnad fortsätter. Arbetet med hållbarhet i nybyggnadsprocessen utvecklas ytterligare genom utvecklandet av ett hållbarhetsprogram som ska lanseras under 2017. Under året har Riksbyggen deltagit i Sweden Green Buildings program Citylab i ett antal projekt. Riksbyggens fastighetsförvaltning har utvecklat sina energitjänster och tjänsten utemiljödialogen där ekosystemtjänster är i fokus. Riksbyggen har gjort en rad upphandlingar där hållbarhet varit i fokus och startat upp ett arbete för att revidera externa leverantörer med avseende på hållbarhet.

Riksbyggen har utvecklat arbetet med forskning inom en rad olika projekt med forskare från KTH, Lunds universitet, Chalmers, Handelshögskolan och Göteborgs universitet. Riksbyggens stora forskningsområden är att nå en minskning av parkeringsnormen, mer hållbara renoveringar och minskad klimatbelastning från byggprocessen. Under året har Brf Viva, en bostadsrättsförening med stora hållbarhetsambitioner, börjat byggas.

Riksbyggen kommer att arbeta vidare med forskning och utveckling kring minskat bilanvändande, ökad social hållbarhet i bostadsrättsföreningar, miljömässig ombyggnation och ekosystemtjänster samt göra en satsning på forskning inom klimatanpassning. Dessutom ska Riksbyggen arbeta för att inspirera bostadsrättsföreningarna att ta ytterligare steg mot en hållbar utveckling.

MEDARBETARE

För att säkerställa att chefer och medarbetare i Riksbyggen har rätt kompetens utifrån sitt uppdrag fortsätter vi arbeta aktivt med kompetensutvecklingsfrågorna.

Vi har under året genomfört chefsutbildningar inom flera olika områden och för olika målgrupper av chefer.

Exempel på det är den obligatoriska utbildningen för alla nya chefer, "Chef i Riksbyggen" samt "Förändringsledning". Under 2016 startades även en ny omgång av ett särskilt ledarutvecklingsprogram för marknadsområdeschefer, säljchefer och enhetschefer på huvudkontoret. Det består av tre moduler, totalt nio dagar, med fokus på omvärld, affär, styrning och ledarskap.

Det genomfördes också en femte etapp av vårt utvecklingsprogram "Den goda affären". Det riktar sig till alla medarbetare och är en metod vi använder för att skapa förståelse och fokus kring strategisk plan och viktiga frågor i företaget med utgångspunkt i medarbetarnas egen arbetsvardag. I denna etapp handlade det om våra kärnvärden. Under året implementerades ett nytt modernare systemstöd för vårt kompetensutvecklingsarbete, vilket förväntas skapa ännu bättre förutsättningar för att kunna arbeta med olika utbildningsformer såsom e-learning. Systemet ökar också möjligheterna för att enklare kunna dela kunskaper och erfarenheter inom företaget.

Att medverka på arbetsmarknadsdagar, etablera närmare samarbete med utvalda skolor och utveckla våra rekryteringskanaler är exempel på aktiviteter som genomförts för att säkerställa vår framtida kompetensförsörjning. Vi har också fortsatt arbeta aktivt med att ta emot praktikanter från gymnasier, yrkeshögskolor, högskolor och universitet; 2016 tog vi emot 37 stycken.

Riksbyggen anser att mångfald och jämställdhet är väsentligt för verksamhetens utveckling. Vi kunde under året se en fortsatt positiv utveckling när det gäller andelen chefer som är kvinnor, som ökat från 35 till 36 procent. Jämställdhets- och mångfaldsperspektivet finns alltid med i samband med rekrytering, och urvalet har även breddats och kandidater söktes från andra branscher. Riksbyggen är också ett av hundra företag som är med i satsningen "100-klubben" som sker i samarbete med Arbetsförmedlingen. Det innebär att vi under en treårsperiod ska ta emot 100 nyanlända praktikanter. Under året var det 29 nyanlända som hade en praktikplats i Riksbyggen som projektledare, tekniska förvaltare, drifttekniker, fastighetsskötare och lokalvårdare.

Riksbyggen eftersträvar en god arbetsmiljö och det systematiska arbetsmiljöarbetet följs årligen upp. Det genomförs en medarbetarundersökning och utifrån resultaten görs olika utvecklingsinsatser. Att arbeta aktivt med insatser för att kunna förebygga och minska sjukfrånvaro är en del i vårt arbetsmiljöarbete. Efter några år med en något

stigande sjukfrånvaro kunde vi under året bryta trenden. 2016 uppgick Riksbyggens totala sjukfrånvaro till 3,8 procent, vilket är en minskning med 0,4 procent i jämförelse med föregående år.

Medelantalet anställda under 2016 uppgick till 2 538 (2 477).

STYRELSENS ARBETE

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

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

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

Den framtida utvecklingen

Enligt det senaste penningpolitiska mötet den 15 februari 2017 beslutades det att fortsatt hålla kvar vid en reporänta på -0,50 procent. Enligt den då gällande prognosen är en första höjning att vänta tidigast under början av 2018. Bedömningen är att räntan därefter höjs i långsam takt och först under 2019 förväntas nå ett nolläge. Enligt Boverkets senaste rapport över bostadsbyggandet var nyproduktionen under 2016 den högsta sedan miljonprogrammets dagar. Prognos för 2017 är en fortsatt hög nivå, dock något lägre än 2016. Riksbyggen räknar därför med ett fortsatt mycket bra klimat för sin verksamhet.

Riksbyggens långsiktighet och värdegrund tillsammans med den strategiska planen möjliggör en fortsatt aktiv samhällsutvecklarroll som bidrar till att utveckla människors livskvalitet och samtidigt värna planetens gränser.

Den strategiska planen är plattformen för hur Riksbyggen ska kunna stärka rollen som samhällsutvecklare och vara med och bidra till att lösa utmaningarna på bostadsmarknaden. Där finns en tydlig styrning för hur Riksbyggen ska fortsätta ge kunderna en service som överträffar deras

förväntningar och öka produktionen av bostadsrätter och hyresrätter. Hållbarhet och långsiktighet ska även fortsättningsvis genomsyra alla arbetsprocesser, och kundens bästa ska alltid stå i fokus.

Riksbyggen fortsätter utvecklingen av det nya affärsområdet Fastigheter som ett led i det strategiska arbetet, där ett antal bostadsutvecklingsprojekt med hyresrätt ska realiseras och där det egna fastighetsbeståndet skall fortsätta att utvecklas på ett hållbart sätt. Med en finansiell styrka och en väl avvägd balansräkning kan fortsatta strategiska markförvärv ske och nya projekt initieras på orter där bostadsbehov finns med allt från "Steg ett-boende" för yngre, traditionell bostadsrätt samt boenden för äldre genom konceptet Bonum och genom den kooperativa hyresrättsformen. Inom förvaltningsaffären utvecklas metoder för att lösa ombyggnadsbehov, energieffektiviseringar och för att bistå bostadsrättsföreningar med stöd för ett långsiktigt hållbart boende.

Riksbyggens medlemsantal uppgår till 190 st den 31 december 2016. Inga större förändringar har skett under 2016. Medlemmar med en andel som överstiger 10 procent är Byggnads med 21,1 procent (21,5) och Kommunal med 12,6 procent (12,8).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 2 619 924 919 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning, 46 kr per andel	78 930 710
Balanseras i ny räkning	2 540 994 209
Summa	2 619 924 919

Koncernens fria egna kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar, efter föreslagen utdelning, uppgår till 2 651 757 290 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.

*Siffrorna inom parentes avser föregående år.

Koncernen Resultaträkning



tkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	7 166 117	6 379 234
Lämnade rabatter		-10 980	-11 734
Nettoomsättning	3,4	7 155 137	6 367 500
Kostnad för sålda varor och tjänster		-6 807 010	-6 035 875
Bruttoresultat		348 127	331 625
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-222 358	-173 473
Övriga rörelseintäkter	3	216 452	57 040
Övriga rörelsekostnader		-19 321	-3 571
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		8 778	13 771
Rörelseresultat	6, 7, 8	331 678	225 392
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-6 461	-2 186
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	9 499	280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	24 778	103 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-38 257	-146 018
		-10 441	-44 655
Resultat efter finansiella poster		321 237	180 737
Skatt på årets resultat	15, 16	-43 453	-52 284
Årets resultat		277 784	128 453
Moderföreningens andel av årets resultat		280 035	130 446
Minoritetens andel av årets resultat		-2 251	-1 993

Koncernen

Balansräkning

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	244 412	160 505
Goodwill	18	12 757	14 677
		257 169	175 182
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19, 20	2 747 979	1 777 288
Inventarier, verktyg och installationer	21	142 291	177 434
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	84 155	47 325
		2 974 425	2 002 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	25	114 491	42 575
Fordringar hos intresseföretag	26	9 294	32 777
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	31 640	23 798
Uppskjuten skattefordran	16	19 524	6 752
Andra långfristiga fordringar	28	335 565	350 308
		510 514	456 210
Summa anläggningstillgångar		3 742 108	2 633 439
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Färdiga varor och handelsvaror		284	300
Bostadsrättslägenheter		56 835	82 374
Fastigheter		3 369 581	2 310 482
		3 426 700	2 393 156
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		396 307	385 457
Fordringar hos intresseföretag		-	-
Aktuella skattefordringar		27 019	52 926
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	29	499 935	405 747
Övriga fordringar		77 386	67 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	52 447	70 612
		1 053 094	981 981
Övriga kortfristiga placeringar	31	-	7 815 545
Kassa och bank		3 688 268	611 531
		3 688 268	8 427 076
Summa omsättningstillgångar		8 168 062	11 802 213
SUMMA TILLGÅNGAR		11 910 170	14 435 652

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	32	857 942	833 685
Annat bundet kapital		1 820 005	1 718 854
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		2 730 688	2 560 653
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		5 408 635	5 113 192
Minoritetsintresse		66 280	119 484
Summa eget kapital		5 474 915	5 232 676
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16	159 186	107 001
Övriga avsättningar	33	152 212	88 301
Summa avsättningar		311 398	195 302
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34	493 864	203 702
Övriga skulder		453 045	420 656
Summa långfristiga skulder		946 909	624 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 708 582	2 632 790
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	29	127 917	391 614
Leverantörsskulder		521 950	482 297
Övriga kortfristiga lån		-	4 178 631
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga skulder		375 021	279 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	443 478	418 324
Summa kortfristiga skulder		5 176 948	8 383 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 910 170	14 435 652

Koncernen

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Annat bundet eget kapital			Reserver	Balanserad vinst	Summa	Minoritetsintresse	Summa
		Uppskrivningsfond	Kapitalandelsfond	Utvecklingsfond					
Eget kapital									
2015-01-01	616 825	1 718	17 281	-	1 687 141	2 499 271	4 822 236	20 205	4 842 441
Årets resultat						130 446	130 446	-1 993	128 453
Förändring bundna reserver					12 715	-12 715			
Förändring av kapitalandelsfond									
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande								101 272	101 272
Utdelning						-56 748	-56 748		-56 748
Utträde	-3 892						-3 892		-3 892
Nyteckning	220 752						220 752		220 752
Eget kapital									
2015-12-31	833 685	1 718	17 281	-	1 699 856	2 560 653	5 113 191	119 484	5 232 676
Årets resultat						280 035	280 035	-2 251	277 784
Förändring av bundna reserver					14 824	-14 824			
Förändring kapitalandelsfond			-2 236			2 236			
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande						67 851	67 851	-50 953	16 898
Förändring av utvecklingsfond				88 563		-88 563			
Utdelning						-76 699	-76 699		-76 699
Utträde	-1 086						-1 086		-1 086
Nyteckning	25 343						25 343		25 343
Eget kapital									
2016-12-31	857 942	1 718	15 045	88 563	1 714 680	2 730 689	5 408 635	66 280	5 474 915

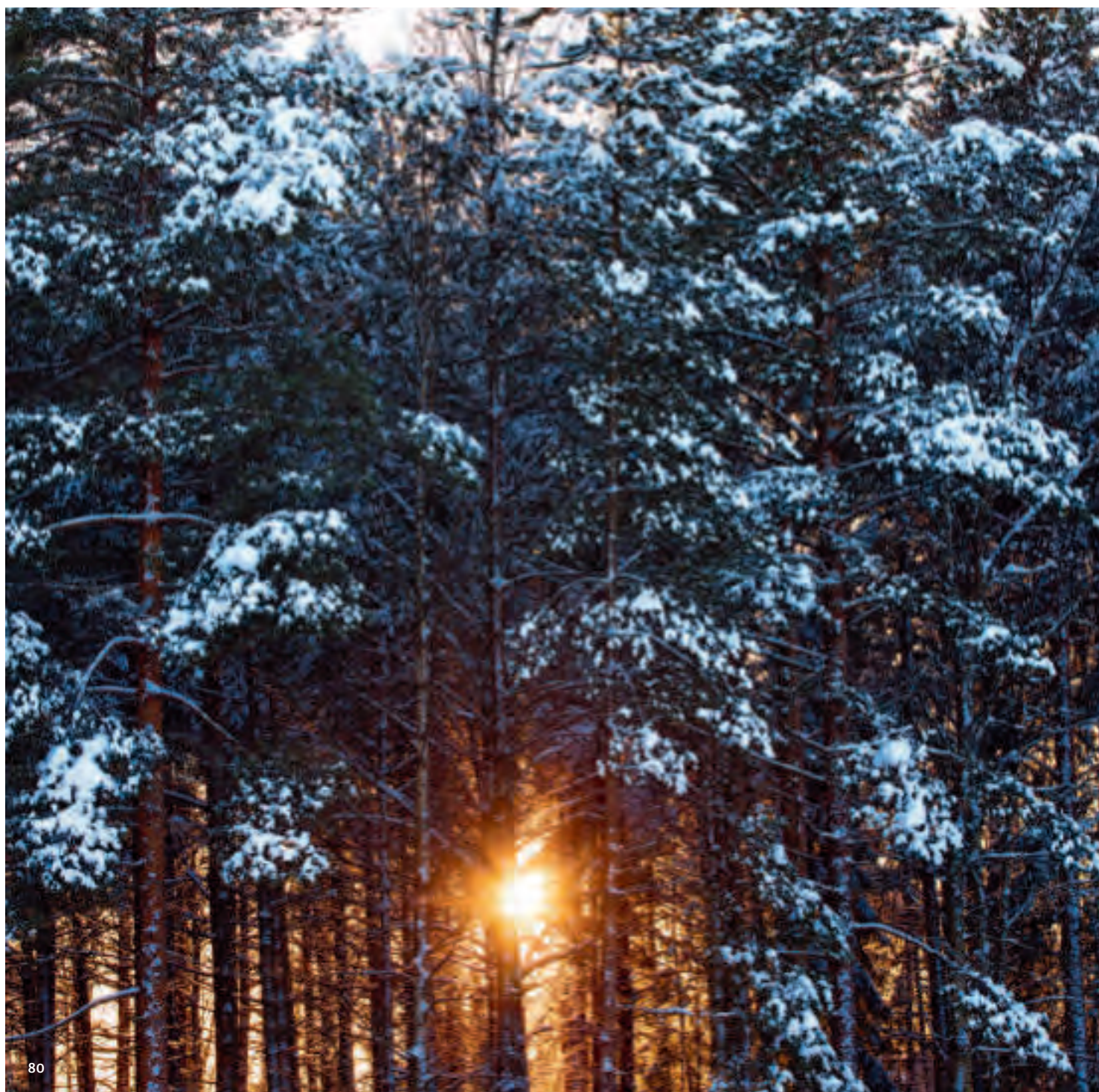
Koncernen

Kassaflödesanalys

tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		325 217	223 620
Avskrivningar		114 543	98 581
Övriga ej likviditetspåverkande poster	38	9 323	-18 487
Erhållen ränta		44 267	49 735
Erlagd ränta		-38 257	-45 882
Betald skatt		-50 431	-79 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		404 662	228 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-10 646	197 054
Förändring av kundfordringar		-10 725	-78 872
Förändring av kortfristiga fordringar		-328 021	208 133
Förändring av leverantörsskulder		39 915	123 271
Förändring av kortfristiga skulder		-27 155	248 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 030	925 685
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-89 248	-85 366
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 299 653	-326 758
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		556 512	-
Investeringar i dotterföretag		-1 335 577	-912 726
Försäljning av dotterföretag		259 545	119 708
Investeringar och uttag i intresseföretag		-78 350	4 875
Försäljning av intresseföretag		1 095	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-21 254	-43 900
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		38 476	15 101
Förändring av kortfristiga finansiella placeringar		-	65 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 968 454	-1 163 491
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapitalet		24 257	216 860
Upptagna lån		300 000	132 200
Amortering av skuld		-	-100 136
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-3 102 839	524 873
Transaktion med minoritet		16 897	-
Utbetald utdelning		-76 699	-56 749
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 838 384	717 048
Årets kassaflöde		-4 738 808	479 242
Likvida medel vid årets början		8 427 076	7 947 834
Likvida medel vid årets slut		3 688 268	8 427 076

I likvida medel ingår även kortfristiga placeringar om 0 tkr (7 574 738) som har en löptid som överskrider tre månader.

Moderföreningen Resultaträkning



tkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning före lämnade rabatter		7 290 305	6 368 647
Lämnade rabatter		-10 980	-11 734
Nettoomsättning	3,4	7 279 325	6 356 913
Kostnad för sålda varor och tjänster		-6 932 683	-6 107 057
Bruttoresultat		346 642	249 856
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-217 840	-166 086
Övriga rörelseintäkter	3	111 072	56 901
Övriga rörelsekostnader		-3 005	-642
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		29 891	22 947
Rörelseresultat	6, 7, 8	266 760	162 976
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	21 918	200 147
Resultat från andelar i intresseföretag	10	824	50
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	9 460	-988
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	60 146	128 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-38 171	-144 040
		54 177	183 825
Resultat efter finansiella poster		320 937	346 801
Bokslutsdispositioner	14	5 591	-12 022
Skatt på årets resultat	15, 16	-69 086	-38 291
Årets resultat		257 442	296 488

Moderföreningen

Balansräkning

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	244 412	160 505
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19, 20	949 380	871 837
Inventarier, verktyg och installationer	21	121 832	120 117
		1 071 212	991 954
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	483 024	208 086
Fordringar hos koncernföretag	24	234 694	215 198
Andelar i intresseföretag	25	28 356	27 530
Fordringar hos intresseföretag	26	9 294	32 777
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	23 757	23 897
Uppskjuten skattefordran	16	-	-
Andra långfristiga fordringar	28	330 878	339 404
		1 110 003	846 892
Summa anläggningstillgångar		2 425 627	1 999 351
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Färdiga varor och handelsvaror		76	197
Bostadsrättslägenheter		56 835	82 374
Fastigheter		1 137 375	726 907
		1 194 286	809 478
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		389 768	381 342
Fordringar hos koncernföretag		2 736 708	1 403 591
Fordringar hos intresseföretag		-	-
Aktuella skattefordringar		26 672	49 803
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	29	774 856	437 573
Övriga fordringar		67 256	59 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	45 854	66 429
		4 101 114	2 398 159
Övriga kortfristiga placeringar	31	-	7 815 545
Kassa och bank		3 683 779	606 697
		3 683 779	8 422 242
Summa omsättningstillgångar		8 919 178	11 629 879
SUMMA TILLGÅNGAR		11 344 806	13 629 233

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital	32	857 942	833 685
Reservfond		1 716 397	1 701 572
Fond för utvecklingsutgifter		88 563	–
		2 662 902	2 535 257
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 362 483	2 246 081
Årets resultat		257 442	296 488
		2 619 925	2 542 569
Summa eget kapital		5 282 827	5 077 826
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	21 138	7 668
Övriga avsättningar	33	112 227	86 816
Summa avsättningar		133 365	94 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34	300 000	–
Övriga skulder		1 319	30 510
Summa långfristiga skulder		301 319	30 510
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 606 415	2 619 949
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	29	383 252	438 846
Leverantörsskulder		497 271	471 979
Övriga kortfristiga lån		–	4 178 416
Skulder till koncernföretag		447 535	116 805
Övriga skulder		237 552	201 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	455 270	399 036
Summa kortfristiga skulder		5 627 295	8 426 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 344 806	13 629 233

Moderföreningen

Förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter		
Eget kapital 2015-01-01	616 826	1 688 858	-	2 315 543	4 621 227
Årets resultat				296 488	296 488
Avsättning till reservfond		12 715		-12 715	-
Utdelning				-56 748	-56 748
Utträde	-3 892				-3 892
Nyteckning	220 752				220 752
Eget kapital 2015-12-31	833 686	1 701 573	-	2 542 568	5 077 826
Årets resultat				257 442	257 442
Avsättning till reservfond		14 824		-14 824	-
Aktivering av utvecklingsutgifter			88 563	-88 563	-
Utdelning				-76 699	-76 699
Utträde	-1 086				-1 086
Nyteckning	25 343				25 343
Eget kapital 2016-12-31	857 942	1 716 397	88 563	2 619 924	5 282 827

Moderföreningen

Kassaflödesanalys

tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		266 760	162 976
Avskrivningar		73 515	67 363
Övriga ej likviditetspåverkande poster	38	29 905	53 272
Erhållen ränta		-18 429	72 694
Erhållna utdelningar		21 656	-
Erlagd ränta		-34 110	-43 904
Betald skatt		-32 485	-73 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		306 812	238 945
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-384 808	469 417
Förändring av kundfordringar		-8 426	-78 483
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 667 255	-679 331
Förändring av leverantörsskulder		25 291	122 853
Förändring av kortfristiga skulder		36 808	-38 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 691 578	34 585
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-89 248	-81 760
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-146 332	-160 089
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	-
Investeringar i dotterföretag		-275 088	-69 279
Försäljning/avveckling av dotterföretag		428	210 197
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-22 221	-12 679
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		33 546	183 871
Förändring av kortfristiga finansiella placeringar		82 663	65 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		416 252	135 836
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapitalet		24 257	216 860
Upptagna lån		300 000	-
Amortering av skuld		-14 471	-105 636
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-2 863 720	412 450
Utbetald utdelning		-76 699	-56 749
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 630 633	466 925
Årets kassaflöde		-4 738 463	637 346
Likvida medel vid årets början		8 422 242	7 784 896
Likvida medel vid årets slut		3 683 779	8 422 242

I likvida medel ingår även kortfristiga placeringar om 0 tkr (7 574 738) som har en löptid som överskrider tre månader.

Noter med redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

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

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

Förvärvsmetod

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

För övervärden hänförliga till specifika tillgångar tillämpas samma avskrivningstid som i den förvärvade juridiska personen. Avskrivning på uppkommen goodwill och övriga förvärvade immateriella tillgångar skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod om denna kan fastställas med rimlig grad av säkerhet. Kan denna inte fastställas sker avskrivning på maximalt 5 år. Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

Dotterföretag

Företag där moderföreningen, direkt eller indirekt, har mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet. Andelar i dotterföretag redovisas i moderföreningen enligt anskaff-

ningsvärdemetoden. För dotterföretag inom Riksbyggen, se not 23, Andelar i koncernföretag.

Intresseföretag

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

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Rapportering för rörelsegrenar

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

Intäkter

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

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

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

Inkomstskatter

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

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar

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

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

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

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

Immateriella tillgångar

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

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till 5–10 år. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Kostnad för sålda varor.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över

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

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

Nedskrivningar

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

Leasingavtal

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

av de framtida minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

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

Finansiella instrument

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

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

Nedanstående redovisningsprinciper tillämpas konsekvent av både koncernen och moderföreningen.

Klassificering

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

Finansiella tillgångar som innehas för handel

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Övriga finansiella skulder

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

Redovisning och värdering

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen när Riksbyggen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på affärs-

dagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Detta gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

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

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

Riksbyggen prövar per varje balansdag om det föreligger objektiva omständigheter som tyder på att tillgångar som klassificeras som lånefordringar och kundfordringar behöver skrivas ned. Vid varje rapportperiods slut bedömer Riksbyggen om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger är bland annat indikationer på att en gäldenär har betydande finansiella svårigheter, att betalningar av räntor eller kapitalbelopp har uteblivit eller är försenade, om det är sannolikt att gäldenären kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion eller att det finns observerbara uppgifter som

tyder på att det finns en mätbar minskning av uppskattade framtida kassaflöden såsom förändringar i förfallna skulder eller andra ekonomiska förutsättningar som korrelerar med kreditförluster.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av Riksbyggens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ner och nedskrivningsbeloppet redovisas i bolagets resultaträkning. Vid varje balansdag prövar 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.

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

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

Fastställande av verkligt värde

För finansiella instrument som är noterade på en aktiv marknad bestäms verkligt värde med utgångspunkt från tillgångens noterade mittkurs på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Den aktiva marknaden ska bedriva handel med likartade produkter, det ska normalt sett finnas intresserade köpare och säljare och

information om priserna ska vara allmänt tillgänglig. För fastställande av verkligt värde av kortfristiga placeringar används aktuella marknadsräntor vid marknadens stängning.

Finansiella risker i placeringsverksamheten

Mål och policy

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

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

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

Finansiella risker

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

Med kreditrisk avses risken att koncernen 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 placeringspolicyen.

Ränterisk definieras som risken att variationer i det allmänna ränteläget leder till kapitalförluster eller ett lägre räntenetto. Den absoluta ränterisken, definierad som en 1-procentig momentan parallellförskjutning av avkastningskurvan, får aldrig överstiga 40 mkr.

Likviditetsrisk syftar på risken för att en placering inte omedelbart kan omsättas på marknaden utan att stora förluster i marknadsvärde uppstår. Riksbyggen bedriver en aktiv

likviditetshantering genom att matcha in- och utlåningsflöden mot varandra. Dessutom identifieras, hanteras och rapporteras likviditetsrisken enligt ramarna definierade i placeringspolicyen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger före-

taget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Varulager

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

Avsättningar och ansvarsförbindelser

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

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

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

Entreprenader

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

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

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigeringar av tidigare uppberedade 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 uppberedad kostnad, det vill säga resultatet tas upp till noll kronor i avvaktan på att en resultatbestämning kan göras. Så snart det är möjligt sker en övergång till successiv vinstavräkning. Bedömda förluster belastar i sin helhet periodens resultat.

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Händelser efter balansdagen

Riksbyggen räknar med händelser som bekräftar ett förhållande som förelåg på balansdagen. Om det efter balansdagen inträffar händelser som inte är av en sådan karaktär att de ska räknas när resultaträkningen och balansräkningen fastställs, men som är så väsentliga att bristande information om dem skulle påverka möjligheten för en läsare att göra korrekta bedömningar och fatta välgrundade beslut, så kommer Riksbyggen att lämna upplysningar för varje händelse i förvaltningsberättelsen.

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Leasing

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

Bokslutsdispositioner

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Intäktsredovisning

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

Garantiåtaganden

Riksbyggen lämnar garanti avseende genomförda entreprenader med en garantitid som uppgår till 5 år. Åtagandet redovisas som en avsättning om 112 mkr (87) i balansräkningen. Värdet på avsättningen är baserad på tidigare erfarenheter och utfall. Värderingen av garantiåtaganden är en väsentlig redovisningsfråga i koncernen och innebär svåra bedömningar av framtida åtgärdsbehov.

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

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

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

Not 3 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Varor	129 428	139 378	129 428	139 378
Tjänster	2 019 518	1 914 783	1 985 106	2 013 607
Entreprenaduppdrag	4 676 736	4 016 215	4 941 085	3 999 833
Hyror	329 455	297 124	223 705	204 095
Summa	7 155 137	6 367 500	7 279 325	6 356 913
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:				
Varor	3 152	1 522	3 152	1 522
Tjänster	24 941	21 830	24 869	21 691
Entreprenaduppdrag	78 551	-	78 019	-
Hyror	562	895	562	895
Fastighetsförsäljningar	109 246	32 016	4 470	32 016
Erhållna bidrag	-	777	-	777
Summa	216 452	57 040	111 072	56 901

Not 4 Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Bostad	4 409 324	3 885 400	4 397 180	3 851 459
Fastighetsförvaltning	2 349 042	2 240 253	2 291 506	2 192 423
Fastighet	426 210	299 643	583 112	305 907
Övrigt och koncernjusteringar	-29 439	-27 794	7 527	7 125
Summa	7 155 137	6 367 500	7 279 325	6 356 913

Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB				
Revision och revisionsnära rådgivning	4 722	5 291	3 893	4 288
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	333	945	333	945
Skatterådgivning	-	91	-	91
Övriga tjänster	1 194	838	1 194	838
Summa	6 249	7 165	5 420	6 162
Lekmannarevisorer				
Revision och revisionsnära rådgivning	105	102	105	102
Summa	105	102	105	102

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Medelantalet anställda				
Kvinnor	866	819	844	799
Män	1 672	1 658	1 626	1 611
Totalt	2 538	2 477	2 470	2 410
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktörer	2 715	2 668	2 715	2 668
Styrelsen	856	856	856	856
Företagsledning	11 599	11 386	11 599	11 386
Övriga anställda	955 767	906 523	932 148	885 180
Totala löner och ersättningar	970 937	921 433	947 318	900 090
Sociala kostnader				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	302 690	281 360	294 996	274 682
Pensionskostnader	68 499	89 174	67 256	87 926
Totala sociala avgifter och pensionskostnader	371 189	370 534	362 252	362 608
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 342 126	1 291 967	1 309 570	1 262 698

Not 6 forts.

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

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

65 års pensionsålder med liknande pensions- och avgångsersättningsvillkor som gäller för vd och vice vd.

Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 145,2 tkr (142,2) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 711 tkr (714).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 3,2 mkr (3,1) gruppen nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppen, nuvarande vd och företagsledning uppgår till 9,0 mkr (8,4). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Upplysning om sjukfrånvaro	2016	2015
Total sjukfrånvaro (andel av ordinarie arbetstid)	3,8 %	4,2 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	4,7 %	5,0 %
Sjukfrånvaro för män	3,3 %	3,8 %
Anställda –29 år	2,2 %	2,2 %
Anställda 30–49 år	3,4 %	3,8 %
Anställda 50 år –	4,5 %	5,2 %
Långtidssjukfrånvaro (andel av den totala sjukfrånvaron)	50,5 %	55,4 %
Andel kvinnor i procent		
Styrelsen	27,3 %	45,5 %
Bland övriga ledande befattningshavare	37,5 %	37,5 %

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 113 443 (140 330) och i moderföreningen till 72 415 (108 329).

Not 8 Operationella leasingavtal**Leasegivare**

Framtida minimileaseintäkter avseende uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Inom 1 år	25 434	31 331	5 005	5 076
Mer än 1 men mindre än 5 år	30 922	26 752	14 599	2 708
Senare än 5 år	-	-	-	-
Summa	56 356	58 053	19 604	7 784

Leasetagare

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

2016	-	64 701	-	93 940
2017	66 123	47 801	79 838	77 448
2018	59 217	25 484	63 210	46 255
2019	36 302	7 873	36 522	9 150
2020 eller senare	16 314	-	16 314	-
Summa	177 956	145 859	195 884	226 793

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	
	2016	2015
Realisationsresultat vid likvidationer	-	200 147
Realisationsresultat vid försäljning	277	-
Utdelning	21 641	-
Summa	21 918	200 147

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Resultatandel	-7 270	-2 186	-	-
Resultat vid avyttringar	809	-	809	-
Erhållna utdelningar	-	-	15	50
Summa	-6 461	-2 186	824	50

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Resultat vid avyttringar	10 530	1 280	10 530	12
Nedskrivningar	-1 079	-1 000	-1 079	-1 000
Utdelningar	48	-	9	-
Summa	9 499	280	9 460	-988

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Räntor	24 737	37 391	60 105	62 778
Realisationsresultat vid försäljning	-	65 575	-	65 575
Övriga finansiella intäkter	41	303	41	303
Summa	24 778	103 269	60 146	128 656

Varav avseende koncernföretag 35 794 (25 756).

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Räntor	-19 588	-37 105	-19 502	-35 127
Realisationsresultat vid försäljning	-4 061	-	-4 061	-
Övriga finansiella kostnader	-14 608	-108 913	-14 608	-108 913
Summa	-38 257	-146 018	-38 171	-144 040

Varav avseende koncernföretag -4 327 (-2 940).

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföreningen	
	2016	2015
Erhållna koncernbidrag	38 718	4 528
Lämnade koncernbidrag	-33 127	-16 550
Summa	5 591	-12 022

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	- 67 978	-43 660	-60 830	-29 618
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	5 395	1 174	5 214	853
Uppskjuten skatt	19 130	-9 798	-13 470	-9 526
Andel i intresseföretags skatt	-	-	-	-
Summa	-43 453	-52 284	-69 086	-38 291

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen				
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-20 036	-11 810	-13 470	-9 526
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	39 166	2 012	-	-
Summa	19 130	-9 798	-13 470	-9 526
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats				
Redovisat resultat före skatt	321 237	180 737	326 528	346 801
Skatt enligt gällande skattesats	-70 672	-39 762	-71 836	-76 296
Ej avdragsgilla kostnader	-4 353	-53 079	-2 640	-2 503
Ej skattepliktiga intäkter	31 168	46 522	4 888	46 522
Schablonränta på periodiseringsfonder	-	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	5 375	1 174	5 214	853
Upplösning av uppskjuten skatt tidigare år	-	-	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag och temporära skillnader	-	-	-	-
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	-4 991	-7 139	-4 712	-6 867
Summa skatt på årets resultat	-43 453	-52 284	-69 086	-38 291
Den gällande skattesatsen för inkomstskatt i koncernen är 22 %				
Uppskjutna skattefordringar				
Avsättningar för garantikostnader	-	-	-	-
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	16 025	-4 963	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	3 499	11 715	-	-
Summa	19 524	6 752	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Koncernmässiga övervärden	131 350	93 557	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	3 499	11 715	-	-
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	21 138	-	21 138	7 668
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	3 199	1 729	-	-
Summa	159 186	107 001	21 138	7 668

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 699	179 939	261 699	179 939
Inköp	89 248	81 760	89 248	81 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 947	261 699	350 947	261 699
Ingående avskrivningar	-60 228	-51 925	-60 228	-51 925
Årets avskrivningar	-5 341	-8 303	-5 341	-8 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 569	-60 228	-65 569	-60 228
Ingående nedskrivningar	-40 966	-	-40 966	-
Årets nedskrivningar	-	-40 966	-	-40 966
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 966	-40 966	-40 966	-40 966
Utgående redovisat värde	244 412	160 505	244 412	160 505

Not 18 Goodwill

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 390	23 784
Inköp	-	3 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 390	27 390
Ingående avskrivningar	-12 713	-10 794
Årets avskrivningar	-1 920	-1 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 633	-12 713
Utgående redovisat värde	12 757	14 677

Not 19 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 525 197	1 999 581	1 323 049	1 184 496
Inköp	1 983 443	380 751	127 712	21 241
Försäljningar/utrangeringar	-169 128	-	-30 437	-1 674
Omklassificeringar	-899 296	7 044	-34 727	-
Aktivering av befintliga fastigheter	38 430	137 821	38 430	118 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 478 646	2 525 197	1 424 027	1 323 049
Ingående avskrivningar	-700 358	-640 440	-450 429	-419 868
Försäljningar/utrangeringar	68 745	-	11 139	-
Omklassificeringar	4 614	-	4 163	-
Årets avskrivningar	-76 664	-59 918	-38 737	-30 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-703 663	-700 358	-473 864	-450 429
Ingående nedskrivningar	-47 551	-46 768	-783	-
Försäljningar/utrangeringar	20 547	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-783	-	-783
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 004	-47 551	-783	-783
Utgående redovisat värde	2 747 979	1 777 288	949 380	871 837
Bokfört värde på byggnader	2 173 998	1 556 321	852 543	802 510
Bokfört värde på mark	573 981	220 967	96 837	69 327
	2 747 979	1 777 288	949 380	871 837

Not 20 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till 4 162 mkr (3 398) i koncernen och till 2 258 mkr (2 190) i moderföreningen. Verkligt värde motsvarar bedömt värde på den öppna marknaden. Värderingen görs årligen internt med stöd av externa marknadsdata, och kontroll görs på hela moderföreningens fastighetsbestånd av externt värderingsföretag för att säkerställa att värderingen gjorts på ett korrekt sätt.

I periodens resultat ingår följande poster avseende förvaltningsfastigheter:

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	345 454	297 124	206 316	204 095
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-280 222	-208 894	-177 677	-160 932
Summa	65 232	88 230	28 639	43 163

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496 823	486 222	361 413	358 520
Inköp	33 888	30 935	32 218	23 127
Försäljningar/utrangeringar	-76 889	-20 334	-39 542	-20 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 822	496 823	354 089	361 413
Ingående avskrivningar	-318 289	-309 273	-240 196	-231 122
Försäljningar/utrangeringar	37 376	19 425	37 376	19 425
Årets avskrivningar	-30 618	-28 441	-29 437	-28 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 531	-318 289	-232 257	-240 196
Ingående nedskrivningar	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100
Återförda nedskrivningar	1 100	-	1 100	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-1 100	-	-1 100
Utgående redovisat värde	142 291	177 434	121 832	120 117

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 15 903 tkr (53 250). Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	47 325	7 044
Under året omfört till byggnader	-47 325	-7 044
Under året nedlagda kostnader	84 155	47 325
Summa	84 155	47 325

Not 23 Andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 086	148 807
Förvärv	275 088	69 280
Försäljning	-50	-
Likvidationer	-100	-10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	483 024	208 086
Utgående redovisat värde	483 024	208 086

Direkt ägda dotterföretag, organisationsnummer, säte	Antal	Kapital- andel i %	Bokfört värde	
			2016	2015
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100,0	100	100
Blekholmen i Stockholm Aktiebolag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100,0	100	100
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100,0	170	50
Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm	50 000	100,0	77 010	77 010
Gustavshemsparken Holding AB, 556808-3884, Stockholm	100 000	100,0	100	100
Järva Projektutveckling AB, 556931-5947, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Kommanditbolaget Kungsbron 21, 916634-1470, Stockholm	1 000	100,0	50 000	50 000
Mälärhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100,0	50	50
NK Munken Holding Aktiebolag, 559008-4454, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Franstorp Holding AB, 556950-8756, Stockholm	50 000	100,0	-	50
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100,0	2 450	100
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100,0	100	100
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100,0	100	100
RB Kungsängen Holding AB, 556964-5251, Stockholm	50 000	100,0	-	50
RB LL Holding AB, 556964-5202, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RBÖ Holding AB, 556937-1759, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Ribby Ängar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100,0	66 019	65 488
RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RI-Fastigheter Limhamns Läge 2 AB, 556865-9063, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RI-Fastigheter Masthusen AB, 556879-8747, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RI-Fastigheter TÖ Aktiebolag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100,0	100	100
RI-Fastigheter Umeå AB, 556757-7217, Stockholm	1 000	100,0	1 300	1 300
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, 559033-9775, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm	50 000	100,0	173	50
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100,0	-	50
Riksbyggen Höganäs Släggan Holding AB, 559008-8869, Stockholm	50 000	100,0	268	50
Riksbyggen Limhamn Holding AB, 559019-8114, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Väst Holding 2,3,4 AB, 556950-8566, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Väst Holding 6 AB, 556950-8533, Stockholm	50 000	100,0	219	50
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100,0	50	50

Not 23 forts.

Direkt ägda dotterföretag, organisationsnummer, säte	Antal	Kapitalandel i %	Bokfört värde	
			2016	2015
Täby StigB Holding AB, 559008-3894, Stockholm	50 000	100,0	50	50
7-Fast AB, 556592-4940, Borås	3 350	67,0	12 438	12 438
Kungsängen Holding Södra AB, 559057-1211, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB GBG Backa Holding AB, 559021-9530, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Nacka S-Ön Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Stockholm Örnberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Fastighet Sydost Holding AB, 559075-0856, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Holding Skellefteå AB, 559021-9803, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Holding Trelleborg AB, 559046-2379, Stockholm	50 000	100,0	232	-
Riksbyggen Holding Östersund AB, 559021-9589, Stockholm	50 000	100,0	400	-
Riksbyggen Hyresbostäder Skellefteå Holding AB, 559050-8064, Stockholm	50 000	100,0	270 345	-
Riksbyggen Hyresbostäder Porslins kvarteren Holding AB, 559021-8102, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Svartviken Holding AB, 559044-6406, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Summa			483 024	208 086

Indirekt ägda dotterföretag, organisationsnummer, säte	Antal	Kapitalandel
		i %
AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm	50 000	100,0
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100,0
Fastigheten Stockholm Valvankaret 3 AB, 559001-1341, Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Kv Munken, 559014-8135, Stockholm	500	100,0
Fastighets AB Sallerupsvägen 3, 556766-9600, Stockholm	1 000	100,0
Fastighets AB Stockholm Röret, 559064-1535, Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Viskaholm, 556687-2759, Borås	1 000	75,0
Fastighetsaktiebolaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100,0
Haninge O1 Sjuan AB, 556993-6122, Stockholm	500	100,0
Haninge O2 Sexan AB, 556993-6114, Stockholm	500	100,0
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100,0
Kungsängen Projektutveckling AB, 556903-6220, Stockholm	50 000	59,2
Kungsängen Projektutveckling Fastighet 1 AB, 556825-4170, Stockholm	500	59,2
Kungsängen Projektutveckling Fastighet 2 AB, 556825-9328, Stockholm	500	59,2
Kungsängen Södra Kvarter 1 AB, 559040-3324, Stockholm	50 000	100,0
Kungsängen Södra Kvarter 2 AB, 559040-3290, Stockholm	50 000	100,0
Kungsängen Södra Kvarter 3 AB, 559040-7838, Stockholm	50 000	100,0
Lavinen 4 Fastighets AB, 556868-2545, Linköping	50 000	100,0
Linköping Lakejen AB, 556991-9821, Linköping	500	100,0
Lövgången Ost ekonomisk förening, 769613-7103, Stockholm	-	100,0
Munksjöstaden kv 6A AB, 556947-5196, Jönköping	1 000	100,0

Not 23 forts.

Indirekt ägda dotterföretag, organisationsnummer, säte	Antal	Kapitalandel i %
Pandion Nord Ekonomisk förening, 769616-0410, Stockholm	–	100,0
RB Hyresbostäder Källbyängen 1 AB, 556985-8847, Stockholm	50 000	100,0
Ribby Ångar Dotter 1 AB, 556919-5000, Stockholm	500	100,0
Ribby Ångar Dotter 2 AB, 556989-3562, Stockholm	500	90,0
Ribby Ångar Dotter 3 AB, 556989-3612, Stockholm	500	90,0
Ribby Ångar Dotter 4 AB, 559044-6398, Stockholm	50 000	100,0
RI-Fastigheter Masthusen 2 AB, 556883-6364, Stockholm	500	100,0
Riksbyggen Egna Fastigheter Trelleborg AB, 556684-7116, Stockholm	1 000	100,0
Riksbyggen Fastigheter Brunflo AB, 556804-8655, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Fastigheter Rökringen AB, 559075-0112, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Fastigheter Torvalla AB, 556804-8663, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Fastigheter Östersund AB, 559038-4953, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Helsingborg Ettan AB, 559039-3848, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Helsingborg Triangeln 3 Kommanditbolag, 969646-8223, Stockholm		100,0
Riksbyggen Helsingborg Tvåan AB, 559039-3814, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hem i Umeå AB, 556748-3903, Stockholm	1 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Badkaret AB, 559040-7812, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Frigg AB, 559027-5557, Stockholm	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Handfatet AB, 559042-2894, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Höganäs AB, 559019-0228, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Motviken AB, 559050-7967, Skellefteå	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Nätsnäckan AB, 559045-9573, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Orkestern AB, 559050-7959, Skellefteå	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Pilsnäckan AB, 559045-9847, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Storkåge AB, 559050-8056, Skellefteå	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100,0
S1F Stenbiten Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm	500	100,0
Seminarieriet 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	90,0
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	100,0
Tullarken i Östersund AB, 556367-3028, Östersund	1 020	100,0
Täby Solen Fastighets AB, 559063-4191, Stockholm	50 000	100,0
Täby Stigbygeln AB, 556855-6558, Stockholm	500	100,0
Valle W Fastighets AB, 556914-1434, Stockholm	500	100,0

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	215 198	427 173
Tillkommande fordringar	54 286	89 295
Avgående fordringar	-34 790	-301 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 694	215 198
Utgående redovisat värde	234 694	215 198

Not 25 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 575	37 172	29 530	19 424
Inköp	78 350	10 089	-	10 556
Försäljningar/utrangeringar	-534	-	-534	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Resultatandelar	-5 900	-2 186	1 360	50
In- och utbetalningar	-	-500	-	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 491	44 575	30 356	29 530
Ingående nedskrivningar	-2 000	-1 000	-2 000	-1 000
Årets nedskrivningar	-	-1 000	-	-1 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	114 491	42 575	28 356	27 530

Intresseföretag, organisationsnummer, säte

	Antal	Kapital- andel i %	Bokfört värde Moder	Bokfört värde Koncern
Direktägda				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	1 000	8 496
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	5 357	24,5	15 025	15 025
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	-	33,3	1 995	1 995
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	1 000	50,0	-118	-118
Riksbyggen Bospar ekonomisk förening, 769600-0186, Stockholm	30	30,0	3 000	3 289
Sjökrona Exploatering AB, 556790-5624, Helsingborg	1 000	25,0	7 250	7 250
Andelar i Bostadsrättsföreningar				
Brf Sidensvansen, 716402-1482, Strängnäs	1	-	20	20
Indirektägda				
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	-	78 350
Summa			28 356	114 491

Not 26 Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 777	39 265	32 777	34 385
Tillkommande fordringar	-	1 163	-	1 163
Avgående fordringar	-23 483	-7 651	-23 483	-2 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 294	32 777	9 294	32 777
Utgående redovisat värde	9 294	32 777	9 294	32 777

Not 27 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 091	20 617	24 190	20 617
Inköp	8 482	3 476	500	3 575
Försäljningar/utrangeringar	-140	-2	-140	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 433	24 091	24 550	24 190
Ingående nedskrivningar	-293	-293	-293	-293
Nedskrivningar	-500	-	-500	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-793	-293	-793	-293
Utgående redovisat värde	31 640	23 798	23 757	23 897

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

	Antal	Bokfört värde
Direktägda		
AB Norrlands Byggtjänst, 556063-0833, Umeå	50	3
AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm	200	20
Folkteatern i Sverige, 716420-4252, Stockholm	10	1
Gershedens Folkets Hus, Stockholm	50	5
Kooperativ Utveckling i Skåne ek. förening, 716407-4325, Malmö	1	1
Kooperativt Utvecklingscentrum i Skåne ek. förening, Malmö	25	5
Kooperativ Utveckling Sjuhärad, 769609-0781, Borås	1	10
Koopi, 716421-4186, Stockholm	4	40
Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg	60	60
OK Stockholm, 702000-1660, Stockholm	-	19
RKHF Skara Äldreheim, 716449-5488, Skaraborg	-	10
RKHF Töreboda Äldrebostäder, 769620-2139, Skaraborg	-	43
RKHF Trygga Hem i Grästorps, 769621-5198, Älvsborg	-	85
Tornet Bostadsproduktion AB, 556796-2682, Stockholm	950	19 000
Johanneberg Science Park, 556790-3108, Göteborg	90	90
Riva del Sole, ref. 15028456	32 200	3 485
Andelar i Bostadsrättsföreningar		
Varbergshus nr 1, 749600-0865, Varberg	-	40
Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	-	840
Summa moderföreningen	33 641	23 757

Not 28 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351 730	310 711	340 716	310 412
Tillkommande fordringar	-	41 019	-	33 304
Avgående fordringar	-14 853	-	-	-
Kortfristig del av lång fordran	-	-	-8 526	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 877	351 730	332 190	340 716
Ingående nedskrivningar	-1 422	-829	-1 312	-719
Nedskrivningar	-	-593	-	-593
Återförda nedskrivningar	110	-	-	-
Utgående nedskrivningar	-1 312	-1 422	-1 312	-1 312
Utgående bokfört värde	335 565	350 308	330 878	339 404
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser	%	%	%	%
Fordringar hos koncernföretag	-	-	2,10	2,21
Andra långfristiga fordringar	-	-	2,10	1,59

Not 29 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt				
Upparbetad intäkt för pågående entreprenader	3 086 190	2 655 075	3 361 111	2 686 901
Fakturering för pågående entreprenader	-2 586 255	-2 249 328	-2 586 256	-2 249 328
Summa	499 935	405 747	774 856	437 573
Fakturerad men ej upparbetad intäkt				
Fakturering för pågående entreprenader	3 387 810	3 349 903	3 643 145	3 397 135
Upparbetad intäkt för pågående entreprenader	-3 259 893	-2 958 289	-3 259 893	-2 958 289
Summa	127 917	391 614	383 252	438 846

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	22 696	20 948	22 696	20 835
Förutbetald försäkringspremie	1 959	2 001	1 507	2 001
Upplupna ränteintäkter	795	10 935	795	10 935
Övriga poster	26 997	37 268	20 856	33 198
Summa	52 447	70 612	45 854	66 429

Not 31 Övriga kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Företagscertifikat	-	-	-	-
Obligationer	-	7 574 737	-	7 574 737
Bankinlåning	-	65 000	-	65 000
Övriga finansiella instrument	-	175 808	-	175 808
Summa	-	7 815 545	-	7 815 545

Not 32 Andelsägare

	Antal andelar	Belopp
Fastighetsanställdas Förbund	402	201
Folksam Ömsesidig Livförsäkring	54 650	27 325
Folksam Ömsesidig Sakförsäkring	54 650	27 325
GS	118	59
Handelsanställdas Förbund	4 203	2 101
Hotell- och restauranganställdas Förbund	100	50
Industrifacket Metall	2 752	1 376
Kooperativa Förbundet	41 537	20 769
Landsorganisationen	2 063	1 031
Pensionärernas Riksorganisation	20	10
Riksbyggens Jubileumsfond "Den Goda Staden"	12 000	6 000
SEKO Facket för Service och Kommunikation	200	100
SEKO Sjöfolk	20	10
Sv. Byggnadsarbetareförbundet	362 256	181 128
Sv. Elektrikerförbundet	31 079	15 539
Sv. Kommunalarbetareförbundet	215 615	107 808
Sv. Livsmedelsarbetareförbundet	687	343
Sv. Musikerförbundet	20	10
Sv. Målareförbundet	60 135	30 068
Sv. Pappersindustriarbetareförbundet	50	25
Sv. Transportarbetareförbundet	35	17
Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund	1	1
Swedbank AB	2 268	1 134
16 fackförbund	47	24
24 lokalföreningar	116 382	58 191
32 intresseföreningar	754 198	377 099
95 bostadsrättsföreningar	397	198
Summa	1 715 885	857 942

Not 33 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Försäringstekniska avsättningar	-	-	-	-
Avsatt till periodiseringsfonder	1 485	1 485	-	-
Garantiåtaganden	150 727	86 816	112 227	86 816
Summa	152 212	88 301	112 227	86 816

Not 34 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	493 864	203 702	300 000	-
Övriga skulder	453 045	420 656	1 319	30 510
Summa	946 909	624 358	301 319	30 510

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	587	1 117	587	1 117
Upplupna semesterlöner	126 409	119 510	123 759	119 510
Upplupna sociala och andra kostnader	80 994	80 033	79 380	80 033
Beräknad fastighetskatt	16 327	12 605	13 402	11 150
Förutbetalda hyresintäkter	12 861	7 266	-	-
Lämnade rabatter	10 986	11 734	10 980	11 734
Övriga poster	195 314	186 059	227 162	175 492
Summa	443 478	418 324	455 270	399 036

Not 36 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
För avsättningar och egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 015 434	212 903	796 574	124 236
Penningmarknadsplaceringar	-	3 322 891	-	3 322 891
Likvida medel	3 336 256	-	3 336 256	-
Summa	4 351 690	3 535 794	4 132 830	3 447 127

Not 37 Ansvarförbindelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Borgensförbindelser	3 563 128	1 683 061	3 563 128	1 683 061
Solidariskt för handelsbolag	449	1 221	-	1 021
Osålda lägenheter	1 153 107	789 065	1 153 107	789 065
Ansvarförbindelse avseende pensionsskuld	21 451	20 198	21 451	20 198
Övriga ansvarförbindelser	1 185	56	757	56
Summa	4 739 320	2 493 601	4 738 443	2 493 401

Not 38 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	5 900	- 11 278	-	-
Övriga avsättningar	63 911	-43 407	25 411	24 328
Återförd nedskrivning	-1 100	-	-1 100	-
Nedskrivning av pågående projekt	-	40 966	-	40 966
Realisationsresultat från sålda/ likviderade dotterföretag	-58 827	-4 768	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-561	-	5 594	-12 022
Summa	9 323	-18 487	29 905	53 272

Not 39 Transaktioner med närstående

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

	Moderföreningen	
	2016-12-31	2015-12-31
Försäljning till koncernföretag	16 885	11 439
Inköp från koncernföretag	20 080	16 101
Ränteintäkter från koncernföretag	35 794	25 756
Räntekostnader till koncernföretag	4 327	2 940
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	234 694	215 198
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2 736 708	1 403 591
Räntebärande skulder till koncernföretag	447 535	116 805

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

Not 40 Händelser efter balansdagen

Riksbyggen har efter balansdagen ingått avtal med Bantorget Hyresbostäder AB, om överlåtelse av 100 procent av aktierna i Riksbyggen Hyresbostäder Nätsnäckan AB samt Riksbyggen Hyresbostäder Pilsnäckan AB.

Not 41 Resultatdisposition

	2016-12-31
Vinstmedel till förfogande	2 619 925
Utdelning	78 931
Balanseras i ny räkning	2 540 994
	2 619 925

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2017-05-05 för fastställelse.

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

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

Undertecknade avger också Riksbyggens hållbarhetsredovisning för 2016. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Riktlinjer för hållbarhetsredovisning, utgivna av Global Reporting Initiative.

Stockholm 2017-03-17

Johan Lindholm Ordförande	Leif Linde Verkställande direktör	
Margareta Carlsson	Filippa Drakander	Per Holmström
Mikael Johansson	Tommy Ohlström	Niklas Pettersson
Elisabeth Sasse	Jonas Wallin	
Kjell Karlsson Arbetsstagarrepresentant	Mikael Norén Arbetsstagarrepresentant	

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05

Olle Olsson	Lars Randerz
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	

Stina Carlson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Uttalandet nedan omfattar föreningens årsredovisning och koncernredovisning, vilka ingår på sidorna 66-114 i detta dokument.

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen ekonomisk förening för år 2016.

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 2016 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 moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen

garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 5 april 2017

Olle Olsson

Lars Randerz

Stina Carlson
Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB





Det är en dag i övermorgon också

Med över 75 år i branschen har vi på Riksbbyggen lärt oss ett och annat om människans relationer och långsiktighet. Ju den långa erfarenheten har gjort att vi älskar framkasta när det handlar om att utveckla och förvalta hållbara bostäder. All den senaste erfarenheten kommer våra kunder till godo i form av utvecklande och hålliga bostadslösningar med närhet till grönområden, kommunikationer och service. Varje nytt bostadsprojekt är vi som ett långt och varmt förhållande som ska hållas i minnet i. Vi älskar att hjälpa bostadsutvecklare, offentliga företag, byggherrar och företag att skapa ett bra boende i funktionella och effektiva hus. Vi älskar även att utveckla teknik, ekonomi, trygghet och hållbarhet. Kort sagt, vi gillar när saker och ting håller i längden. Titta in på riksbyggen.se och se vad vi kan göra tillsammans idag, imorgon eller övermorgon.

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



Långsiktighet är bra. Även på kort sikt.

På Riksbbyggen utvecklar vi bostäder och andra fastigheter. Det som gör oss speciella är att när du flyttar in i din nya bostad stannar vi kvar och tar hand om den - länge. På lång sikt innebär det att du och dina grannar får ett boende som underhålls och förbättras av våra kunniga och engagerade medarbetare så att både hus och omgivning alltid är i bra skick. Och när de är i gott skick så hjälper vi dig på bostaden och hela föreringen. På kort sikt innebär det att du alltid har ett tryggt och funktionellt boende att komma hem till.

Vi är även behållare när det kommer till att hjälpa företag och offentliga fastighetsägare att utveckla och förvalta sina fastigheter. Titta in på riksbyggen.se och se vad vi kan göra tillsammans på kort eller på lång sikt.

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



Planeten ska med

Att arbeta hållbart handlar om att tänka större. Och mindre. Stort för att förstå att vi inte systematiskt kan värta ekosystemen ur spel. Och mindre eftersom vi ändå ska förstå vad vi verkligen kan göra för att förändra vårt sätt att leva och ställa oss till ett mer hållbart liv. Det kan handla om alla åttio år vi lever till dödsrensningen till möjliggör att dela resurser och utveckling av parkeringslösningar. För oss handlar hållbarhet om att förstå en större helhet. Att förstå att på vår planet finns människor som mår och bra tillsammans. Här finns företag och ekonomier som måste fungera över tid. Och här finns ekosystem som är helt avgörande för vår framtid. Det är de vi tänker på när vi säger - Planeten ska med! Läs mer på riksbyggen.se/hallbarhet om du vill veta mer om vårt hållbarhetsarbete.

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



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

www.riksbyggen.se
info@riksbyggen.se

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

