

Års- och hållbarhetsredovisning 2025

Riksbyggen ekonomisk
förening 702001-7781
21 maj 2026



Innehåll

Vd-ordet	3
Riksbyggen i korthet.....	5
HÅLLBARHETSREDOVISNING	9
Allmänna upplysningar	10
<i>Om Hållbarhetsredovisningen</i>	<i>10</i>
<i>Riksbyggens värdekedja</i>	<i>11</i>
<i>Intressenter och intressentdialog</i>	<i>12</i>
<i>Dubbel väsentlighetsanalys</i>	<i>15</i>
<i>Styrning och mål</i>	<i>18</i>
Miljö	24
<i>Klimatneutralt och klimatanpassat</i>	<i>24</i>
<i>Ökad biologisk mångfald</i>	<i>31</i>
<i>Resurseffektivt och cirkulärt</i>	<i>33</i>
Socialt ansvar	35
<i>Attraktiv arbetsplats</i>	<i>35</i>
<i>Ansvarsfulla leverantörer</i>	<i>40</i>
<i>Trygga bostäder</i>	<i>43</i>
Styrning.....	45
<i>Ansvarsfullt företagande.....</i>	<i>45</i>
GRI-index	49
Revisorns bestyrkande.....	55

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING..... 57

Förvaltningsberättelse.....	58
Koncernens resultaträkning	63
Koncernens balansräkning	64
Koncernens förändringar i eget kapital	65
Koncernens kassaflödesanalys.....	66
Moderföreningens resultaträkning	67
Moderföreningens balansräkning	68
Moderföreningens förändringar i eget kapital	69
Moderföreningens kassaflödesanalys	70
Noter	71
Revisionsberättelse	95

STYRELSENS STYRNINGSRAPPORT

Styrelse och ledning	107
----------------------------	-----

Riksbyggen fortsätter att vara framtidsbyggare!

Det gångna året blev ännu ett år med stor oro i omvärlden, svag konjunktur och stora utmaningar för hela bygg- och fastighetsbranschen. För Riksbyggens del har det inneburit en lägre försäljningstakt än planerat och ett fortsatt lågt antal byggstarter. Den ekonomiska återhämtningen dröjer och kunderna agerar avvaktande. Samtidigt står Riksbyggen fast vid ambitionen att bygga bostäder för alla åldrar och plånböcker. Under året har vi satt i gång tio nya projekt i både stora och små städer över hela landet. Ett fint exempel är Bonum Brf Harmoni i Ystad där vårt koncept för seniorbostäder, Bonum, togs emot mycket positivt av marknaden.

Riksbyggen har 85 års erfarenhet och en stabil ekonomi som gör oss till en långsiktig samhällsbyggare. I dessa utmanande tider för bostadsbyggandet levererar vi stabilt inom fastighetsförvaltning och ombyggnad. Vi anpassar också vår organisation och våra erbjudanden efter omvärldens förändringar. Ett exempel är juridisk rådgivning till bostadsrättsföreningar, något medlemmarna efterfrågat. Vi har nöjda kunder och är extra stolta över att Nöjd Kund Index (NKI) inom fastighetsförvaltning ökade från 70 till 72. För att stärka vår konkurrenskraft fortsätter vi att investera i moderna digitala verktyg och arbetssätt.

En av Riksbyggens väsentliga hållbarhetsfrågor handlar om att minska klimatpåverkan och bromsa klimatförändringarna. Vi har tre vetenskapligt baserade klimatmål enligt Science Based Targets initiative (SBTi) som innebär att vi ska halvera klimatavtrycket från nyproduktion av bostäder, egna fordon och fastigheter samt bidra till att minska våra kunders energianvändning. Trots tecken på avmattade klimatambitioner i omvärlden står vi fast vid vår riktning och fortsätter målmedvetet arbetet för att nå våra klimatmål.



Att minska klimatavtrycket i nyproduktion är en av våra största utmaningar. Vi siktar på att halvera klimatavtrycket till 2030 med strategin att nå 25 procent minskning via obligatoriska krav i alla projekt, som klimatförbättrad betong, och 25 procent genom projektspecifika åtgärder, som återbruk. För att lyckas behövs även politiskt stöd, bland annat skarpa gränsvärden i klimatdeklarationer för byggnader. I september bjöd Riksbyggen in till ett frukostsamtal om hur utsläppen från bostadsbyggandet kan minska, med fokus på forskning, politiska insatser och systematiskt arbete.

Att förvalta och utveckla det befintliga bostadsbeståndet är ett viktigt bidrag i omställningen till ett hållbart samhälle. Genom vår ombyggnadsverksamhet förlänger vi livslängden och förbättrar hållbarheten i bostäder över hela landet, bland annat genom takrenoveringar, solcellsinstallationer och optimerade värmesystem.

Vår energiäffär är central för att nå klimatmålen, och under året har vi lanserat flera nya energitjänster. Vi har stärkt erbjudanden inom energioptimering och energirådgivning samt infört den digitala tjänsten Energikalkylatorn, som direkt visar kundens besparingspotential. Målet är att öka affärerna och samtidigt accelerera vårt bidrag till klimatomställningen.

Fastighetsförvaltningen fortsätter hållbarhetsresan och övergår successivt till fossilfria servicefordon och arbetsmaskiner. Vid årets slut var 88 procent av fordonsflottan

fossilfri. En nyhet är Riksbyggens interna klimatfond där medarbetare kan söka stöd för klimatinvesteringar i den egna verksamheten. Pengar har delats ut till att testa eldrivna åkgräsklippare.

Riksbyggen fortsätter också att inspirera våra bostadsrättsföreningar att bli mer hållbara genom bland annat hållbarhetsidéer, enkäten Hållbarhetsbarometern, tjänsten Hållbarhetsredovisning brf och tävlingen Årets hållbarhetsförening. Årets upplaga lockade 442 nomineringar, och vinnare blev Brf Skellefteå hus nr 12 för sitt framgångsrika arbete med bland annat energieffektivisering och stärkt social gemenskap.

Våra kommersiella kunder ställer höga hållbarhetskrav, och Riksbyggen har goda möjligheter att stärka deras hållbarhetsarbete. Det driver oss att kontinuerligt utveckla både kompetens och erbjudanden. Ett exempel är vårt nya uppdrag att förvalta Folksam bostadsbestånd.

Inom social hållbarhet är ansvarsfulla leverantörer en av våra viktigaste frågor. För Riksbyggen är leverantörerna en förlängning av företaget och vi arbetar systematiskt med kravställning, kontroll och uppföljning i hela verksamheten. Under året har vi anpassat oss till Bankinitiativets villkor och genomfört en pilot med 71 platsbesök i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt för att stärka arbetsmiljön och skapa rättvisa konkurrensvillkor i branschen.

Riksbyggen har i över 40 år varit medlem i We Effect, världens största kooperativa biståndsorganisation, och bidragit till viktiga insatser i flera utvecklingsländer. Under hösten besökte en grupp från Riksbyggen El Salvador för att se hur kooperativt kunnande stödjer lokala bostadskooperationer att bygga hållbara bostäder och starkare samhällen.

Riksbyggen bildades 1940 och har sedan dess varit en kooperativ kraft som bokstavligen talat varit med och byggt det moderna Sverige – med samma uppdrag nu som för 85 år sedan. Att FN utsåg 2025 till Kooperationens år understryker betydelsen av vår organisationsform och den roll Kooperationen spelar i samhällsutvecklingen. Under året har vi tagit fram en tydlig färdplan fram till 2030 som stärker Riksbyggen som framtidsbyggare och driver utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle.

Med vänliga hälsningar,

Johanna Frelin
Verkställande direktör, Riksbyggen



”I dessa utmanande tider för bostadsbyggandet levererar vi stabilt inom fastighetsförvaltning och ombyggnad. Vi anpassar också vår organisation och våra erbjudanden efter omvärldens förändringar.”

Riksbyggen i korthet

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

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

Riksbyggens affärsområde Fastighetsförvaltning förvaltar fler än 200 000 bostads- och hyresrätter. Tjänster som erbjuds är teknisk och ekonomisk förvaltning, fastighetsdrift med energitjänster, verksamhetsservice, lokalvård och utemiljö samt ombyggnationer. Kunderna är bostadsrätts- och andra föreningar, företag och offentliga fastighetsägare. Riksbyggen arbetar även aktivt med att inspirera och underlätta för kunder och boende att medverka i omställningen till ett mer hållbart samhälle.



Verksamheten¹

Riksbyggen ekonomisk förening är ett kooperativt företag med säte i Stockholm och verksamhet i hela Sverige. Vid årsskiftet 2025/2026 hade Riksbyggen 33 (35) pågående nyproduktionsprojekt i 16 (17) kommuner över hela landet. Riksbyggen hade då 1 585 (1 956) bostäder i produktion och antalet disponibla byggrätter uppgick till 19 581 (20 647). Samtidigt förvaltades 4 204 (4 142) bostadsrätts- och samfällighetsföreningar.

Nettoomsättning
6 809 mkr
(8 358)

Rörelseresultat
-19 mkr
(-35)

Eget kapital
7 693 mkr
(7 843)

Soliditet
61%
(60)

Medelantal
anställda
2 154 st
(2 276)

Återbäring köpta
förvaltningstjänster
4,1 mkr
(2,4)

¹⁾ Siffror inom parentes avser 2024.

Företagsidé

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

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

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

Attraktiva – Riksbyggen har kundfokus i allt agerande.

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

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

Kärnvärden

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

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

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

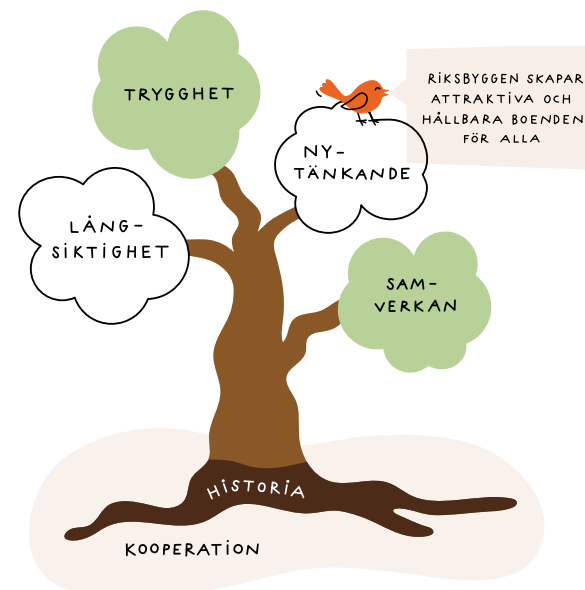
Samverkan – Riksbyggen samverkar aktivt med omgivande samhälle och kunder och ägare påverkar verksamheten.

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

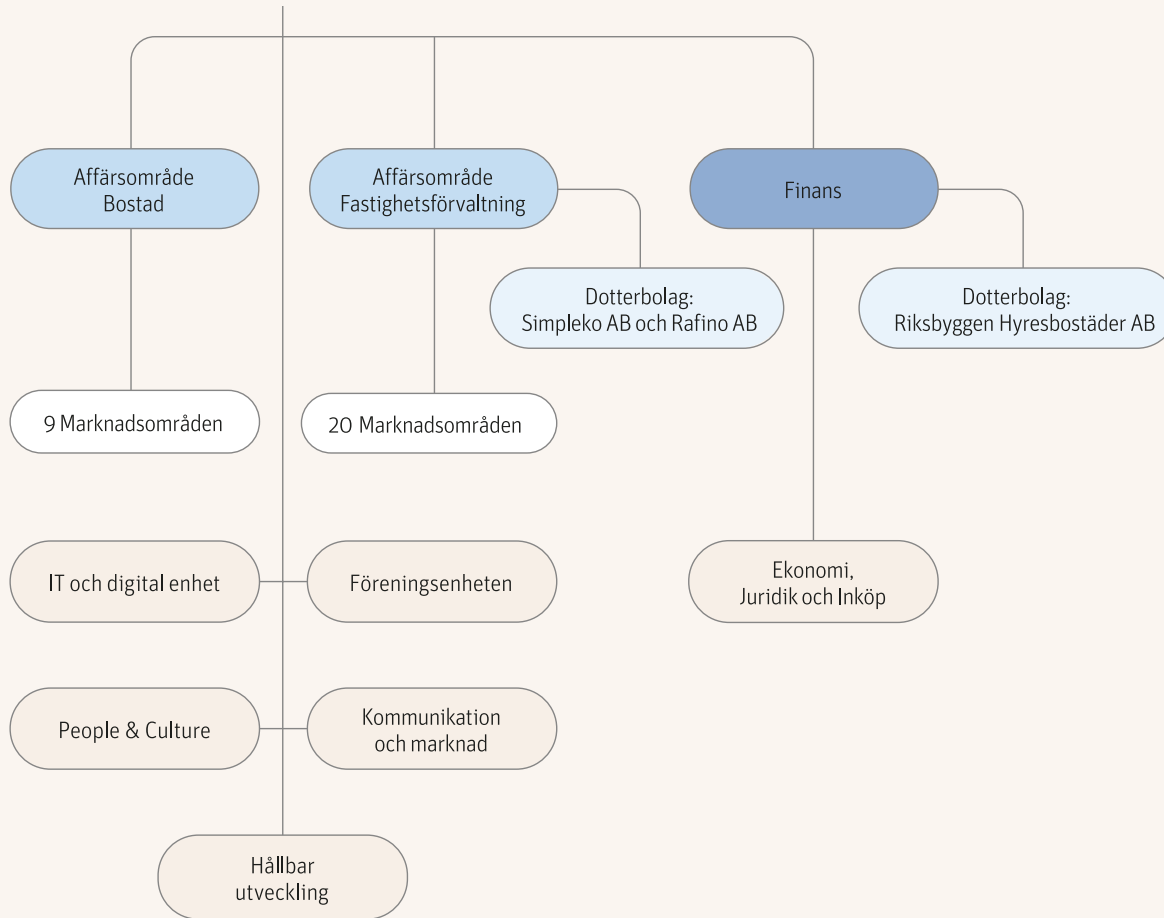
Strategiska mål

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

Figur 1: Riksbyggens företagsidé och kärnvärden

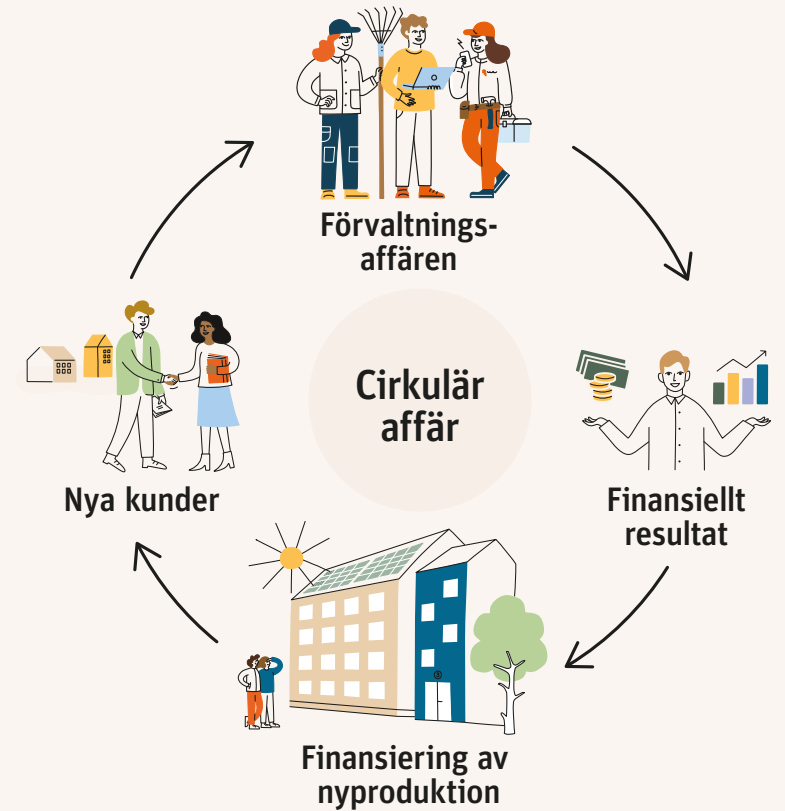


Figur 2: Riksbyggens affärsorganisation¹



¹) Aktuell organisation vid utgången av 2025

Figur 3: Riksbyggens affärsmodell



Affärsmodell

Riksbyggen har två affärsområden: Bostad och Fastighetsförvaltning. Riksbyggens styrka är att ta ansvar för hela affärsprocessen genom att såväl utveckla, finansiera, sälja, förvalta och bygga om fastigheter i en cirkulär affärsmodell. Riksbyggens affärsmodell samt stabila finanser ger långsiktigt hållbar tillväxt för kunder och ägare.

Kunder

Kunder är grunden för vår existens. Riksbyggens kunder är:

- Bostadsköpare
- Bostadsrättsföreningar
- Boende
- Andra fastighetsägare

Ägare

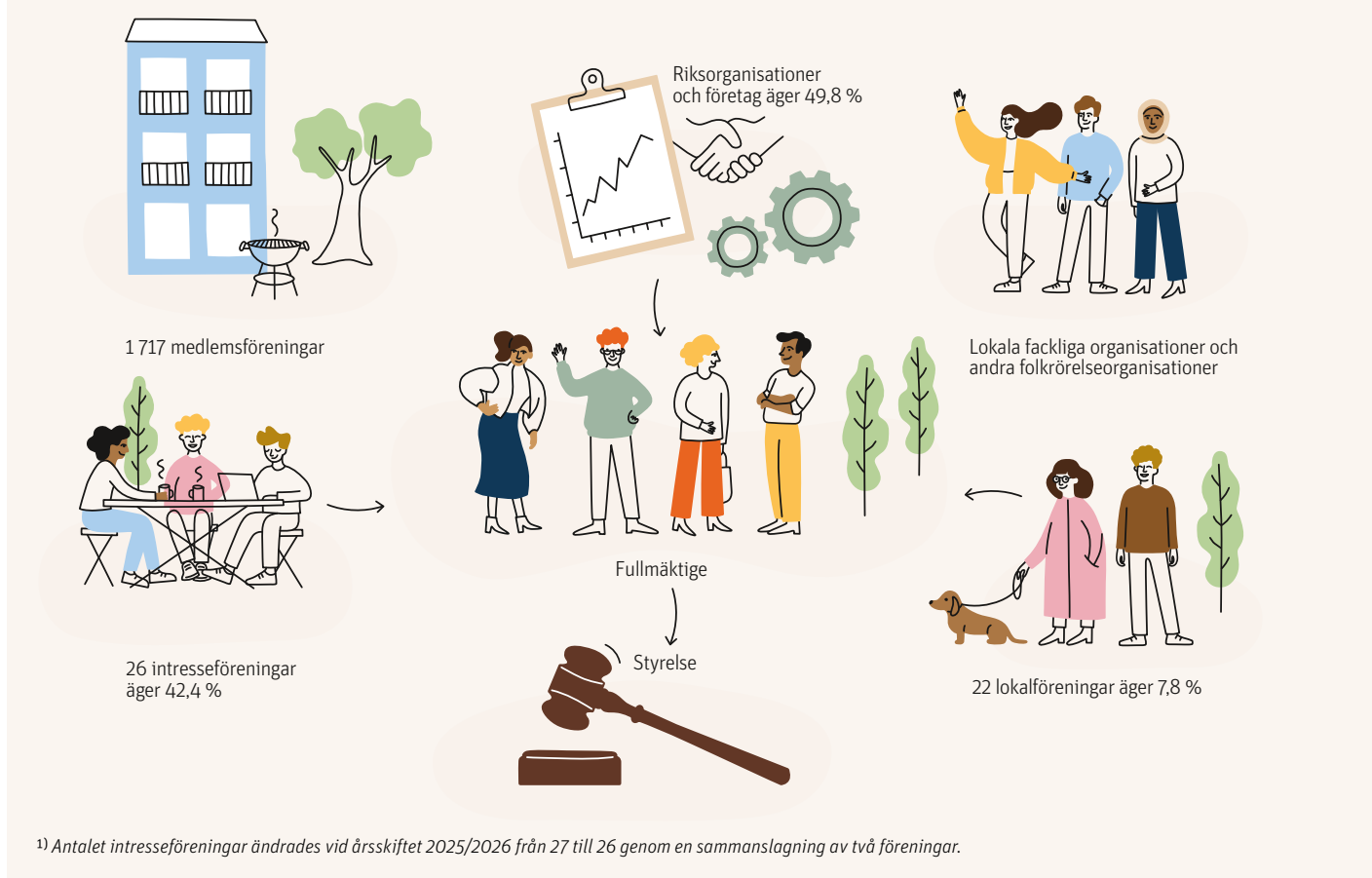
Riksbyggens andelsägare består av tre kategorier:

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

Riksorganisationerna består av fackliga organisationer inom LO samt kooperativa företag och organisationer. Detaljerade uppgifter om ägarandelar finns i not 33, "Andelsägare", i årsredovisningen. Intresseföreningarna tar tillvara bostadsrättsföreningarnas intressen och kanaliserar deras ägande i Riksbyggen. Lokalföreningarna medverkar vid bildandet av bostadsrättsföreningar och den lokala opinionsbildningen kring bostadsbyggande. Lokalföreningarna har lokala fackliga organisationer och folkrörelser som medlemmar.

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

Figur 4: Riksbyggens ägarstruktur¹



Figur 5: Kundservice och kundwebbar

Kundservice
436 200
 Kundkontakter via telefon,
 webb och e-post (481 000)

Mitt.Riksbyggen.se
2 615 000
 Besök (2 624 000)

Riksbyggen.se
3 536 000
 Besök (3 382 000)

Bonum.se
426 000
 Besök (326 000)

Hållbarhetsredovisning



Allmänna upplysningar

Om Hållbarhetsredovisningen

På sidorna 9–48 finns det som utgör Riksbyggens femtonde hållbarhetsredovisning och som omfattar verksamhetsåret 2025. I hållbarhetsredovisningen ingår hela koncernens verksamhet, såväl moderförening som dotterföretag. Riksbyggens hållbarhetsredovisning är upprättad enligt Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer. Redovisningen sker enligt GRI Standards 2021 och omfattar perioden från 1 januari till och med 31 december 2025. När det gäller data och nyckeltal är avgränsningen Riksbyggens egen verksamhet, som beskrivs i avsnittet Riksbyggen i korthet, där inget annat anges. Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Riksbyggens utsedda oberoende revisorer och deras uttalande finns på sidorna 55–56. Som ekonomisk förening omfattas Riksbyggen inte av de nya kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen, vilket innebär att Riksbyggen från och med verksamhetsåret 2025 inte längre är skyldigt att upprätta en lagstadgad hållbarhetsrapport.

Förändringar i historiska hållbarhetsdata jämfört med förra årets redovisning har skett inom ett område. I avsnittet Klimatpåverkan har data för Scope 2 för år 2024 ändrats i figur 17, mot bakgrund av att fel emissionsfaktor användes för en fastighet vid förra årets redovisning.



Kontaktperson

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

Riksbyggens värdekedja

Riksbyggens affärsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. Riksbyggens tjänster inkluderar flera steg i den kedja av aktiviteter som krävs för ett hållbart boende; både att skapa nya boendemiljöer, att förvalta befintliga fastigheter och att bygga om fastigheter i behov av renovering eller utveckling.

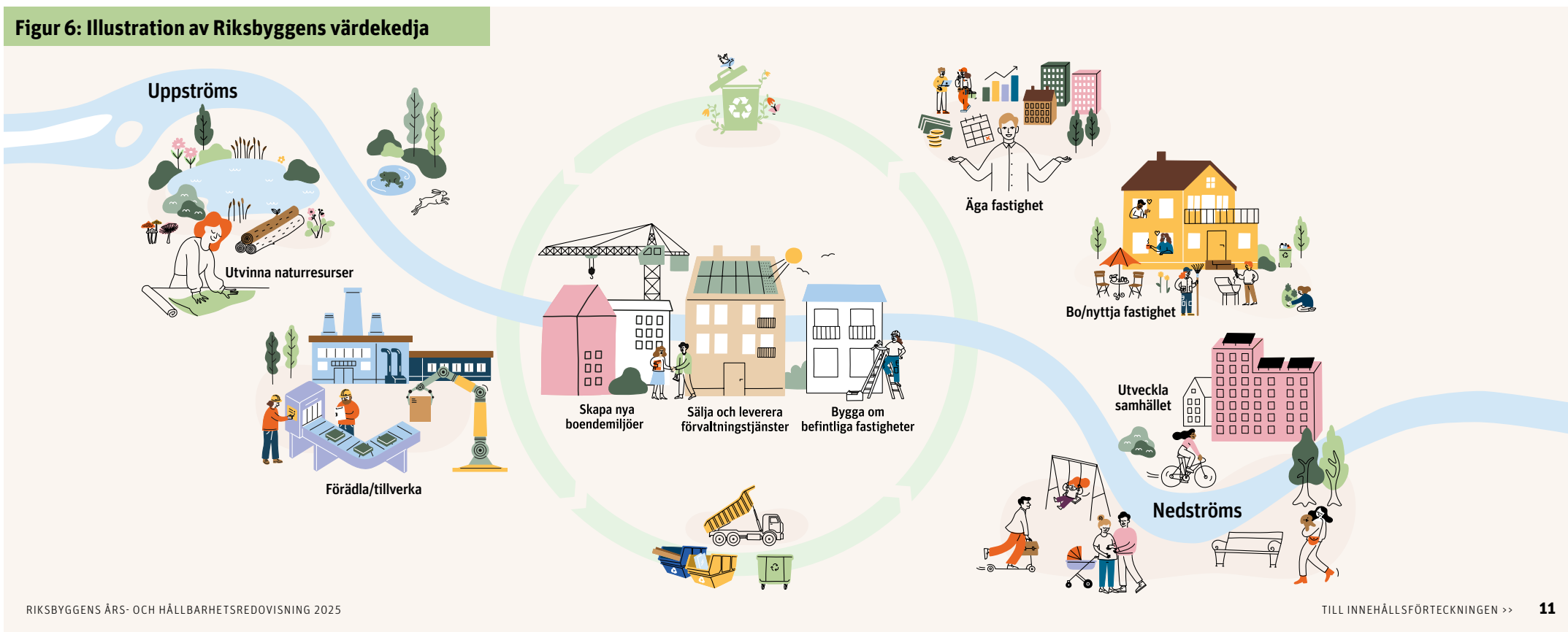
För att realisera affärsidén krävs att Riksbyggen samtidigt har kunskap om kedjan av naturresurser och mellanmänniska relationer som används både i utvecklingen av företagets tjänster (det som kallas uppströms) och när kunder använder dessa tjänster (det som kallas nedströms). Den inkluderar såväl utvinning av naturresurser och förädling och tillverkning

av produkter som används i Riksbyggens tjänster, liksom de aktiviteter i vilka dessa tjänster används, såsom att äga och förvalta fastigheter, att bo och nyttja dessa fastigheter liksom hur Riksbyggens tjänster påverkar utvecklingen av samhället i stort. Tillsammans med Riksbyggens verksamhet utgör detta Riksbyggens värdekedja.

Nedanstående bild ger en visuell översikt över Riksbyggens värdekedja, de olika aktiviteter som inkluderas och hur de hänger samman. Beskrivningen av värdekedjan i illustrationen togs fram under 2024 utifrån workshops med medarbetare från båda affärsområdena och samtliga styr- och stödfunktioner.

Riksbyggens bedömning av väsentliga hållbarhetsområden utgår från en analys av hur verksamheten påverkar och påverkas av hållbarhetsaspekter inom samtliga dessa aktiviteter, även om Riksbyggens påverkansmöjligheter inom de enskilda aktiviteterna varierar. Som en del i arbetsprocessen med den uppdaterade väsentlighetsanalysen under 2025 detaljerades vilka huvudsakliga naturresurser och mellanmänniska relationer som används eller påverkas inom respektive steg i värdekedjan.

Figur 6: Illustration av Riksbyggens värdekedja



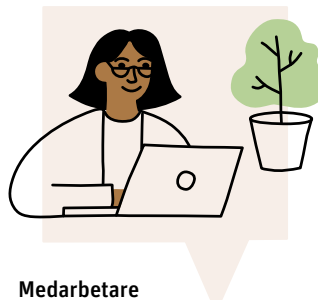
Intressenter och intressentdialog

Riksbyggen har flera intressenter och dialog pågår löpande inom olika forum. Intressenters synpunkter, krav och förväntningar hjälper till att identifiera Riksbyggens väsentliga hållbarhetsfrågor.



Ägare och medlemmar

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



Medarbetare

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



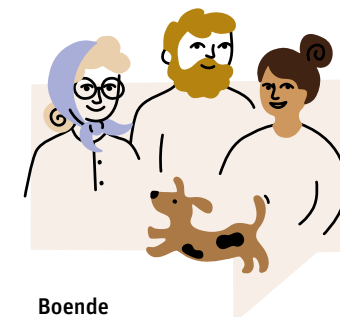
Brf-styrelser

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



Kommerciella kunder

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



Boende

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

Kommuner, politiker och myndigheter

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



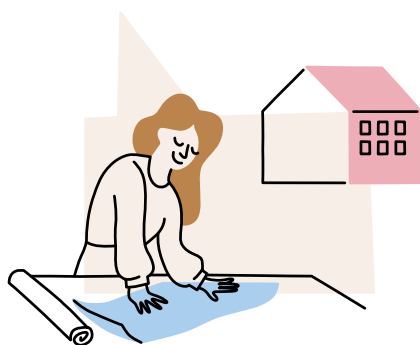
Forskare och experter

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



Leverantörer

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



Finansiella aktörer

Försäkringsbolag, banker, fondbolag och liknande finansiella aktörer inkluderar i allt högre grad krav på ansvarsfull styrning, miljö- och socialt ansvar. Riksbyggen har en trygg och framtidssäkrad verksamhet med kunderbidanden som bidrar till långsiktigt hållbara värden.



Framtida generationer

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



Intressentdialog

Figur 7: Intressentdialog

Intressenter	Exempel på dialog och aktiviteter
Ägare och medlemmar	<ul style="list-style-type: none"> • Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet • Satsningar på olika boendekoncept för bland annat målgrupperna unga och äldre • Riksbyggenledamöter sitter med i styrelser för bostadsrättsföreningar • Opinionsbildning genom bland annat Prisdialogen och Nils Holgersson-gruppen • Central- och regional medlemsdialog med intresse- och lokalföreningar
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> • Medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar • Kompetensutvecklingsinsatser och intranät • Förhandling och samverkan med fackliga representanter
Brf-styrelser	<ul style="list-style-type: none"> • Kundundersökningar och kundmöten • Digitala kanaler såsom kundportalen Mitt Riksbyggen och appen Mitt Boende samt månatliga nyhetsbrev • Riksbyggenledamöter sitter med i styrelser för medlemsföreningar • Riksbyggen erbjuder ett brett utbud av tjänster och kundtjänst är öppet dygnet runt • Riksbyggen inspirerar med hållbarhetsidéer och tävlingen Årets hållbarhetsförening
Kommersiella kunder	<ul style="list-style-type: none"> • Kontinuerlig dialog genom exempelvis kundmöten • Kundkrav enligt avtal som mäts genom uppföljning av mål och nyckeltal • Kunds specifika aktiviteter enligt framtagna KMA-planer (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö)
Boende	<ul style="list-style-type: none"> • Kundundersökningar och kundaktiviteter • Digitala kanaler såsom kundportalen Mitt Riksbyggen och appen Mitt Boende • Digitala nyhetsbrev med hållbarhetstips • Satsningar på olika boendekoncept och bostäder för olika åldrar och behov över hela landet • Riksbyggens Hållbarhetsbarometer • Hantering av kundärenden och kundklagomål via kundtjänst som är öppet dygnet runt
Kommuner, politiker och myndigheter	<ul style="list-style-type: none"> • Svarar på remisser samt driver politisk påverkan och opinionsbildning • Medverkar i lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande och boende • Bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet
Forskare och experter	<ul style="list-style-type: none"> • Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande och boende • Delar ut stipendier för forskning, utveckling och utbildning för bättre boendemiljö genom stiftelsen Den goda staden
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> • Upphandlingar och leverantörmöten • Leverantörsgodkännande och leverantörsuppföljningar • Dialog om Riksbyggens uppförandekod för leverantörer
Finansiella aktörer	<ul style="list-style-type: none"> • Dialog om kreditiv och långsiktig finansiering • Följer Bankinitiativet Hållbar byggbransch
Framtida generationer	<ul style="list-style-type: none"> • Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande och boende • Bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet • Driver politisk påverkan och opinionsbildning



Riksbyggens Hållbarhetsbarometer

2025 genomfördes Riksbyggens Hållbarhetsbarometer för femte gången. Undersökningen tar tempen på hållbarhetsfrågorna i landets bostadsrättsföreningar. Frågorna har besvarats av 496 (460) boende i en bostadsrättsförening, vilken är medlem och/eller kund hos Riksbyggen. Resultatet visar att 79 procent (80) anser att hållbarhet är viktigt. Samtidigt anser 54 procent (55) att deras bostadsrättsförening är hållbar, vilket är en betydande ökning från 37 procent jämfört med

när undersökningen först genomfördes 2021. 76 procent (72) önskar få information om hållbarhet i bostadsrättsföreningens årsredovisning. Riksbyggens Hållbarhetsbarometer 2025 visar att flera hållbarhetsåtgärder har genomförts i bostadsrättsföreningarna.

Figur 8: Resultat hållbarhetsbarometern 2025, hållbarhetsåtgärder topp-tre¹

Genomförda hållbarhetsåtgärder	Åtgärder som ännu inte genomförts men anses vara viktigast
Källsortering 69 % (65)	Energieffektivisering 30 % (28)
Gröna utemiljöer 51 % (46)	Solceller 29 % (34)
Laddstolpar 49 % (44)	Åtgärder för ökad social trygghet 23 % (20)

¹⁾ Avser andel av de svarande som angett att åtgärder inom respektive kategori har genomförts respektive ej genomförts ännu men anses vara viktigast. Föregående års siffror inom parentes.



Dubbel väsentlighetsanalys

Om väsentlighetsanalysen

Riksbyggen satsar sedan många år på hållbar utveckling med integrerad målstyrning i alla delar av verksamheten ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Arbetet med att identifiera väsentliga hållbarhetsområden sker kontinuerligt och till stor del genom Riksbyggens ledningssystem och ordinarie processer för omvärlds- och riskanalys, intressentdialoger samt strategisk affärs- och verksamhetsplanering. Detta avser såväl positiv som negativ påverkan.

Under 2025 genomfördes en större uppdatering av Riksbyggens väsentlighetsanalys, med utgångspunkt i en dubbel materialitetsanalys. De enskilt största förändringarna jämfört med tidigare väsentlighetsanalys var att den uppdaterade analysen i väsentligt högre utsträckning inkluderade hur de enskilda hållbarhetsämnena kan påverka Riksbyggen finansiellt och att analysen var inspirerad av European Sustainability Reporting Standards (ESRS), i form av dess metodik och ämneskategorisering i tio s.k. ämnesstandarder. Analysen resulterade i en väl förankrad översikt av Riksbyggens verksamhet i förhållande till samtliga ämnesstandarder och en specificering av vilka ämnen som bedöms vara väsentliga hållbarhetsområden för Riksbyggen.

Genomförande

Den uppdaterade väsentlighetsanalysen genomfördes under februari-augusti 2025 under ledning av Riksbyggens Enhet för hållbar utveckling och med stöd i vissa delar av extern konsult. Genomförandet innehöll följande huvudsakliga moment:

- Framtagande av projektplan.
- Specificering av Riksbyggens värdekedja.
- Utkast på möjlig påverkan utifrån värdekedjan och hållbarhetsstandarder. Utkastet inkluderade både Riksbyggens potentiella inverkan och finansiella påverkan på Riksbyggen för respektive ämne, såväl positiv som negativ.

- Interna workshops för värdering av inverkansväsentlighet respektive finansiell väsentlighet.
- Validerande intressentdialoger med representanter för Riksbyggens definierade intressentgrupper.
- Revidering av väsentlighetsanalysen utifrån en samlad bedömning av interna workshops och intressentdialoger.
- Förslag till uppdaterad hållbarhetsstrategi utifrån den uppdaterade väsentlighetsanalysen.
- Beslut om väsentlighetsanalys och hållbarhetsstrategi i företagsledning och presentation i styrelsen.

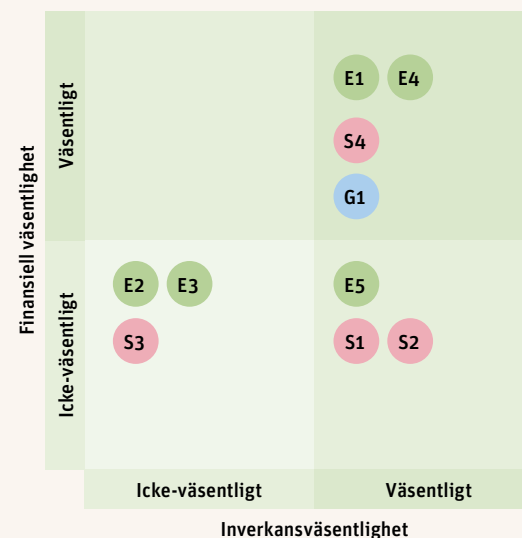
Genomförandeprocessen och tillhörande underlag har dokumenterats i Riksbyggens systemstöd för hållbarhetsdata med en summering i en särskild projektrapport. Interna underlag som har använts är Riksbyggens miljöaspektsbedömning enligt ISO 14001 som uppdaterades 2024, tidigare genomförd väsentlighetsanalys, Riksbyggens strategiska plan och hållbarhetsstrategi, risk- och omvärldsanalyser, enkätundersökningar samt tidigare dialoger med intressentgrupper och expertgrupper. De interna underlagen användes i kombination med externa ramverk såsom ESRS och GRI samt jämförelser med andra företag i Riksbyggens branscher. Någon ny intressentanalys genomfördes inte då den tidigare intressentanalysen fortfarande bedömdes vara giltig.

Resultat – väsentliga områden

Resultatet vid analysen 2022 visade att Riksbyggens tidigare identifierade väsentliga hållbarhetsområden var fortsatt relevanta, men att vissa av dem delvis förändrats eller fått ökad betydelse. Hit hör frågor om resursutnyttjande, påverkan på natur och biologisk mångfald, energiförsörjning och kostnadseffektivt boende samt digitalisering som möjliggörare för ökad hållbarhet. Riksbyggens roll för ett mer jämlikt och

inkluderande samhälle, arbetet med att säkra ansvarsfulla leverantörskedjor samt innebörden av en inkluderande och motiverande arbetsplats är sociala aspekter som blivit viktigare att arbeta med.

Figur 9: Översikt av resultat från Riksbyggens dubbla väsentlighetsanalys



Ämnesstandarder

Miljö

- E1 Klimatförändringar
- E2 Miljöförorening
- E3 Vatten och marina resurser
- E4 Biodiversitet och Ekosystem
- E5 Cirkulär ekonomi

Social

- S1 Den egna arbetskraften
- S2 Arbetstagare i värdekedjan
- S3 Berörda samhällen
- S4 Konsumenter och slutanvändare

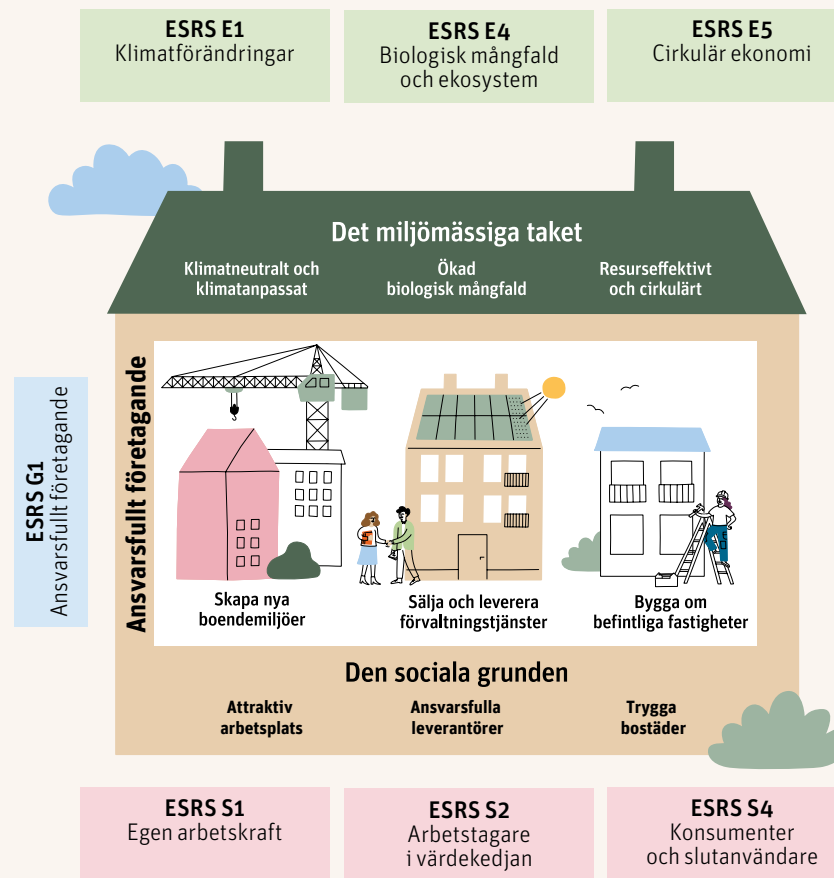
Styrning

- G1 Ansvarsfullt företagande

Riksbyggen har inspirerats av ESRS ämnesstandarder och metodik i analysarbetet men saknar legala krav att följa standarden och dess ämneskategorisering och redovisningen sker även här enligt GRI Standards 2021. Riksbyggen har valt att i det vidare arbetet omformulera ämneskategorierna så att de bättre överensstämmer med det språkbruk som används inom Riksbyggen. Detta påverkar framförallt ämnesstandarderna S4 - Konsumenter och slutanvändare, där Riksbyggen valt att formulera kategorin med fokus på trygghet relaterat till Riksbyggens största enskilda grupp av slutanvändare, nämligen boende.

Den största strukturella förändringen är att ett nytt hållbarhetsämne har tillkommit, Ansvarsfullt företagande. Detta ämne har tidigare delvis inkluderats i kategorin Ansvarsfulla leverantörskedjor, en kategori som nu delas upp i två ämneskategorier, Ansvarsfulla leverantörer respektive Ansvarsfullt företagande.

Figur 10: Illustration av Riksbyggens väsentliga hållbarhetsområden i relation till ESRS ämnesstandarder enligt Riksbyggens egen preliminära bedömning ¹



Riksbyggen är en samhällsutvecklare med stora möjligheter att skapa positiva hållbarhetsvärden och samtidigt minska belastningen på planeten. Vid identifiering av väsentliga hållbarhetsområden är utgångspunkten för Riksbyggen att människors behov idag och imorgon tillgodoses samtidigt som planetens gränser respekteras. Detta illustreras i form av ett hus, där

människors behov (den sociala grunden) och de planetära gränserna (det miljömässiga taket) sätter ramarna för ett långsiktigt hållbart samhälle. Företagsstyrningen (Ansvarsfullt företagande) sitter i illustrationen i väggarna som omger Riksbyggens verksamhet i form av Riksbyggens tre grundläggande verksamhetsprocesser.

¹⁾ Bilden illustrerar hur de ämnesstandarder som varit utgångspunkt för Riksbyggens dubbla väsentlighetsanalys relaterar till Riksbyggens formulering av väsentliga hållbarhetsområden. Riksbyggen följer dock inte ESRS i sin redovisning.

Väsentliga hållbarhetsområden

Figur 11 visar en sammanställning av de väsentliga områden som identifierats i väsentlighetsanalysen, och en mappning mot motsvarande ämnesområden i GRI Standards.

Riksbyggen adresserar i sin hållbarhetsredovisning samtliga väsentliga hållbarhetsområden.

Figur 11: Sammanställning av väsentliga hållbarhetsområden

Väsentligt hållbarhetsområde	Riksbyggens inverkan	Finansiell påverkan	GRI-område
Klimatneutralt och klimatanpassat	<ul style="list-style-type: none"> Klimatpåverkande utsläpp i alla led, till exempel från material, energi, transporter Klimatanpassning av verksamhet och bostäder 	<ul style="list-style-type: none"> Klimatförändringars påverkan på till exempel markportfölj/ markförvärv, utformning av fastigheter och underhåll Energi- och klimatpolitik, legala krav och intressentkrav 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 305-Utsläpp till luft och vatten GRI 302-Energi
Ökad biologisk mångfald	<ul style="list-style-type: none"> Påverkan på ekosystemtjänster, natur och biologisk mångfald i alla led Markanvändning Utemiljöer 	<ul style="list-style-type: none"> Beroende av ekosystemtjänster Regelverk/ tillståndprocesser, exempelvis miljöutredning vid exploatering 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 101-Biologisk mångfald
Resurseffektivt och cirkulärt	<ul style="list-style-type: none"> Resurseffektivt: materialanvändning, giftfritt, återbruk, materialåtervinning och avfallshantering Energieffektivitet Tjänster för resurseffektivitet, exempelvis energioptimering, delningsekonomi 	<ul style="list-style-type: none"> Resursbrist: råvaru- och materialförsörjning Regelverk exempelvis avseende byggavfall, kemikalier Krav på cirkulära flöden och spårbarhet Energikris/energiomställning Digitalisering och förändrade arbetssätt 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 306-Avfall GRI 301-Material
Attraktiv arbetsplats	<ul style="list-style-type: none"> God och inspirerande arbetsmiljö Flexibelt arbetsliv Mångfald; spegla samhället Lärande och kommunikativ organisation Ett gott chefs- och ledarskap 	<ul style="list-style-type: none"> Konjunktur Tillgång på kompetens Krav och effekter av flexibelt arbetsliv Digitalisering och förändrade arbetssätt 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 403-Hälsa och säkerhet i arbete GRI 405-Mångfald och jämställdhet
Ansvarsfulla leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Mänskliga rättigheter Arbetsförhållanden och arbetsvillkor Branschsamverkan Kravställan och uppföljning 	<ul style="list-style-type: none"> Branschrelaterade risker ökar (exempelvis bristande affärsetik, arbetslivskriminalitet) Ökade ägar- och lagkrav för socialt ansvar genom leverantörskedjan Varumärkesrisker vid bristande kontroll och uppföljning 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 308-Leverantörer som granskats enligt miljökriterier GRI 414-Leverantörer som granskats enligt sociala kriterier
Trygga bostäder	<ul style="list-style-type: none"> Delaktighet och inflytande Trivsel, trygghet och säkerhet Prisvärt boende för olika åldrar, ekonomiska förutsättningar, geografi, upplåtelseformer 	<ul style="list-style-type: none"> Demografisk förändring Konjunktur Ökande ojämlikhet, segregation, otrygghet Bostadspolitik och politiska beslut 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 203-Indirekt ekonomisk påverkan
Ansvarsfullt företagande	<ul style="list-style-type: none"> Kravställan och uppföljning av leverantörer Branschsamverkan affärsetik Opinionsbildning regelverk 	<ul style="list-style-type: none"> Affärsetik som skapar kund- och medarbetarlojalitet Varumärkesrisker vid bristande affärsetik 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 2-Strategi, policys och praxis GRI 205-Antikorruption

Styrning och mål

Hållbarhetsstyrning

Riksbyggens hållbarhetsarbete tar avstamp i den strategiska planen och drivs av företagsledningen via linje- och processorganisation. Den strategiska planen reviderades 2023 och anger två huvudförflyttningar och fyra stödförflyttningar som ska genomföras för att nå de strategiska målen¹. En sådan stödförflyttning avser hållbar utveckling: ”Tillsammans ökar vi takten i vårt hållbarhetsarbete”. Denna förflyttning har konkretiserats i Riksbyggens hållbarhetsstrategi som utgår från de sju väsentliga hållbarhetsområden som identifierats. Företagsledningen reviderade hållbarhetsstrategin i september 2025 utifrån resultatet av den uppdaterade väsentlighetsanalysen. Strategin beskriver nuläge och utgångspunkter för Riksbyggens hållbarhetsarbete, anger långsiktiga mål för vart och ett av de väsentliga hållbarhetsområdena samt riktlinjer för hur vi når dit.

Riksbyggens styrelse är engagerad i och följer kontinuerligt upp hållbarhetsarbetet. Styrelsen är också ytterst ansvarig för års- och hållbarhetsredovisningen. Styrelsen bedömer årligen i samband med hållbarhetsredovisningen även behovet av att revidera intressent- och väsentlighetsanalysen. Styrelsen har inte utsett något särskilt utskott för beslut eller kontroll av verksamhetens hållbarhetsarbete utan det sker av styrelsen som helhet. Utvalda nyckeltal i förhållande till de angivna förflyttningarna i den strategiska planen rapporteras kvartalsvis till styrelsen, men där utvalda nyckeltal kopplat till hållbarhet varierar i rapporteringsfrekvens.

I oktober 2025 genomförde styrelsen en strategikonferens där en punkt på agendan var Riksbyggens hållbarhetsarbete. Styrelsen informerades om aktuella förändringar i regelverk relaterat till hållbar utveckling och diskuterade därefter bland annat risker och möjligheter för Riksbyggen i relation till framtida hållbarhetsutmaningar såväl vad gäller miljö, sociala frågor och styrning.

Riksbyggens chef för Enheten hållbar utveckling, Lina Öien, sitter i företagsledningen. Enheten är uppdelad i två grupper, en hållbarhetsgrupp med en hållbarhetschef, en miljö- och energichef och sex hållbarhetspecialister, samt en kvalitets- och utvecklingsgrupp med en ansvarig för regelefterlevnad och riskhantering, tre processspecialister samt en projektledare för utvecklingsprojekt. Enheten ansvarar för samordning av styrning och intern kontroll i förhållande till hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering. Enhetens uppdrag är bland annat att arbeta med övergripande strategier, inspirera och stödja verksamheten för att främja en mer hållbar utveckling samt stödja processorganisationen i arbetet med att förvalta, förbättra och utveckla Riksbyggens arbetssätt.

Riksbyggen tillämpar försiktighetsprincipen enligt Miljöbalken och styr verksamheten genom ledningssystemet Våra arbetssätt mot nöjda kunder och en mer hållbar verksamhet. Ledningssystemet stödjer medarbetarna i det dagliga arbetet och innehåller beskrivningar av gemensamma arbetssätt. Riksbyggen är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 1998 och miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2008. Riksbyggens miljöcertifiering omfattar även energikartläggning enligt Statens energimyndighets föreskrifter, STEMFS 2014:2. Riksbyggen arbetar systematiskt med att följa upp och förbättra arbetssätt i såväl löpande uppföljningar som i revisioner. För att nå de långsiktiga hållbarhetsmålen sätts också kortsiktiga mål årligen i enskilda affärs- och verksamhetsplaner för Riksbyggens affärsområden och stödfunktioner, mål som löpande följs upp av företagsledningen.

Under 2023 upphandlades och påbörjades implementeringen av ett nytt system för sammanställning av hållbarhetsdata samt för riskhantering. Hållbarhetsmodulen ger Riksbyggen möjlighet att samla stora mängder data på ett strukturerat sätt och beräkningar sker automatiskt i systemet.

Det frigör viktig tid för analys och ökar datans spårbarhet och tillförlitlighet. Hållbarhetsmodulen har under 2025 använts primärt för sammanställning av miljörelaterade hållbarhetsdata samt den dubbla väsentlighetsanalysen.

Förutom den styrning som sker specifikt för Riksbyggens enskilda väsentliga hållbarhetsområden och som redovisas under respektive avsnitt, har Riksbyggen utvecklat verktyg som används för att styra mer generellt mot en hållbar utveckling av Riksbyggens tjänster och deras användning. Miljöcertifiering av fastigheter, hållbarhetsanalyser vid nyproduktionsprojekt, Riksbyggens hållbarhetsidéer, tävlingen Årets hållbarhetsförening, hållbarhetsredovisning för bostadsrättsföreningar och Positive Footprint Housing är sådana exempel och som kortfattat redovisas under egna rubriker i detta avsnitt.



¹ Se s. 6 för en redovisning av de övergripande strategiska målen.

Översikt mål och resultat

Utifrån Riksbyggens väsentliga hållbarhetsområden finns ett antal långsiktiga mål formulerade i Riksbyggens hållbarhetsstrategi, med varierande tidsperspektiv. För att löpande följa upp

utvecklingen har även ett antal interna nyckeltal formulerats som följs upp årligen. Nedan är en översikt av utvalda nyckeltal, inklusive mål (där sådana finns) och resultat för 2025.

Figur 12: Översikt nyckeltal inom respektive väsentligt hållbarhetsområde ¹

Väsentliga hållbarhetsområden	Nyckeltal	Mål 2025	Resultat 2025
Klimatneutralt och klimatanpassat	• Samlat klimatavtryck, jämfört med basår 2020 (procentuell förändring)	-25%	-13%
	• Klimatavtryck nyproduktion kg CO ₂ -e/kvm BTA	Mål 2027: 400	479
	• Andel fossilfria servicefordon	100%	88%
	• Antal robotgräsklippare som levererar gräsklippning till våra kunder	750	693
	• Energianvändning våra kunder, årlig förändring (rullande 12, kWh/kvm)	-2%	-3%
	• Andel energiprojekt inom ombyggnadsaffären	Mål 2026: 50%	21%
Ökad biologisk mångfald	• Andel projekt i nyproduktion där ekosystemanalysvärdet överstiger tio procent	100%	100%
	• Andel skogs- och jordbruksmark i markportfölj	16%	24%
Resurseffektivt och cirkulärt	• Andel projekt där mängden avfall under hela byggskedet understiger 30 kg/kvm total BTA	100%	64%
	• Delade resurser i appen Mitt Boende, genomsnitt per månad		
	• Antalet nyupplagda resurser	60	49
	• Antalet bokade resurser	2000	2071
Attraktiv arbetsplats	• Andel nyproduktionsprojekt med miljöcertifiering	100%	100%
	• Medarbetarindex "Attraktiv arbetsgivare"	>4	3,97
Ansvarsfulla leverantörer	• Andel kvinnliga chefer	50%	50%
	• Andel förbrukning från godkända leverantörer	91%	93%
	• Antal genomförda leverantörsrevisioner	5	5
Trygga bostäder	• Antal genomförda projektbesök inom "Ordning&reda i praktiken"	60	66
	• Hållbarhetsbarometern - boende brf: Andel som känner sig trygga i sitt bostadsområde	-	87%
	• Hyresbostäder - NKI, trygghetsindex	Mål 2026: 82	78,5
Ansvarsfullt företagande	• Riksbyggen hållbarhetsidéer (antal registrerade idéer/brf)	15	11
	• Antal sanktioner för bristande lagefterlevnad	0	3

¹ Mer information om redovisade nyckeltal och resultat finns i de avsnitt som mer utförligt beskriver respektive hållbarhetsområde.

Riksbyggens verksamhet i förhållande till Agenda 2030

2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 som innehåller 17 globala mål för en hållbar framtid där hänsyn till ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet måste finnas för att uppnå bestående hållbarhet. Riksbyggens verksamhet medför både positiv och negativ påverkan på planeten och därmed möjligheterna att nå de globala målen. Den mest betydande negativa påverkan uppstår i samband med nyproduktion och ombyggnation av bostäder. Dessa aktiviteter kräver material och energi som bidrar till klimatpåverkan och kan påverka ekosystem och biologisk mångfald negativt. Utifrån de globala målen har verksamheten störst negativ påverkan på mål 7 "Hållbar energi för alla", 12 "Hållbar konsumtion och produktion", 13 "Bekämpa klimatförändringarna" samt 15 "Ekosystem och biologisk mångfald".

Samtidigt skapar Riksbyggens verksamhet betydande positiva värden, exempelvis genom att utveckla nya och mer hållbara bostäder, erbjuda förvaltningstjänster och ombyggnadsverksamhet som minskar kunders energianvändning och klimatpåverkan. Riksbyggen arbetar även aktivt för att stärka tryggheten, både i nyproduktion där trygghetsaspekter beaktas samt genom förvaltningstjänster med olika insatser som främjar trygghet och gemenskap. Verksamhetens positiva påverkan är tydlig i flera av de globala målen men har störst påverkan på mål 3 "God hälsa och välbefinnande", 7 "Hållbar energi för alla", 8 "Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt", 11 "Hållbara städer och samhällen", 12 "Hållbar konsumtion och produktion", 13 "Bekämpa klimatförändringarna" och 16 "Fredliga och inkluderande samhällen". Målet för Riksbyggen är att successivt minska sin negativa påverkan och samtidigt aktivt bidra till utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle, både inom den egna verksamheten och i branschen i stort. I respektive avsnitt för de väsentliga hållbarhetsområdena redovisas en bedömning av vilka globala hållbarhetsmål som berörs.



Figur 13: Positiv och negativ påverkan av Riksbyggens verksamhet

Vi skapar värde ...

Vi är ett kooperativ som bidrar till folkbildning.

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

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



... men samtidigt belastar det planeten

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

Vi utvecklar bostäder, förvaltar och bygger om befintliga bostäder.



Miljöcertifiering av fastigheter

Riksbyggen jobbar brett med miljöcertifieringar av fastigheter inom verksamheten. Sedan 2012 ska alla Riksbyggens nyproducerade flerbostadshus med minst tre våningar certifieras enligt Miljöbyggnad, minst nivå Silver. Nyproducerade en- till tvåvåningshus certifieras med antingen Svanen eller lägst Miljöbyggnad Silver. Om aktuell kommun föreskriver annan certifiering för det specifika området får annan certifiering göras i stället. Riksbyggens koncept Vivum, som beställs av en kommun, och hyresrätter med externa beställare är undantagna från miljöcertifieringskravet eftersom det inte är Riksbyggen som bestämmer kravnivån där. Riksbyggen hade vid årsskiftet 2025/2026 totalt certifierat 288 byggnader (275) enligt Miljöbyggnad¹. Under 2025 certifierades 14 byggnader, 13 enligt Miljöbyggnad Silver (14) och en byggnad enligt BREEAM-SE. Det innebär att 100 procent (100) av de nyproducerade bostadshusen med certifieringskrav certifierades.

Certifieringssystemet Miljöbyggnad drivs av Sweden Green Building Council (SGBC), där Riksbyggen är medlem. Miljöbyggnad innehåller ett flertal miljöindikatorer, utgår från svenska förhållanden och är baserat på svenska lagar och myndighetskrav. Genom noggranna kontroller av oberoende part säkerställs att kraven uppfylls innan byggnaden certifieras. Slutcertifiering sker efter två år då information om byggnadens prestanda verifieras i en uppföljande kontroll. Inom Riksbyggens fastighetsförvaltning för kommersiella kunder syns en ökande efterfrågan att certifiera befintliga fastigheter, speciellt med BREEAM In-use men också Miljöbyggnad iDrift.

Sista december 2025 ägde Riksbyggen 55 (54) fastigheter med hyresbostäder med sammanlagt 179 (177) byggnader (exklusive servicehus). Åtta byggnader i tre fastigheter är certifierade med Miljöbyggnad nyproduktion nivå Silver. Riksbyggens lokalfastighet (Blekholmen 2) är certifierad med BREEAM In-Use Commercial Version 6, nivå Very Good (dvs 4 stjärnor av 6 möjliga).

¹ Här ingår både preliminärt certifierade och verifierade projekt.

Hållbarhetsanalyser i nyproduktionsprojekt

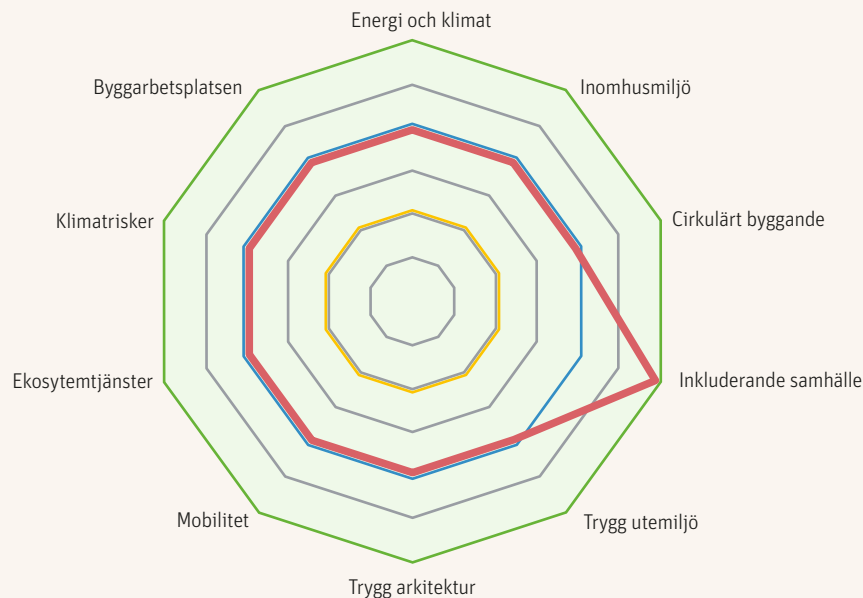
För samtliga Riksbyggens nyproduktionsprojekt genomförs en hållbarhetsanalys vid markförvärv respektive säljstart (undantaget Vivum-projekt). Syftet är att i tidigt skede säkerställa en bra hållbarhetsstyrning för projektet samt bidra till ökad kundnytta. Hållbarhetsanalysen genomförs av projektledare och hållbarhetspecialist som tillsammans tar fram en hållbarhetsprofil och hållbarhetsmål för projektet. Inom ramen för hållbarhetsanalysen ingår att genomföra en klimatriskidentifiering samt ekosystemtjänstanalys. Under 2025 genomförde Riksbyggen 24 hållbarhetsanalyser (12). Sedan 2013 har 560 analyser genomförts totalt vid markförvärv eller säljstart.

För respektive hållbarhetsområde i hållbarhetsanalysen kan ett projekt hamna på tre olika nivåer: Bra, Bättre eller Bäst. Nivåerna är framtagna av Riksbyggen. Bra motsvarar lagkrav eller praxis. För att uppnå Bäst-nivån krävs att det görs något som ligger i framkant. Det kan till exempel vara utökade krav på källsortering i bostäderna, byggmaterialens miljöprestanda och återbruk eller omfattande mobilitetslösningar. För Riksbyggens projekt ska samtliga tio bedömningskriterier ligga på minst Bättre-nivå, vilket korresponderar med Riksbyggens egna krav utöver lagkrav. I Figur 14 framgår vilka områden som omfattas av hållbarhetsanalysen samt hur ett projekts profil bedöms i förhållande till de tre nivåerna.

Figur 14: Exempel på hållbarhetsprofil för ett projekt

Exempel på ett projekts hållbarhetsprofil utifrån Riksbyggens hållbarhetsanalys

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



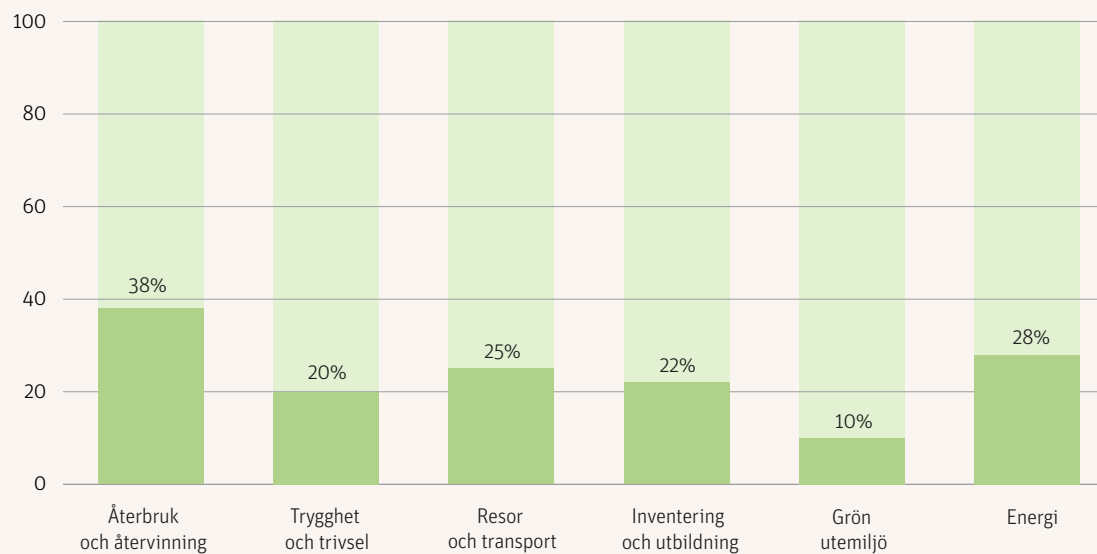
Riksbyggens hållbarhetsidéer

Att Riksbyggen förvaltar drygt 200 000 lägenheter skapar möjligheter att inspirera och informera boende och bostadsrättsföreningar om hur de kan bli mer hållbara.

Ett verktyg som vänder sig till bostadsrättsföreningar är Riksbyggens hållbarhetsidéer, som finns på kundportalen Mitt Riksbyggen. Här finns ett 50-tal idéer med hållbarhetsåtgärder inom olika områden som föreningen kan genomföra med koppling till FN:s globala hållbarhetsmål. Samtliga registrerade hållbarhetsidéer samlas i en databas så att antal och typ av åtgärd kan följas upp såväl per förening som

övergripande för samtliga föreningar. Målet för 2025 var att uppnå 15 registrerade hållbarhetsidéer per förening som har registrerat minst en hållbarhetsidé. Vid årsskiftet 2025/2026 var antalet 11 idéer per förening. Som inspiration genomförde Riksbyggen en kampanj 2025 där en hållbarhetsidé lyftes fram varje månad, både internt och till bostadsrättsföreningar. På kundportalen Mitt Riksbyggen kan styrelser och boende se status över föreningens registrerade hållbarhetsidéer.

Figur 15: Exempel på registrerade hållbarhetsidéer för en enskild förening¹



¹ Procentsatsen avser andelen registrerade/genomförda idéer av det totala antalet idéer inom respektive kategori.

Hållbarhetsredovisning för bostadsrättsföreningar

Sedan januari 2024 har alla Riksbyggens kunder som registrerat någon genomförd hållbarhetsidé i kundportalen Mitt Riksbyggen möjlighet att få en hållbarhetsredovisning som bilaga till sin årsredovisning. Utöver registrerade hållbarhetsidéer finns i hållbarhetsredovisningen även information om föreningens energianvändning, energideklaration samt vattenförbrukning. All information genereras automatiskt in i bilagan och tjänsten erbjuds kostnadsfritt till kunderna. Därutöver är det möjligt för styrelsen att lägga till text för att beskriva hållbarhetsarbetet i föreningen. Syftet med bilagan är att synliggöra bostadsrättsföreningarnas hållbarhetsarbete så att alla medlemmar, potentiella köpare och finansiella aktörer får ta del av det.

Årets hållbarhetsförening 2025

Intresset för Riksbyggens tävling Årets hållbarhetsförening 2025 var stort med över 400 nomineringar från bostadsrättsföreningar runt om i landet. Ett krav för att delta i tävlingen är att ha registrerat minst en hållbarhetsidé i kundportalen Mitt Riksbyggen. Bostadsrättsföreningen Brf Skellefteåhus 12 i Skellefteå utsågs till vinnare. Föreningen har jobbat med hållbarhet på ett brett och strategiskt sätt över tid och dessutom inspirerat andra föreningar. Skellefteåhus 12 har bland påbörjat ett stort projekt med energieffektiviserande åtgärder, tillskapat två lägenheter av outnyttjad yta samt infört laddboxar för el- och hybridbilar. De har dessutom planterat växter för en grönare gård och ökad biologisk mångfald. Föreningen har även stort fokus på delaktighet och inkludering och bjuder in de boende till bland annat hockeymatcher och bridgekvällar.

Forskning och utveckling

På Riksbyggen samlas forsknings- och innovationsarbetet i plattformen Positive Footprint Housing (PFH). Det handlar om forskningsprojekt tillsammans med andra aktörer, men även lokala samverkansinitiativ och innovativa spetsprojekt i verksamheten. Dessutom delar Riksbyggen varje år ut pengar externt via Riksbyggens jubileumsfond Den Goda Staden samt internt i Klimatfonden. Riksbyggens interna klimatfond finansieras via de extra pengar som Riksbyggen avsätter när någon medarbetare flyger i tjänsten och används till att medarbetare kan söka pengar för klimatinvesteringar i den egna verksamheten. Pengar har delats ut till att testa eldrivna åkgräsklippare. Vid årets slut deltog Riksbyggen i nio lokala samverkansinitiativ runt om i landet. I forskningsportföljen ingick 15 pågående projekt, därtill har sju avslutats under 2025. Under året har styrgruppen för PFH arbetat med att ta fram riktlinjer för arbetet samt en kommunikationsplan. Här är resultatet från ett par av årets avslutade projekt:

- Cirkulärt och klimatreducerat betongelement i nybyggnation**
 Forskningsprojektet har demonstrerat att cirkulär, klimatreducerad betong kan produceras med verifierad klimatnytta – upp till drygt 40 procent lägre klimatpåverkan. Detta har skett i industriell skala med höjd teknisk mognad, etablerade lokala återvinningskedjor och upphandlingskriterier som möjliggör implementering.
- Evidensbaserad studie om cykelparkering**
 Studien har genom inventering och enkätundersökning visat att endast 51 procent av cykelparkeringar i nybyggda projekt används och att det är högre beläggning inomhus än utomhus. I studien föreslås att anpassa kraven utifrån läge och målgrupp samt att satsa på flexibla platser med högre kvalitet och lägre kvantitet, till exempel skilja på cykelparkering (för de som används regelbundet) och cykelförvaring, samt att säkerställa möjligheten till ramlås och stöldsäkerhet.



Miljö

Klimatneutralt och klimatanpassat

Påverkan

En av de största utmaningarna för Riksbyggen när det gäller negativ miljöpåverkan är klimatförändringarna. Bygg- och fastighetssektorn står för 22 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser och 34 procent av energianvändningen. Klimatpåverkan uppstår i alla skeden under en byggnads livscykel och kommer i dagsläget främst från tillverkning av byggmaterial och produkter samt energianvändning under

driftfasen. Det blir samtidigt allt vanligare med till exempel höga temperaturer, kraftigare stormar, mer nederbörd och större vattenflöden som påverkar bebyggelsen i samhället. Det blir därför viktigare att arbeta med åtgärder för att anpassa ny och befintlig bebyggelse till effekter av klimatförändringarna. I rollen som fastighetsägare har Riksbyggen rådighet över åtgärder som påverkar byggnadernas energi-

och klimatprestanda. Klimatanpassning av fastigheter innebär oftast en kostnad initialt, men kan i det långa loppet innebära att än högre kostnader för olika typer av skador som kan uppstå förebyggs. Att erbjuda energieffektiviserings- och klimatanpassningsåtgärder för Riksbyggens kunder kan resultera i affärsmässiga fördelar i samband med förvaltning och ombyggnad.

Mål och styrning

Riksbyggen arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan från verksamheten och arbetet styrs genom gemensamma arbetssätt. Riksbyggens långsiktiga mål enligt hållbarhetsstrategin är att:

- Minska utsläppen av växthusgaser från nyproducerade byggnader i ett livscykelperspektiv med 50 procent per kvadratmeter bruttoarea till 2030 (basår 2020).
- Minska de absoluta utsläppen av växthusgaser från egna fordon och fastigheter samt energianvändning på kontor med 50 procent till år 2030 (basår 2020).
- Bidra till att, till 2030, minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent per kvadratmeter från kunders energianvändning i byggnader där Riksbyggen tillhandahåller energitjänster, genom att stödja en minskning av energianvändningen per kvadratmeter med 20 procent under samma period.
- Anpassa nya och befintliga byggnader till ett förändrat klimat.

Riksbyggens tre första klimatmål redovisas också som ett sammanvägt mål där den sammanlagda minskningstakten för utsläpp av växthusgaser tydliggörs mot målet om en minskning med 50 procent till år 2030. Eftersom utsläppen i respektive scope är olika stora har de viktats utifrån sin andel av totalen för basår 2020.

Riksbyggens klimatmål om att minska klimatpåverkan är verifierade enligt Science Based Targets (SBT) som är en metod och åtagande för företag att sätta vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet. Riksbyggen har valt operational control som konsolideringsmetod för att redovisa och rapportera utsläpp av växthusgaser samt för att sätta SBT. Innebörden är att den verksamhet där full befogenhet finns att genomföra sin verksamhetspolicy kommer att ingå i beräknade och redovisade klimatutsläpp. I och med detta val har Riksbyggen fastställt sitt tillvägagångs-

sätt för att definiera sin förteckning över utsläpp av växthusgaser (Inventory enligt Greenhouse Gas protocol, GHG-protokollet) och att Riksbyggens dotterbolag ingår i redovisning och rapportering av utsläpp av växthusgaser. Riksbyggen har valt marknadsbaserad metod för beräkning av klimatpåverkan för elanvändning. Under 2021 genomfördes en komplett kartläggning av Riksbyggens utsläpp av växthusgaser i scope 1, 2, och 3 enligt GHG-protokollet som ett underlag för att sätta SBT, baserat på data för 2020. Riksbyggen har därmed valt 2020 som basår.

Enligt kriterierna för SBT ska samtliga utsläpp i scope 1 och 2 (inklusive biogena utsläpp som beräknas för scope 1) och minst 75 procent av utsläppen i scope 3 målsättas. För Riksbyggens del innebär det att målet för scope 3 innefattar nyproduktion av byggnader (byggskedet A1-A5, byggdel 2 - 8, samt skede B6 framtida driftenergi i färdigställda byggnader) enligt standard EN 15978. Riksbyggen har även valt att inkludera ett SBT-mål som avser kundernas energianvändning, eftersom Riksbyggens förvaltningsverksamhet säljer energi- och ombyggnadstjänster som möjliggör energieffektivisering och minskning av kundernas klimatpåverkan.

Riksbyggen omfattas av lagen om energikartläggning i stora företag (EKL). Det innebär att betydande energianvändning ska kartläggas samt att energiåtgärder ska föreslås och rapporteras till Energimyndigheten.



Åtgärder och resultat

Energianvändning

Enligt Riksbbyggens energikartläggning definieras betydande energianvändning som servicefordon, verksamhetsel på kontoren samt egenägda fastigheter. Inom arbetet för EKL har under 2025 majoriteten av de enskilda åtgärdsförslagen för hyresfastigheterna sammanställts. Den totala energianvändningen för Riksbbyggens verksamhet under 2025 ökade väsentligt jämfört med år 2024 och uppgick till 29 923 MWh (20 905), vilket motsvarar en ökning med 43 procent jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av att Riksbbyggen från mitten av 2024 tog över ägandeskap för drygt 2000 hyreslägenheter. Dessa ingår i årets redovisning som helår och utgör cirka 64 procent av den totala energianvändningen.

Hyresbostädernas energianvändning uppgick till 19 065 MWh (8 569) och motsvarar cirka 116 procent av den totala ökningen. Större delen av beståndet består av äldre fastigheter, men spridningen är stor. Samtidigt har den övriga energianvändningen i Riksbbyggens verksamhet minskat med cirka 12 procent.

Den största minskningen återfinns inom fordonsflottan, där användning av drivmedel genom förbränning har minskat med 32 procent. Minskningen kan kopplas till omställningen till fossilfria fordon med lägre förbrukning av fossila fordonsbränslen. Som en direkt konsekvens av denna omställning har elanvändning för laddning av elbilar ökat med

cirka 30 procent. Ökningen bedöms vara en naturlig följd av att en större del av fordonsflottans energibehov täcks av el istället för fossila bränslen.

Energianvändning i kontorsverksamheten är i stort sett oförändrad jämfört med 2024. Inköpt värme har minskat med 1 procent medan inköpt el har ökat med 2 procent. Vid årsskiftet 2025/2026 ägde Riksbbyggen en kontorsfastighet, Riksbbyggens huvudkontor, samt 55 (54) fastigheter med hyresbostäder. Riksbbyggens övriga kontor hyrs av andra fastighetsägare.

Figur 16: Fördelning energianvändning inom organisationen 2025 (MWh)¹

	2025	2024	Absolut förändring	Procentuell förändring
Inköpt el kontor ²	1 578	1 546	32	2%
Inköpt el egna fastigheter	2 525	1 379	1 146	83%
Inköpt värme kontor ³	3 462	3 464	-2	0%
Inköpt värme egna fastigheter	17 550	8 128	9 422	116%
Förbränning drivmedel fordonsflotta ⁴	3 836	5 642	-1 806	-32%
Elanvändning laddning elbilar ⁵	972	746	226	30%
Totalt	29 923	20 905	9 018	43%

1) Fördelning energianvändning i MWh. Siffrorna avser direkt och indirekt energianvändning, föregående års siffror inom parentes. El och värmeanvändning för Riksbbyggens fastigheter baseras på faktisk uppföljning (icke normalårskorrigerade värden). Av inköpt fjärrvärme är 99 procent från förnybara källor.

2) El till kontor baseras på faktisk uppföljning för cirka 72 procent av kontoren och kommer uteslutande från förnybara källor. Resterande andel schabloniseras utifrån antalet anställda på dessa kontor.

3) Värme för kontor som Riksbbyggen hyr av andra fastighetsägare beräknas med schablon, baserad på medelvärde för uppvärmning av lokaler, yta samt antal anställda.

4) Energiinnehåll i drivmedel enligt uppgifter från avtalsleverantör OKQ8.

5) Sedan 2024 följs elbilarnas elanvändning upp utifrån antalet körda mil via körjournaler (tidigare som laddade kWh) och en snittförbrukning för kWh per mil.



Klimatpåverkan

I tabellen nedan redovisas Riksbyggens utsläpp av växthusgaser i CO₂-ekvivalenter i enlighet med GHG-protokollet. Detta innebär att utsläppen kategoriseras i tre scope för åren 2020 – 2025 enligt följande:

- **Scope 1:** Direkta utsläpp från Riksbyggens fordonsflootta och egna bilar som används i tjänsten, samt köldmedia.
- **Scope 2:** Indirekta utsläpp från köpt el och värme till Riksbyggens kontor och egna fastigheter.
- **Scope 3:** Indirekta utsläpp utöver inköpt energi, från tjänsteresor och andra indirekta utsläpp från nyproduktion av flerbostadshus och kunders energianvändning.

Utfallet för det sammanvägda klimatmålet för samtliga scope hamnade på minus 13 procent jämfört med målet för år 2025 som är minus 25 procent i förhållande till basår 2020. Förklaring till utfallet är att utsläppen i scope 3 inte minskat i tillräcklig takt.

¹⁾ Innebörden är att den verksamhet där full befogenhet finns att genomföra sin verksamhetspolicy kommer att ingå i beräknade och redovisade klimatutsläpp, för vilka mål sätts.

Figur 17: Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser

	2025	2024	2023	2022	2020
Scope 1, absoluta utsläpp (ton CO₂-ekv.)	804	1 025	1 449	1 887	1 944
Fordon ¹	684	837	1 179	1 530	1 534
Fordon, biogena utsläpp ²	116	184	266	353	406
Köldmedia ³	4	4	4	4	4
Scope 2, absoluta utsläpp (ton CO₂-ekv.) Marknadsbaserad metod	1 220	758⁴	575	448	607
Värme, kontor och egna fastigheter ⁵	904	468	244	239	275
Elanvändning, kontor och egna fastigheter ⁵	293	268	322	208	332
Elanvändning, laddning elbilar	23 ⁷	22 ⁷	9 ⁷	1 ⁷	1 ⁶
Elanvändning Anläggningsbaserad metod ⁸	(401)	(294)	(164)	(129)	(157)
Scope 3, absoluta utsläpp (ton CO₂-ekv.)⁹	36 113	48 423	68 168	58 131	85 333
2. Kapitalvaror (Nybyggnation A1-A3, A5) ¹⁰	22 197	31 856	42 911	35 285	47 954
4. Transport och distribution, uppströms (Nybyggnation A4) ¹⁰	1 672	2 434	3 266	1 937	2 325
6. Tjänsteresor ¹¹	109	104	136	140	119
11. Användning av sålda produkter (Framtida driftsenergi i färdigställda byggnader, B6) ¹⁰	10 008	14 029	21 854	20 769	34 935
13. Nedströms uthyrda tillgångar (Hyresgästers energianvändning) ¹²	2 127	1 ^u	1 ^u	1 ^u	1 ^u
SBT-mål, scope 1+2 (marknadsbaserad metod), absoluta utsläpp (ton CO₂-ekv.)	2 024	1 783	2 024	2 335	2 551
SBT-mål scope 3, nyproduktion, intensitet (ton CO₂-ekv./kvm)	479	514	542	471	553
Optional SBT-mål scope 3, energianvändning kunder, intensitet (kg CO₂-ekv./kvm)¹³	6,0	6,5	6,6	6,1	6,9

¹⁾ Emissionsfaktorer för drivmedel från avtalsleverantör OKQ8.

²⁾ Riksbyggen rapporterade inte på biogena utsläpp i hållbarhetsredovisningen 2020 och 2021. Emissionsfaktor enligt Energimyndigheten 2016.

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

⁴⁾ Utfallet för 2024 har reviderats från 746 till 758 ton CO₂-ekv. på grund av att fel emissionsfaktor använts vid beräkning av klimatpåverkan för en fastighet.

⁵⁾ Från 2024 års hållbarhetsredovisning ingår förutom energianvändning för kontor även egna fastigheter. Dessutom inkluderas kontor för dotterbolag vilket skiljer sig från vad som tidigare rapporterats i hållbarhetsredovisning 2021 och 2022. Av Riksbyggens kontor ägs ett av Riksbyggen, resten hyrs av andra fastighetsägare. Emissionsfaktor elanvändning enligt residualmix, för fjärrvärme från Energiföretagen som redovisat i enlighet med Värmemarknadskommitténs överenskommelse.

⁶⁾ Ingen uppgift

⁷⁾ Laddning av elbilar ingår både i elanvändning kontor samt i laddning elbilar på grund av laddning på kontor och tankstation, emissionsfaktor nordisk elmix. Från 2024 års hållbarhetsredovisning följs elbilar upp utifrån antal körda mil via körjournaler och en snittförbrukning kWh per mil.

⁸⁾ Anläggningsbaserad metod, emissionsfaktor nordisk elmix.

⁹⁾ Utsläpp i scope 3 delas in 15 olika kategorier i vilka utsläppen ska redovisas kopplat till vart det uppstår i värdekedjan. Detta är indirekta utsläpp av växthusgaser som Riksbyggen ej kontrollerar men bidrar till genom olika aktiviteter.

¹⁰⁾ Enligt standard EN 15978.

¹¹⁾ Flygresor enligt klimatberäkning från avtalsleverantör baserade på schabloner från NTM. Taxiresor från Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för tjänsteresor.

¹²⁾ För år 2025 redovisas hyresgästers elanvändning. Beräkningarna baseras på kvm Atemp och schablonvärden från Energimyndighetens energistatistik för småhus (2024), Sveby Brukaridata för Bostäder 2.0 samt egen schablon för kontorslokaler baserad på faktisk elanvändning och yta och emissionsfaktor för nordisk residualmix.

¹³⁾ För beräkning av klimatpåverkan har emissionsfaktorn för svensk medelfjärrvärme använts och nordisk elmix för elanvändning.

Klimatpåverkan kontor, egna fastigheter och fordon

Under året har de totala utsläppen från scope 1 och 2 ökat med 14 procent jämfört med föregående år. Jämfört med basåret 2020 har utsläppen minskat med ungefär 21 procent. Utsläppen i scope 1 har minskat med cirka 22 procent, vilket framförallt förklaras av omställningen till en fossilfri fordonslotta samt mindre mängd tankade drivmedel. Riksbyggen har antagit Transportutmaningen inom Fossilfritt Sverige med målsättning att senast 2030 enbart utföra och upphandla fossilfria inrikestransporter. Som en del av Riksbyggens mål om en fossilfri fastighetsförvaltning var målet att samtliga servicebilar skulle vara fossilfria senast 2025. Utfall för 2025 uppgick till 88 procent fossilfria servicebilar. Även handhållna arbetsmaskiner fasas successivt ut och ersätts med fossilfria alternativ, med målet att inga fossildrivna handhållna maskiner köps in efter 2025. Under 2024 togs beslut om att under 2025 gå över till att enbart tanka HVO₁₀₀ i fordon och maskiner där det ännu inte finns fullgoda eldrivna alternativ, till exempel för tyngre maskiner. Riksbyggen hade även som mål för 2025 att ha 750 robotgräsklippare som

levererar gräsklippning till våra kunder. Utfallet blev 693.

Klimatpåverkan från inköpt energi (scope 2) uppgick till 1 220 ton CO₂e (758) vilket motsvarar en ökning med cirka 61 procent jämfört med år 2024. Den främsta orsaken är att årets redovisning omfattar ett helt års energianvändning för de hyresbostäder som Riksbyggen äger sedan halvårsskiftet 2024. Utsläppen från hyresbostäderna har därmed ökat med cirka 158 procent. Samtidigt har utsläppen från Riksbyggens kontor minskat med 2 procent vilket framförallt beror på lägre emissionsfaktorer.

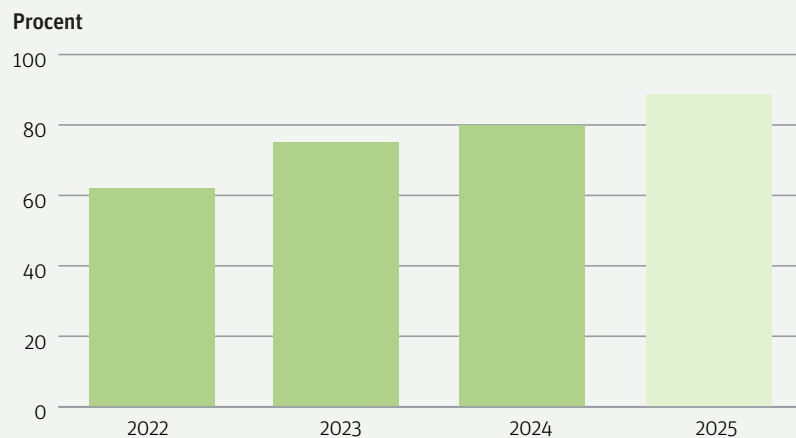
Klimatpåverkan – nyproduktion

Riksbyggen har ett klimatmål på maximalt 300 kg CO₂e/kvm BTA¹ vid nyproduktion av byggnader för färdigställda byggnader år 2030. Under de senaste åren har Riksbyggen systematiskt utvecklat nya rutiner, instruktioner och klimatkrav. Idag är arbetet med att minska klimatpåverkan en självklar del i planering och projektering av nya byggnader. För att styra mot klimatmålet 2030 har Riksbyggen fastställt årliga klimatgränsvärden för de byggnader som färdigställs

från 2027 till år 2030. Riksbyggens utfall för 2025 avseende nyproduktion av byggnader (scope 3) är 479 kg CO₂e/kvm BTA (514). Resultatet är baserat på data från 11 nybyggnadsprojekt varav nio projekt är flerbostadshus och två är småhus/radhusprojekt. Årets utfall innebär en minskning med sju procent jämfört mot år 2024. I skede A1-A5 beror den lägre klimatpåverkan främst på att underlaget utgörs av större andel klimatdeklarationer och färre schablonvärden. För skede B6 kan reduktionen förklaras med genomsnittligt lägre specifik energianvändning. Årets värden baseras till ungefär hälften på data från klimatdeklarationer och därmed mer projektspecifika värden än övriga data (medelvärden för flerbostadshus och småhus) som hämtas från Boverkets referensvärdesstudie (version 3). I takt med att utförandet av klimatberäkningar och klimatdeklarationer ökar i nya byggprojekt används de som underlag till Riksbyggens hållbarhetsredovisning. Resultatet blir med åren därmed mer specifikt.

¹) Systemgräns: skede A1-A5 + B6 och byggdelen 2-8

Figur 18: Andel fossilfria servicebilar (procent)



Riksbyggens kunders energianvändning

Riksbyggens kunders samlade klimatpåverkan från uppvärmning och fastighetsel är en av de största utsläppsposterna i värdekedjan. För att möta denna utmaning har Riksbyggen antagit ett frivilligt SBT-mål som syftar till att bidra till att våra kunder minskar sin energianvändning och därmed sin klimatpåverkan. Eftersom Riksbyggen som organisation inte har direkt rådighet över kundernas beslut inom området ligger fokus på att möjliggöra och underlätta omställningen.

För att möta kundernas olika behov har Riksbyggen utvecklat flera typer av tjänstepaket som gör det enkelt att identifiera, planera och genomföra energieffektiviseringsåtgärder. Tjänsten Fastighetsdrift har gjorts om från en tilläggstjänst till en grundtjänst, vilket betyder att nya kunder kan teckna den direkt. I tjänsten Energioptimering ingår, förutom en energiplan för fastigheten även en AI-tjänst som lär sig byggnadens individuella energibeteende och optimerar uppvärmningen efter rådande inomhusklimat och framtida väderförändringar. Tjänsten Energioptimering Plus inkluderar även en energiutredning av hela fastigheten innan energiåtgärder föreslås i ett helhetspaket samt löpande energirådgivning därefter. Totalt har 177 kunder (117) ett tecknat avtal för Energioptimering, där ett ökat intresse syns framför allt bland kommersiella aktörer. För tjänsten Energioptimering Plus har 49 bostadsrättsföreningar (51) ett tecknat avtal vid årets slut.

I Riksbyggens ombyggnadsverksamhet påbörjades 146 ombyggnadsprojekt (132) under 2025 och 31 (55) av dessa, eller drygt 21 procent (42), var någon form av energiprojekt. Det handlar bland annat om projekt med solcellsinstallationer,

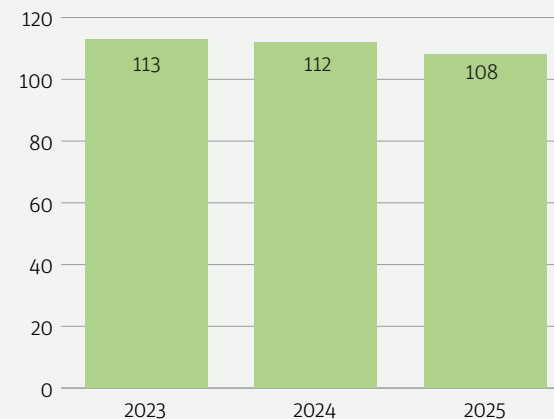
tilläggsisolering, fönsterbyte eller byte av värmesystem. Även andra ombyggnadsprojekt bidrar ibland till minskad energianvändning genom att delar som byts ut är mer energieffektiva.

Det är komplext att ta fram statistik för samtliga kunder eftersom alla inte är uppkopplade mot Riksbyggens energianalysystem. En grov uppskattning ger att 1 339 kunder (1417) har använt cirka 1 037 GWh (1 202) under 2025¹. I genomsnitt landade kundernas totala normalårskorrigerade fastighetsenergi per kund på 108 kWh/kvm och år (112), varav 16 kWh/kvm och år är fastighetsel (17)². Bland kunderna finns bostadsrättsföreningar, privata hyresfastigheter samt andra fastigheter. Det resulterar i en minskad energianvändning av Riksbyggens kunder med drygt tre procent jämfört med 2024 och nästan sex procent jämfört med basåret 2020. Riksbyggens utfall för klimatmål scope 3, energianvändning kunder, är 6,0 kg CO₂-ekv/kvm för 2025 (6,5). Det innebär en minskning med nästan åtta procent jämfört med 2024 och en minskning med sex procent jämfört med basåret 2020 på grund av lägre energianvändning.

Hyresgästernas energianvändning i de hyresfastigheter och kontorslokal som Riksbyggen äger uppgår totalt till 4 577 MWh/år, vilket ger en klimatpåverkan om 2 127 ton CO₂-ekv. Utsläppen utgör knappt sex procent av utsläppen i scope 3. I år är första året som denna post inkluderas i scope 3 vilket gör det svårt att dra några slutsatser av utfallet. I dagsläget saknas faktiska värden för hyresgästernas energianvändning i det egna hyresbeståndet och i de uthyrda kontorslokalerna, eftersom den tekniska infrastrukturen är under utveckling.



Figur 19: Riksbyggens kunders energianvändning (kWh/kvm, år)



¹) Uppskattningen bygger på ej normalårskorrigerade värden av främst fastighetsel och fjärrvärme. En rensning har skett där kunder med extremt höga eller låga värden av energiprestanda tagits bort, vilket är kunder med mer än 250 eller mindre än 50 kWh/kvm och år specifik energianvändning

²) Utfallet för Riksbyggens kunders energianvändning per ytenhet har beräknats genom ovan rensning samt att bearbeta normalårskorrigerade värden.

Klimatanpassning

Under året har Riksbyggen börjat använda en webbaserad lösning som ger förbättrade möjligheter att analysera fastigheters exponering för olika klimatrisker. Utifrån analyserna har ett utkast till en förenklad klimatriskrapport tagits fram. Rapporten innehåller en översikt av fastighetens specifika risker och förslag på relevanta klimatanpassningsåtgärder. Syftet är att i framtiden kunna erbjuda Riksbyggens kunder ett lättillgängligt underlag som stärker kunskapen och stödjer ett mer proaktivt arbete med klimatanpassning.

Samtliga hyresfastigheter har även kartlagts i den nya webbaserade lösningen. Under hösten genomfördes också en fördjupad klimat- och sårbarhetsanalys för en av Riksbyggens hyresfastigheter i Jönköping. Analysen delades upp i en inledande teoretisk skrivbordsanalys och följdes upp med en besiktning på plats där även förvaltare och fastighetsskötare deltog. Arbetet är en del i att utveckla arbetssätt för klimatanpassning av Riksbyggens eget fastighetsbestånd. Under 2025 har fyra instruktioner för skötsel av utemiljö tagits fram som kommer att implementeras under 2026. Instruktionerna beskriver moment inom skötsel av utemiljöer och syftar till att främja biologisk mångfald, klimatanpassning och att öka trivseln för de som bor och vistas i området.

Bidrag till Agenda 2030





Ökad biologisk mångfald

Påverkan

Ekosystem och biologisk mångfald är ett väsentligt hållbarhetsområde för Riksbyggen. Biologisk mångfald är variationsrikedomen inom arter, mellan arter och av ekosystem. Ekosystemtjänster är de gratis tjänster människor får från naturen, som exempelvis vattenrening, pollinering och rekreation. De främsta anledningarna till förlust av biologisk mångfald är förändrad mark- och vattenanvändning respektive överutnyttjande av resurser. Riksbyggens nyproduktionsverksamhet innebär att mark och material tas i anspråk. Vilken mark som exploateras och på vilket sätt avgör hur stor påverkan på den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster blir. Om mark som tidigare var asfalterad används för att bygga bostäder finns goda möjligheter att tillföra värden, men om istället tidigare oexploaterad mark används kan irreversibla förändringar ske. När jungfruliga material används kan de både ha en påverkan på den biologiska mångfalden på den platsen där materialen kommer ifrån och vid tillverkningen av den färdiga produkten. Både vid skapande av utemiljöer till nya boenden och i Riksbyggens förvaltningsverksamhet med tjänsten Utemiljö finns möjlighet att både bevara och tillföra värden, till exempel genom val av växtlighet. Samtidigt är Riksbyggens verksamhet direkt beroende av fortsatt biologisk mångfald, till exempel för tillgången till material som trä, betong och andra naturprodukter. Men också indirekt genom att biologisk mångfald är grunden till ekosystemtjänster som dagvattenhantering, erosionsskydd och temperaturreglering och för att de skapar resiliens inför klimatförändringar.

Mål och styrning

Riksbyggens långsiktiga mål är att:

- Bevara och öka den biologiska mångfalden i nyproduktion samt vid utveckling och skötsel av befintliga boendemiljöer.
- Säkerställa en hållbar markportfölj över tid och att Riksbyggen bygger på rätt plats.

Riksbyggen arbetar långsiktigt för att bidra till att stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald. Målen går i linje med de grundläggande principerna för Kunming–Montreal Global Biodiversity Frameworks 2050-vision och 2030-mål, vilka är att minska naturförlust och främja livskraftiga ekosystem. I Riksbyggens nyproduktionsverksamhet är markstrategin central för styrning och sedan 2013 genomför Riksbyggen ekosystemtjänstanalyser vid markförvärv och säljstarter av nyproduktionsprojekt. Syftet är att säkra att Riksbyggen inte bidrar till en minskning av ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Riksbyggen har ett mål för 2025 om att andelen skogs- och jordbruksmark i markportföljen inte ska överstiga 16 procent. I projektering av nyproduktionsprojekt har Riksbyggen krav på vilka växter som kan väljas. I förvaltningsverksamheten har det hittills inte funnits någon gemensam styrning för biologisk mångfald i utemiljön men under 2025 har instruktioner för utemiljöarbetet arbetats fram.

Åtgärder och resultat

Riksbyggen ställer krav i sin markstrategi att summan av värdet av ekosystemtjänsterna ska vara tio procent högre på platsen efter genomfört projekt än innan. Det kan handla om att tillföra värden som bidrar till bättre mikroklimat, vattenreglering, pollinering, rekreation och estetiska värden. Förbättring av värden görs med hjälp av att tillföra olika åtgärder som är anpassade efter respektive projekt och som ofta även bidrar till minskad klimatpåverkan, exempelvis bevara befintliga träd och buskar, anlägga odlingslotter och

minska hårdgjorda ytor. Alla åtgärder som ska genomföras sammanställs i ett underlag för respektive projekt och granskas av SGBC. Åtgärderna är ett sätt att minimera, rehabilitera påverkade ekosystem eller kompensera kvarstående negativa effekter på biologisk mångfald. Riksbyggen genomför inga kompensationsåtgärder utanför projekten utan alla åtgärder genomförs i de områden Riksbyggen bygger. Av de totalt 25 ekosystemtjänstanalyser som genomfördes 2025 klarade alla analyser gränsvärdet. Det innebär att för 100 procent av ekosystemtjänstanalyserna uppfylldes kravet i markstrategin. För att få bättre uppföljning på hur den biologiska mångfalden påverkas, började Riksbyggen 2020 en registrering av vilken typ av mark som exploateras. Av årets ekosystemtjänstanalyser genomfördes 9 stycken (25) vid markförvärv varav 3 registrerats som skogs- eller jordbruksmark (5). Här är bevarande- eller kompensationsåtgärder särskilt viktiga. Den totala ytan för de projekt som färdigställts på skogs- eller jordbruksmark under 2025 har uppmätts till 1,0132 hektar.

Sedan 2024 gör Riksbyggen en grov sammanställning av marktyperna i befintlig markportfölj utifrån antal byggrätter. Måttet för markportföljen har Riksbyggen tagit fram själva men det har gjorts med utgångspunkt i de marktyper som finns i EU:s taxonomiförordning. Inventeringen för 2025 visar att cirka 24 procent (17) av marken i Riksbyggens markportfölj mestadels är skogs- eller jordbruksmark. För resterande mark har 74 procent (76) klassats som redan exploaterad mark och en procent (6) klassats som övrig mark. Den ökade siffran för skogs- eller jordbruksmark beror på att Riksbyggen under året tillträtt redan planlagd jordbruksmark. I markstrategin framgår att Riksbyggen inte tar eget initiativ till att förvärva mark som helt eller delvis är åkermark, mark för odling, orörd mark med stor biologisk mångfald och/ eller skogsmark. Denna åtgärd i strategin har vidtagits för att i första hand undvika negativa effekter på biologisk mångfald.

I projekteringsanvisningar för nyproduktion av bostadsrätter i hus med tre våningar och högre kravställer Riksbyggen på projekterande landskapsarkitekt att ett växtförslag ska

tas fram. Förslaget ska gynna den biologiska mångfalden och invasiva arter får inte förekomma. Växter som är extra vattenkrävande och giftiga ska även undvikas. Detta är ett sätt att minimera negativ påverkan på biologisk mångfald. Under 2025 har fyra instruktioner för skötsel av utemiljö tagits fram som kommer att implementeras under 2026. Instruktionerna beskriver moment inom skötsel av utemiljöer och syftar till att främja biologisk mångfald och klimat-anpassning men också öka trivselen för de som bor och vistas i området. Exempelvis beskrivs beskärning av träd och buskar, anläggning och skötsel av ängsmark samt renhållning. Instruktionerna är ett tillvägagångssätt för att minimera negativ påverkan på biologisk mångfald men de bidrar också till att minska klimatpåverkan. I förvaltningen av bostadsrättsföreningar inspirerar Riksbyggen också de boende att bidra till ökad biologisk mångfald, bland annat genom Riksbyggens hållbarhetsidéer, vilket är i linje med hänsynshierarkins transformativa åtgärder.

Bidrag till Agenda 2030



Resurseffektivt och cirkulärt

Påverkan

Byggsektorn står för 40 procent av allt genererat avfall i Sverige. Drygt hälften av det icke-farliga byggnads- och rivningsavfallet sorteras för återvinning, vilket visar en stor potential för mer cirkulär hantering av de resurser som byggsektorn använder. I Riksbyggens verksamhet används naturresurser bland annat i form av byggmaterial inom både ny- och ombyggnation. Det är också inom dessa verksamheter som stora avfallsmängder uppstår. Att arbeta med cirkularitet är viktigt för att minska behovet av jungfruliga resurser, minska mängden avfall, begränsa klimatpåverkan och öka motståndskraften mot stigande råvarupriser. I förvaltnings-skedet kan Riksbyggen stötta kunder att bli mer resurseffektiva genom att erbjuda möjlighet att dela på tjänster och produkter och att underlätta återbruk.

Mål och styrning

Riksbyggens långsiktiga mål är att:

- Använda naturresurser ansvarsfullt, minska avfall och öka återbruk och återvinning.
- Bidra till en giftfri miljö vid val av byggmaterial och kemiska produkter.
- Skapa förutsättningar för boende att dela på saker och tjänster.

Vid upphandling i nyproduktion ställs krav på att entreprenören ska projektera för en cirkulär ekonomi och följa avfallshierarkins principer. Entreprenören ska bland annat optimera användningen av byggmaterial och föreslå användning av återbrukat material om det bedöms lämpligt i projektet. I både nyproduktions- och ombyggnadsprojekt ska Byggföretagens resurs- och avfallsriktlinjer följas. Riksbyggen certifierar all nyproduktion exklusive hyresrätter med extern

beställare och Vivum. Med Miljöbyggnad följer krav som går i linje med de mål som Riksbyggen har satt upp för cirkulär och effektiv resursanvändning; utfasning av farliga ämnen, flexibilitet och demonterbarhet samt cirkulära materialflöden.

Åtgärder och resultat

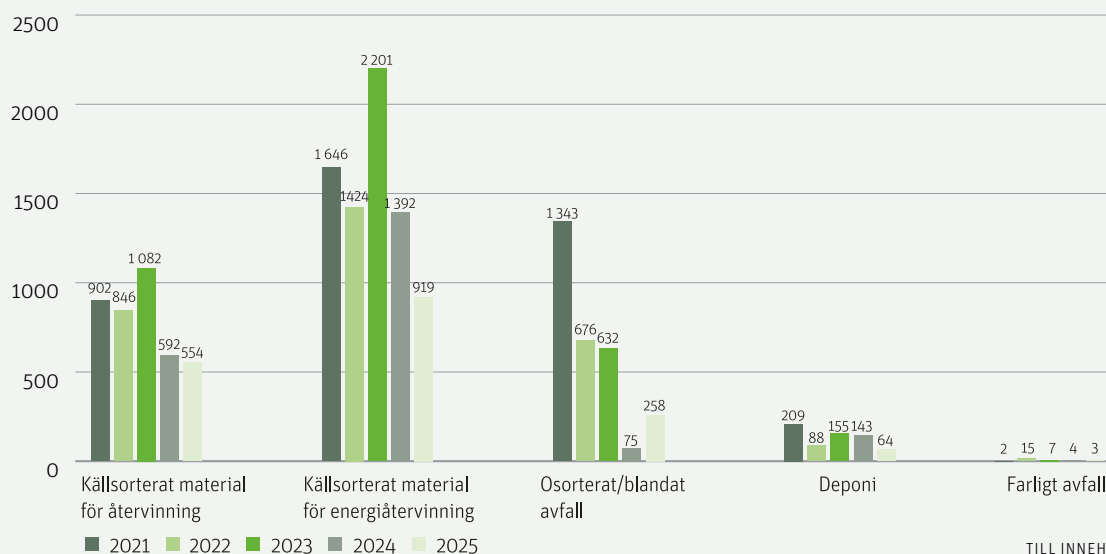
Avfall

I samband med nyproduktion uppstår stora mängder avfall. Här finns goda möjligheter att bidra till att minska avfallsmängden, effektivisera materialanvändningen och uppnå mer cirkulära flöden. För att bidra till detta implementerade Riksbyggen under 2024 krav på att mängden avfall i nybyggnadsprojekt maximalt får uppgå till 30 kg/kvm total BTA. Av 11 projekt som färdigställdes under 2025 klarade 7 projekt, eller 64 procent, kravet. Kravet inkluderar inte fyllnadsmassor och omfattar enbart nybyggnad och tar ej hänsyn till exempelvis rivning. Under 2025 färdigställdes 11 bostadsprojekt (17) som genererade en total avfallsvikt

på 34 615 ton (3 331) byggavfall, vilket motsvarar 490 kg/kvm BTA (35). Motsvarande värden exklusive fyllnads- och schaktmassor uppgick till 25 kg/kvm BTA (23). Avfallsstatistik har samlats in för samtliga 11 projekt. Mängden schakt- och fyllnadsmassor varierar kraftigt mellan olika år och nybyggnadsprojekt. Detta beror bland annat på om marken innehåller föroreningar som måste transporteras bort för sanering. En annan orsak kan vara ifall kommunens detaljplan leder till att underjordiska garage måste byggas, vilket i så fall medför omfattande schaktning. Eftersom Riksbyggen har begränsad möjlighet att påverka uppkomsten av schakt- och fyllnadsmassor, har Riksbyggen fattat beslut om att sluta redovisa denna statistik.

Underlaget till uppföljning av avfall är data som Riksbyggen efterfrågar från anlitate markentreprenörer samt totalentreprenörer, då allt byggavfall uppkommer inom ramen för deras arbete. Byggentreprenörerna har i sin tur handlat upp avfallsentreprenör som transporterar och behandlar avfallet. Riksbyggen har kravställt hur

Figur 20: Total vikt per avfallstyp (ton)



leveransen av avfallsstatistiken ska vara uppdelad samt vilken information den ska innehålla bland annat gällande fraktioner, behandlingsmetod och mängd material som hanteras för återanvändning. Syftet är att förbättra avfallsstatistiken och göra den mer jämförbar. Riksbyggen följer även upp hantering av byggavfall genom entreprenörsrevisioner. Då kontrolleras att lagkravet för bygg- och rivningsavfall efterlevs gällande antal fraktioner samt att fraktionerna hålls rena.

Återbruk

Omställningen till en cirkulär ekonomi tar tid, men under det senaste året har intresset och kunskapen kring till exempel återbruk ökat. Genom att Riksbyggen har börjat ställa funktionskrav på klimatpåverkan per bruttoarea i nyproduktion har incitamentet att använda återbrukade byggprodukter ökat. I de flesta nybyggnadsprojekt utreds idag möjligheten att använda återbrukade byggprodukter eller byggmaterial med hög andel återvunnen råvara som ett sätt att minska klimatpåverkan. Riksbyggen deltar vidare sedan 2022 i Handslaget, ett initiativ från Business Region Göteborg, i syfte att etablera en marknad för återbruk i Göteborgsregionen. Gruppen arbetar tillsammans för att identifiera intressanta byggprodukter att återbruka och undersöka nya marknadslösningar för att öka andelen återbruk i byggprojekt.

Delningsekonomi

I nyproducerade bostadsrättsföreningar som omfattar 25 lägenheter eller fler har Riksbyggen en gemensamhetslokal och i Bonum-föreningar (boende för personer över 55 år) ingår alltid gemensamhetslokal. Förutom att lokalen möjliggör för grannar att träffas och är ett samlingsrum vid till exempel styrelsemöten är den också ett sätt att dela på ytor och resurser. Att kunna nyttja föreningens lokal vid till exempel större sammankomster gör det möjligt att bo på en mindre egen yta. I flera av Riksbyggens bostadsprojekt ingår även delade mobilitetslösningar, exempelvis bil- och cykelpool. Att dela fordon i föreningen uppmuntras också genom hållbarhetsidén ”Skaffa bilpool” som riktar sig till befintliga föreningar. De bostadsrättsföreningar som förvaltas av Riksbyggen har också tillgång till appen Mitt Boende med funktioner som uppmuntrar delning. I appen finns exempelvis digital anslagstavla som underlättar när den boende vill dela eller skänka bort saker. Här finns också möjlighet att boka föreningens gemensamma resurser och utrymmen såsom gemensamhetslokal eller gästlägenhet. Riksbyggens mål för 2025 var att minst 60 nyupplagda resurser skulle delas per månad via Mitt Boende-appen, utfallet blev 49 resurser. Totalt bokades 2071 resurser per månad vilket överskred målet på minst 2000 bokningar.

Bidrag till Agenda 2030





Socialt ansvar

Attraktiv arbetsplats

Påverkan

Engagerade medarbetare är en avgörande förutsättning för att Riksbyggen ska kunna leverera framgångsrikt i enlighet med företagets uppdrag. Det är därför centralt att Riksbyggen aktivt arbetar för att stärka arbetsplatsens attraktionskraft, bland annat genom konkurrenskraftiga anställningsvillkor, en god och trygg arbetsmiljö samt möjligheter till kontinuerlig kompetensutveckling.

Hur arbetsplatsen upplevs av både medarbetare och andra intressenter påverkar även företagets resultat, såväl på kort sikt som i organisationens förmåga att attrahera och behålla framtida kompetens. Riksbyggen strävar därför efter att agera ansvarsfullt i alla sammanhang där företaget är verksamt. Detta innefattar att respektera mänskliga rättigheter, säkerställa goda arbetsvillkor och bedriva ett systematiskt och starkt arbetsmiljöarbete. Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal.

Mål och styrning

Att Riksbyggen har engagerade medarbetare och chefer med rätt kompetens är en grundläggande förutsättning för att nå företagets strategiska mål, däribland nöjda kunder samt en hållbar och lönsam verksamhet. I företagets strategi för att vara en attraktiv arbetsgivare ingår fem långsiktiga mål:

- Riksbyggen ska erbjuda en god arbetsmiljö och främja positiva relationer på arbetsplatsen.
- Riksbyggen ska ha chefer som uppvisar goda ledaregenskaper.

- Riksbyggen ska erbjuda goda möjligheter till kompetensutveckling samt varierande och stimulerande arbetsuppgifter.
- Riksbyggen ska ge utrymme för en hållbar balans mellan arbete och fritid.
- Riksbyggen ska ha engagerade och ansvarstagande medarbetare.

För att följa upp målen genomförs årligen en medarbetarundersökning. Resultaten ligger till grund för förbättringsplaner på gruppnivå, inom respektive verksamhetsområde och för Riksbyggen som helhet. Nyckeltalet för attraktiv arbetsgivare är ett resultat över fyra på en femgradig skala, vilket följs upp i styrelsens rapportering. Under 2025 har Riksbyggen uppdaterat målsättningen för nyckeltalet Attraktiv arbetsgivare. Målnivån är fortsatt ett resultat över fyra på den femgradiga skalan, men ambitionen har höjts genom att fler arbetsgrupper ska uppnå målnivån.

2025 hade 50 procent ett resultat som var över fyra och målet för 2028 är att minst 70 procent av arbetsgrupperna ska nå ett resultat på fyra eller högre.

Utöver strategin för attraktiv arbetsgivare har Riksbyggen ett antal styrande dokument, däribland policyer för arbetsmiljö, mångfald, alkohol, droger och spel samt rese- och konferenspolicy. Mångfaldsplänen vägleder organisationens arbete med mångfald, jämställdhet och inkludering. Detta arbete är en viktig del i att säkerställa framtida kompetensförsörjning och bidra till att Riksbyggen uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Åtgärder och resultat

2025 har, liksom tidigare år, präglats av ett fortsatt osäkert omvärldsläge både i Sverige och internationellt. Bostadsmarknaden har fortsatt att vara instabil, och bostadsbyggandet har även under året legat på en lägre

nivå. Detta har medfört att Riksbyggen behövt genomföra ytterligare anpassningar inom organisationen för att säkerställa verksamhetens långsiktiga hållbarhet och konkurrenskraft.

Medarbetare

Riksbyggen finns representerade med kontor över hela Sverige och Riksbyggens ambition är att företagets medarbetare ska spegla samhällets mångfald. Under 2025 har Riksbyggen fortsatt att anpassa sin organisation utifrån förutsättningarna, vilket inneburit att Riksbyggen har 50 medarbetare färre vid utgången av 2025 än 2024. Ett långsiktigt mål för Riksbyggen är att 50 procent av cheferna ska vara kvinnor. Utfallet 2025 är 50 procent, vilket är en ökning med två procentenheter från 2024. Av alla medarbetare på Riksbyggen är cirka 40 procent kvinnor och 60 procent män.



Figur 21: Antal anställda, fördelade utifrån anställningstyp, avtal, kön och ålder¹

Typ av anställning	Typ av avtal				Kön				Ålder						Totalt	
	Arbetare		Tjänstemän		Män		Kvinnor		Under 30		30-49		50+		2025	2024
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024		
Tillsvidare	786	813	1 317	1 317	1 225	1 244	878	886	126	128	1 019	1 038	958	964	2 103	2 130
Tidsbegränsad	167	172	22	40	125	132	64	80	61	74	67	69	61	69	189	212
Totalt	953	985	1 339	1 357	1 350	1 376	942	966	187	202	1 086	1 107	1 019	1 033	2 292	2 342
Heltid	762	784	1 291	1 299	1 213	1 235	840	848	145	150	1 001	1 015	907	918	2 053	2 083
Deltid	73	77	48	58	47	57	74	78	2	9	49	56	70	70	121	135
Ej garanterad tid	118	124	0	0	90	84	28	40	40	43	36	36	42	45	118	124
Totalt	953	985	1 339	1 357	1 350	1 376	942	966	187	202	1 086	1 107	1 019	1 033	2 292	2 342
varav företagsledning			9	9	4	5	5	4	0	0	0	1	9	8	9	9
Styrelse ²					7	6	4	4	0	0	5	4	6	6	11	10

1) Avser antal anställda 31/12 respektive år (head count)

2) Exklusive arbetstagarrepresentanter.



Medarbetare som inte är anställda

Hos Riksbyggen finns medarbetare som arbetar i företaget men som inte har ett anställningsförhållande till Riksbyggen. Riksbyggen har valt att göra en gränsdragning i att enbart redovisa personer som utför ett uppdrag i linjeverksamheten eller som jobbar i byggande styrelser. Under tiden att en bostadsrättsförening byggs tillsätts en temporär styrelse under byggprojektet och kallas då byggande styrelse. Medlemmarna i styrelsen får ett arvode för sitt uppdrag och under 2025 har Riksbyggen haft 128 personer som fått arvode för detta uppdrag. Riksbyggen har 2025 haft 110 tidredovisande konsulter, främst kundkommunikatörer, handläggare och ekonomiassistenter vid Riksbyggens Kundservice och Ekonomicenter samt lokala förvaltare, ekonomer och några enstaka chefer inom affärsområde Fastighetsförvaltning. Riksbyggen har analyserat förutsättningarna att redovisa ytterligare kategorier i gruppen medarbetare som inte är anställda, men bedömer att det för närvarande inte är aktuellt.

Figur 22: Medarbetare som inte är anställda (antal) ¹

Underkategorier	2025	2024
Tidredovisande konsulter	110	114
Arvoderingar byggande styrelse	128	112
Totalt	238	226

¹ Riksbyggen har definierat gruppen Medarbetare som inte är anställda som antal medarbetare som vid årsskiftet hade ett uppdrag där de tidredovisar direkt till Riksbyggen (inklusive dotterföretag) utan att ha ett individuellt anställningsavtal med företaget (headcount).

Hälsa och säkerhet

Som arbetsgivare har Riksbyggen utifrån lagkrav och förväntningar från medarbetare ett ansvar att arbeta med förebyggande insatser för att alla på företaget ska må bra och inte drabbas av ohälsa i sitt arbete. Friska och engagerade

medarbetare skapar trivsel, bättre lönsamhet och minskade kostnader för sjukskrivningar och rehabiliteringar. Riksbyggen arbetar aktivt för att förebygga och minska sjukfrånvaron. Det innebär exempelvis täta uppföljningar och snabba insatser vid signaler om ohälsa, som att anlita företagshälsovården för professionellt stöd. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och utvalda vaccinationer. Det finns också möjlighet att teckna frivillig sjukvårdsförsäkring. Riksbyggens totala sjukfrånvaro uppgick 2025 till 4,3 procent (4,6). För tillsvidareanställda uppgick siffran till 4,3 procent (4,7). Jämfört med 2024 har både den korta och den långa sjukfrånvaron i Riksbyggen minskat något. Riksbyggen har satt som mål att sjukfrånvaron för tillsvidareanställda ska vara lägre än 3,5 procent och målet följs upp och rapporteras till styrelsen. Sjukfrånvaro följs även upp i lokala samverkansråd som en arbetsmiljöpunkt.

Figur 23: Sjukfrånvaro tillsvidareanställda (procent) ¹

	2025	2024
Kvinnor	5,5	5,8
Män	3,4	3,9
Totalt	4,3	4,7

¹ Uppgifterna är hämtade från Riksbyggen sjukstatistikrapport för 2024-2025

Riksbyggens chefer arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och det sker ett kontinuerligt förbättringsarbete inom området. Rutiner för arbetsmiljöarbetet finns beskrivna i Riksbyggens ledningssystem. Ledningssystemet omfattar anställda och konsulter som likställs med anställda. En fördelning av arbetsmiljöuppgifter sker till varje chef och följs sedan upp.

Riksbyggen har en central samverkansgrupp och tillika arbetsmiljökommitté kallad Cesam, som består av representanter från företagsledningen och arbetstagarerna. Lokala arbetsmiljökommittéer finns inom varje marknadsområde med representanter från den lokala

ledningen och arbetstagarorganisationer. Som en del av de lokala arbetsmiljökommittéernas arbete genomförs återkommande riskanalyser, där riskerna värderas, åtgärder planeras och följs upp. I Riksbyggens arbetsmiljökommittéer sker årlig uppföljning av företagets rutiner och processer när det gäller det lokala arbetsmiljöarbetet, samt av att relevant kompetens finns inom området. Detta sammanställs sedan i en samlad central rapport där eventuella behov av åtgärder analyseras.

I ledningssystemet finns även rutiner för hantering av arbetsskador och tillbud. Sedan januari 2023 finns ett systemstöd för rapportering av tillbud och olycksfall. Systemet stöttar till exempel att anmälan kan göras av alla medarbetare från mobilen. Gällande chefs eller skyddsombuds rättigheter att stoppa arbete vid allvarlig fara hänvisas till arbetsmiljölagen. En del av Riksbyggens arbetsuppgifter innehåller moment som kan utgöra risk för arbetsskador, främst inom fastighetsservice, där säkerhetsrutiner och tydliga instruktioner är en förutsättning för en säker arbetsmiljö. Det kan exempelvis handla om handhavande av redskap, verktyg och maskiner. Detta tas upp vid introduktion av nya medarbetare och följs upp på arbetsplatsträffar och skyddskommittémöten lokalt. Riksbyggen genomför också regelbundet utbildningsinsatser för att förebygga skador och ohälsa. Ytterligare exempel är utbildningar eller utfärdande av licenser för Riksbyggens yrkesarbetare i städteknik, elbehörighet, hantering av röj- och motorsåg och taksäkerhet. Skyddsutrustning tillhandahålls till medarbetare, inklusive de som besöker byggarbetsplatser.

Processansvariga arbetar kontinuerligt med att utveckla utbildningsstöd och med att ta fram nya utbildningar. Riksbyggen har fortsatt att fördjupa kunskaperna inom arbetsmiljö genom att lansera en Bättre arbetsmiljöutbildning (BAM) i egen regi, där Riksbyggens chefer och skyddsombud tillsammans får en möjlighet att ytterligare samverka och lära. Dessutom får alla nyanställda från och med 2025 en grundläggande arbetsmiljöutbildning som en del av den obligatoriska introduktionen.

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

Vanligaste skador som medfört sjukskrivning under 2025 är cross-, kläm- eller andra mjukdelsskador, särskador och hjärnskakning. Antalet rapporterade händelser har minskat totalt sett och det är framför allt antalet tillbud och olycksfall som är färre mot föregående år. Arbetsskador med frånvaro ligger dock kvar på en liknande nivå. Sedan 2025 har även konsulter möjlighet att rapportera händelser via systemstödet IA.

Figur 24: Arbetsskador för medarbetare ¹

	Antal		Frekvens ²	
	2025	2024	2025	2024
Anställda				
Anmälda arbetsskador	142	168	43,5	43,4
Varav arbetsskador med sjukfrånvaro	16	15	4,9	3,9
Allvarliga arbetsskador	0	0	0	0
Dödsolyckor	0	0	0	0
Medarbetare som inte är anställda				
Anmälda arbetsskador	2		24,5	
Arbetsskador med sjukfrånvaro	0		0	
Allvarliga arbetsskador	0		0	
Dödsolyckor	0		0	

¹ Uppgifterna är baserade på rapporterade händelser i Riksbyggens IA-system.
² Frekvens avser antal per 1 miljon arbetade timmar.

Ersättningar och lönespridning

Riksbyggens lönestruktur, lönenivåer och lönerevisioner ska stödja företagets affärsmässiga mål och möjliggöra rekrytering av bra medarbetare och även skapa förutsättningar för att behålla och utveckla bra medarbetare. Riksbyggen har under 2025 sett över

bolagets befattningsbeskrivningar och genomfört arbetsvärderingar. Lönekartläggning och åtgärder görs årligen.

Figur 25: Lönespridning ¹

	2025	2024
Total ersättning högst betald inom organisationen, mkr	3,24	3,09
Årslön till övriga anställda, median, mkr	0,45	0,43
Förhållande mellan högst betald och median	7,28	7,20
Löneökning för högst betald inom organisationen, %	6,35	3,10
Löneökning för median, %	3,23	3,14
Förhållande mellan löneökning högst betald och median	1,97	0,99

¹ Bolagets vd är den med högst ersättning. Total ersättning avser endast lön utan övertidsersättning eller andra förmåner. Ersättning har beräknats utifrån heltidsekvivalenter. För beräkning av löneökning för median inkluderas medarbetare som omfattas av lönerevisionen.

Bidrag till Agenda 2030



Ansvarsfulla leverantörer

Påverkan

Att säkerställa en hållbar affärsverksamhet innebär att ta ansvar för hela leverantörskedjan för de produkter och tjänster Riksbyggen levererar och att de lever upp till Riksbyggens krav och förväntningar såväl miljömässigt som socialt. Det inkluderar direkta leverantörer/entreprenörer Riksbyggen har avtal med, de underleverantörer som dessa använder i underliggande led. Riksbyggen påverkas på flera sätt av hur hela leverantörskedjan uppfyller krav och

förväntningar. En stor del av Riksbyggens omsättning, cirka 60 - 70 procent, avser inköpta tjänster och produkter från leverantörer. Det innebär att både Riksbyggens finansiella och hållbarhetsmässiga måluppfyllelse i hög grad är beroende av välfungerande och ansvarsfulla leverantörskedjor. Kundernas upplevelse av Riksbyggen och Riksbyggens varumärke är också beroende av kvaliteten i hela leverantörskedjan. En god egen affärsetik i dessa relationer är centralt för Riksbyggens varumärke som kooperativt företag där både fackliga

organisationer och kunder är ägare. Riksbyggen kan påverka miljömässig och social hållbarhet i leverantörskedjan på flera sätt. Som tydlig kravställare och med aktiv uppföljning av leverantörer påverkar Riksbyggen både de leverantörer företaget arbetar med och berörda branscher. Riksbyggen driver även opinionsmässigt frågor om ansvarsfulla leverantörskedjor både gentemot politiken och inom bygg- och fastighetsbranschen.



Mål och styrning

Riksbyggens långsiktiga mål är att:

- Säkra bra arbetsvillkor och god affäretik genom hela leverantörskedjan.

Trots att miljömässigt ansvar inte finns med i målformuleringen är även det en central del av Riksbyggens kravställning mot leverantörer.

För att säkerställa att leverantörerna lever upp till Riksbyggens krav behöver de genomgå en godkännandeprocess innan de anlitas. Riksbyggen har bland annat en uppförandekod för leverantörer som samtliga leverantörer måste acceptera att följa. Genom att arbeta med leverantörer som är godkända, och som därmed har accepterat Riksbyggens leverantörskrav och att följa uppförandekoden, verkar Riksbyggen för att leverantörerna ska respektera och följa FN:s deklaration om mänskliga rättigheter samt internationella arbetsorganisationen ILO:s portalparagrafer och FN:s globala hållbarhetsmål. Leverantören åtar sig också att föra vidare kraven i uppförandekoden till underleverantörer som används i uppdrag gentemot Riksbyggen. Leverantörsgodkännandet hanteras digitalt i ett ärendehanteringssystem där leverantören fyller i ett frågeformulär och därefter granskar och godkänner Riksbyggen leverantören. I normalfallet genomförs en enkel granskning, men för strategiska och större leverantörer görs en utökad granskning. Vid en enkel leverantörsgranskning krävs följande:

- Accepterar att följa Riksbyggens uppförandekod och generella leverantörskrav.
- Innehar kollektivavtal, alternativt ha beviljats undantag från kollektivavtal av företagsledningen.

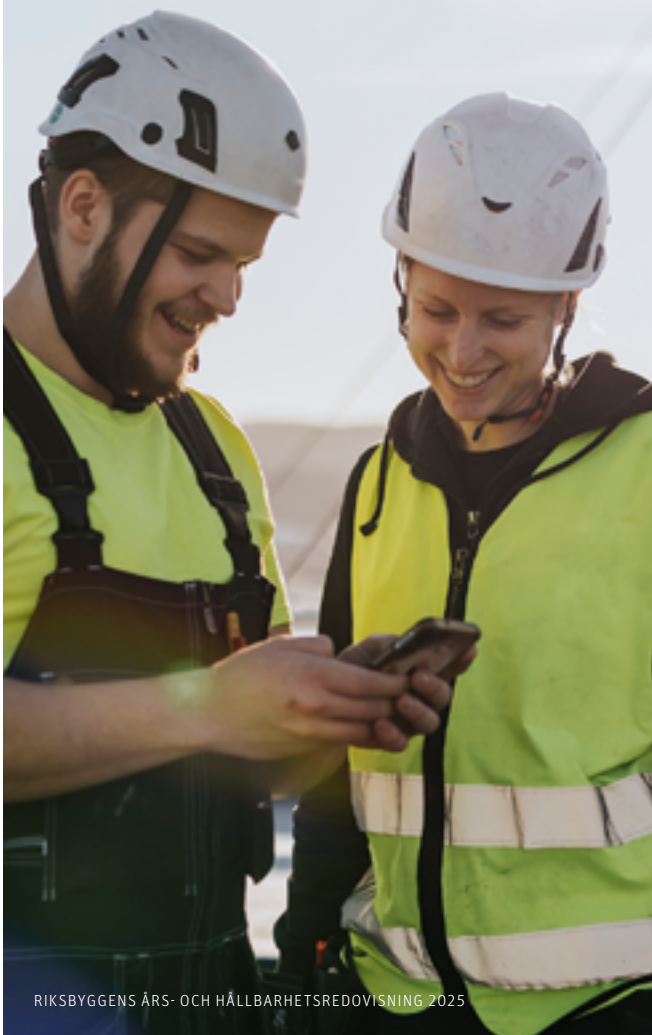
- Innehar F-skatt, är registrerad som arbetsgivare och registrerad för mervärdesskatt.
- Har en god kreditvärdighet.

Vid en utökad leverantörsgranskning kontrolleras dessutom följande:

- Granskning av ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö där leverantören antingen är certifierad eller bifogar beskrivna arbetssätt ur ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö.
- Utökad granskning av finansiell status inklusive exponering mot leverantören inom Riksbyggen, kontroll av antal IDo6-kort och även erfarenheter från tidigare större projekt med leverantören.

Utöver initial granskning av leverantören har Riksbyggen även krav vid avtalstecknandet och ytterligare uppföljning under leveransen som bland annat inkluderar:

- Krav inom "ordning och reda" för våra byggentreprenörer som bland annat omfattar krav på att underentreprenörer endast får anlitas i två led, företagsmärkta arbetskläder, kompetenskrav och krav på lärlingar.
- Interna entreprenörsrevisioner som genomförs löpande.
- Erfarenhetsåterföring av större byggprojekt och leverantörsuppföljningsmöten med större centrala leverantörer.



Åtgärder och resultat

Riksbyggen granskar både befintliga och nya leverantörer och nedan beskrivs antal och andel leverantörer som genomlysts för miljö respektive sociala krav i form av antal enkla och fördjupade granskningar samt andel av totala inköpsvolymen som granskats. Det inkom under året 666 (660) enkla leverantörsgranskningar. Av dessa avslogs 161 (178), vilket motsvarar 24 procent. Orsaken till avslag är bland annat avslag av attesterande chef, avslag från inköpsenheten på grund av att alternativ leverantör ska användas, att leverantören inte svarar på frågeformuläret eller att leverantören har för låg kreditvärdighet. Det inkom under året 98 (92) utökade leverantörsgranskningar. Av dessa avslogs 14 (9) leverantörer. Åtta av dessa avslogs på grund av brister inom ledningssystem och sex leverantör avslogs på grund av brister i finansiell ställning.

Figur 26: Utvalda nyckeltal leverantörer

	2025	2024
Andel av nya leverantörer som granskats	31%	27%
Totalt antal leverantörer	6 673	7 021
Andel inköpsvolym från godkända leverantörer	91%	93%
Leverantörsomsättning ¹⁾	26%	28%

¹⁾ Antal nya leverantörer dividerat med totala antalet aktiva leverantörer

Utöver dessa granskningar har Riksbyggen under året genomfört fem leverantörsrevisioner (tre inom nyproduktion och två inom ombyggnad). Riksbyggen har under året även:

- Verkat i branschgemensamma initiativ där till exempel Bankinitiativet implementerats för nya byggprojekt med nya avtalsmallar och arbetssätt för utökad kontroll och uppföljning av leverantörer.
- Genomfört 4 arbetsplatskontroller av externt företag med anledning av Bankinitiativet (Hållbar byggbransch).
- Startat upp ”ordning och reda i praktiken” för

byggtreprenörer och inom ramen för detta arbete utbildat kollegor i verksamheten, men också kunder/ägare kopplat till arbetsmiljö, arbetslivskriminalitet och osund konkurrens. Inom detta arbete har 66 uppföljningar av projekt tillsammans med projektorganisationen genomförts (23 inom nyproduktion och 43 inom ombyggnad).

- Initierat kategoristyrkt inköpsarbete för utvalda kategorier för att fånga upp leverantörsrisker på ett mer systematiskt sätt. Som en del i detta arbete initierades även en pilot för arbete med ”ordning och reda i praktiken” för utvalda riskkategorier inom fastighetsförvaltningen.
- Initierat en översyn av inköpsbefogenheter för att tydliggöra vem som får göra inköp och genom detta även tydliggöra ansvar för kontroll och uppföljning av leverantörer.

Bidrag till Agenda 2030



Trygga bostäder

Påverkan

Trygghet är en allt viktigare aspekt av Riksbyggens erbjudande till våra kunder. Riksbyggen är verksam i hela landet och har som samhällsbyggare en självklar påverkan på tryggheten i de lokalsamhällen där nya bostäder byggs och förvaltas. Riksbyggen påverkar också genom att erbjuda utbildningar och trygghetsskapande tjänster som bidrar till trygghet för Riksbyggens kunder. Lyckas Riksbyggen skapa trygga och inkluderande boendemiljöer innebär det sannolikt en positiv finansiell påverkan genom en ökad kundlojalitet och ett stärkt varumärke. Omvänt så kan upplevd otrygghet hos de boende leda till att fastighetsvärdet minskar och riskerar att leda till förlust av kunder.

Mål och styrning

Trygghet är ett av Riksbyggens fyra kärnvärden som vägleder i det dagliga arbetet och visar hur företaget ska upplevas och kännas av alla som möter Riksbyggen. Riksbyggens långsiktiga mål är att:

- Bygga bostäder för alla åldrar, plånböcker och i alla delar av landet.
- Bidra till att skapa trygga och inkluderande boendemiljöer.

I varje nytt bostadsprojekt görs en hållbarhetsanalys där projektets sociala hållbarhet utgör en del. Inom social hållbarhet utvärderas hur projektet bidrar till ett inkluderande samhälle samt hur utemiljön och själva bostadsbyggnaden är utformad utifrån ett trygghetsperspektiv. Mer information om hållbarhetsanalysen finns i avsnittet Hållbarhetsanalyser i nyproduktionsprojekt.

Under 2025 har fyra instruktioner för skötsel av utemiljö tagits fram som kommer att implementeras under 2026. I instruktionerna ingår förvaltning ur ett trygghetsperspektiv, till exempel att säkerställa att utemiljön är överblickbar.

Åtgärder och resultat

Bygga bostäder för alla

Riksbyggen satsar på olika koncept för att underlätta första köpet av bostad för unga samt koncept för äldre, både för att skapa bra boende för dem, men också för att stimulera flyttkedjor. Vid utgången av 2025 hade Riksbyggen totalt 1 585 lägenheter (1 956) i produktion. Av dem riktade sig 504 (592) till äldre genom koncepten Bonum och Vivum.

Figur 27: Lägenheter i produktion, fördelat på olika koncept (antal per sista december)

	2025	2024
Bostadsrätt	964	1 314
Bonum	320	290
Vivum (kooperativ hyresrätt)	184	302
Egnahem	117	50
Totalt	1 585	1 956

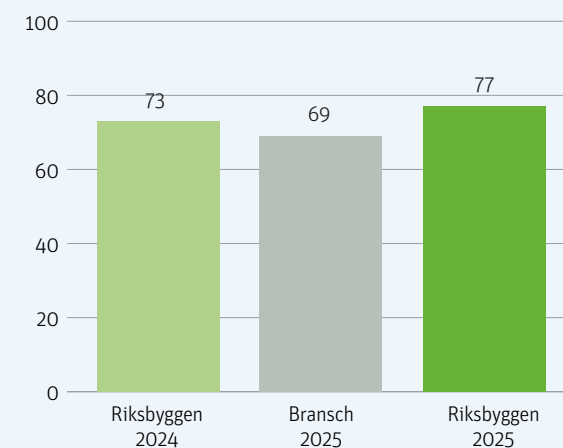
Riksbyggen erbjuder i vissa bostadsprojekt Hyrköp av bostadsrätt för personer mellan 18 – 35 år. Hyrköp innebär att en person får hyra en lägenhet och med en option på att köpa den inom fyra år. Under 2025 färdigställdes 19 (18) Hyrköpslägenheter.

Riksbyggen följer via en jämförbar enkätundersökning (NKI) upp hur nyinflyttade upplever sitt boende ur en rad olika aspekter, bland annat trygghet och säkerhet. NKI-betyget för trygghet och säkerhet två år efter inflyttning (garantiskedet) uppgick 2025 till 77 (73).

Riksbyggen erbjuder Trygghetslöftet som gäller vid köp av en ny bostad från Riksbyggen och kan ge ekonomiskt stöd om en kund inte lyckas sälja sin nuvarande bostad, blir arbetslös, drabbas av allvarlig sjukdom eller dödsfall. Om villkoren för Trygghetslöftet uppfylls så finns möjlighet att flytta fram tillträdesdagen i upp till tre månader för den som inte lyckats sälja sin nuvarande bostad. Bostadsrättsköpare är även skyddade mot dubbla månadsavgifter i upp till tolv månader vid dubbelt boende, heltidssjukskrivning och heltidsarbetslöshet. Den som drabbas av allvarlig sjukdom eller dödsfall har genom Trygghetslöftet även möjlighet att frånträda avtalet fram till inflyttningsdagen.



Figur 28: NKI Trygghet och säkerhet, nyproduktion två år efter slutbesiktning



Trygghet i förvaltningskedet

Bostadsrättsföreningar är liksom Riksbyggen en kooperativ ägandeform, baserad på gemensamt ägande och demokratisk styrning. Utbildning av medlemmarna är en av de kooperativa principerna. För att kunna förvalta föreningen på ett sätt som skapar långsiktig nytta och trygghet för sina medlemmar krävs kunskap om hur en bostadsrättsförening drivs.

Riksbyggen erbjuder direkt och via intresseföreningarna utbildning till bostadsrättsföreningarna och deras förtroendevalda i en rad olika frågor. Under 2025 deltog 3 085 personer (2 710) i utbildningar (ej unika deltagare) vid 79 utbildningstillfällen (85).

Riksbyggenledamoten är ytterligare ett sätt för Riksbyggen att skapa långsiktighet och trygghet för medlemsföreningarna genom att aktivt delta i och ge stöd i styrelsearbetet för föreningarna. Riksbyggenledamoten är anställd hos Riksbyggen och är en länk mellan styrelsen och Riksbyggen. En viktig uppgift som Riksbyggenledamot är att bidra till att utveckla föreningens hållbarhetsarbete.

Under 2025 har arbete genomförts för att utveckla ytterligare stöd och tjänster inom trygghet till bostadsrättsföreningar och övriga kunder. I Riksbyggens förvaltningsavtal ingår tjänster som bidrar till trygghet, exempelvis ekonomisk förvaltning som bidrar till en stabil ekonomi i föreningen eller tillsyn av utemiljön för en tryggare miljö. Utöver förvaltningstjänsterna finns hållbarhetsidéer för trygghet och trivsel för föreningarna att inspireras av. Riksbyggen samarbetar med initiativen Grannsamverkan och Huskurage och uppmanar kunderna att engagera sig i trygghetsskapande insatser. Riksbyggens ombyggnadsverksamhet är även behjälpliga med att omvandla outnyttjade ytor i bostadsrättsföreningar till lägenheter. Förutom att det genererar en ekonomisk intäkt till föreningen så kan omvandlingen av en tom lokal till bostäder bidra till ökad trygghet samtidigt som det ger fler människor möjlighet till en egen bostad.

I Hållbarhetsbarometern följs från och med år 2024 trygghet upp. I 2025 års Hållbarhetsbarometer svarar 28 (30)

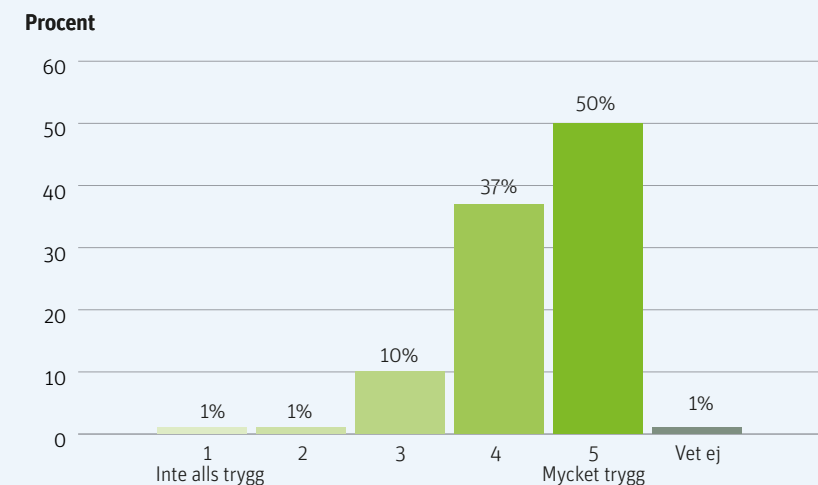
procent av de tillfrågade boende att bostadsrättsföreningarna har genomfört åtgärder för att öka tryggheten. 87 (84) procent svarar att de känner sig trygga i sitt bostadsområde. För de åtgärder som anses öka tryggheten toppar bra relation till grannar, 33 procent (31) följt av god belysning, 31 procent (39) och sociala aktiviteter så som exempelvis gårdsfester, 22 procent (16)

I Riksbyggen Hyresbostäder genomförs årliga NKI-undersökningar där hyresgästerna får utvärdera den upplevda tryggheten. Resultatet visar att trygghetsindex har ökat under året till 78,5 (77,0).

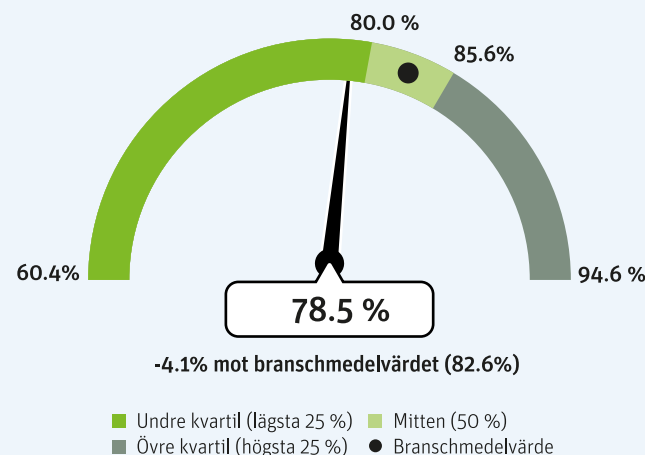
Bidrag till Agenda 2030



Figur 29: Boendes upplevelse av trygghet i sitt bostadsområde (procent)



Figur 30: Trygghetsindex för Riksbyggens hyresrättsfastigheter (procent)





Styrning

Ansvarsfullt företagande

Påverkan

Riksbyggen är ett kooperativt företag vars uppdrag från ägarna är att skapa långsiktig nytta för medlemmarna, där lönsamhet kombineras med ett ansvarsfullt företagande som bidrar till en positiv samhällsutveckling både lokalt och nationellt. Företagsstyrningens påverkan bedöms vara störst uppströms i värdekedjan genom tydliga krav på och uppföljning av leverantörer, men även betydande i relation till medarbetare och kunder. Riksbyggens företagsform och tillhörande värdebaserade styrning utgör en tillgång i det att den skapar ömsesidig affärsnytta med våra kunder och stärker varumärket i relation även till övriga intressenter. Samtidigt utgör den en finansiell risk då varumärkesinverkan vid affärsetiska brister kan vara högre än för andra bolag i branschen.

Mål och styrning

Som ett kooperativt företag med idéburna företag och organisationer som ägare är ansvarsfullt företagande en grundläggande princip för bolagsstyrning. Riksbyggens långsiktiga mål inom området är att:

- Skapa en företagskultur där alla medarbetare har kunskap och verktyg för att bidra till en långsiktigt hållbar affär.
- Utveckla förutsättningarna för en långsiktigt hållbar bostadsmarknad i samverkan med våra intressenter.
- Förebygga korruption och oegentligheter såväl inom företaget som inom våra branscher.

Riksbyggens arbete med en ansvarsfull företagskultur och god affärsetik inkluderar styrdokument för en god affärsetik, utbildning av och information till medarbetare i dessa frågor, kända kanaler och rutiner för att kommunicera klagomål och misstankar om oegentligheter samt utvecklade former för riskhantering, internkontroll och kontroll av lag- och regelefterlevnad. Styrdokumenterna inkluderar en övergripande policy för affärsetik, inköpspolicy, kvalitets- och miljöpolicy, IT- och informationssäkerhetspolicy samt ett ramverk för intern kontroll. Utbildning av medarbetare i affärsetiska frågor sker dels inom ramen för introduktion av nya medarbetare, dels utifrån verksamhetsbehov för enskilda roller eller för specifika ämnesområden. Riktlinjer och annan information relaterad till affärsetik återfinns i ledningssystemet samt via intranätet.

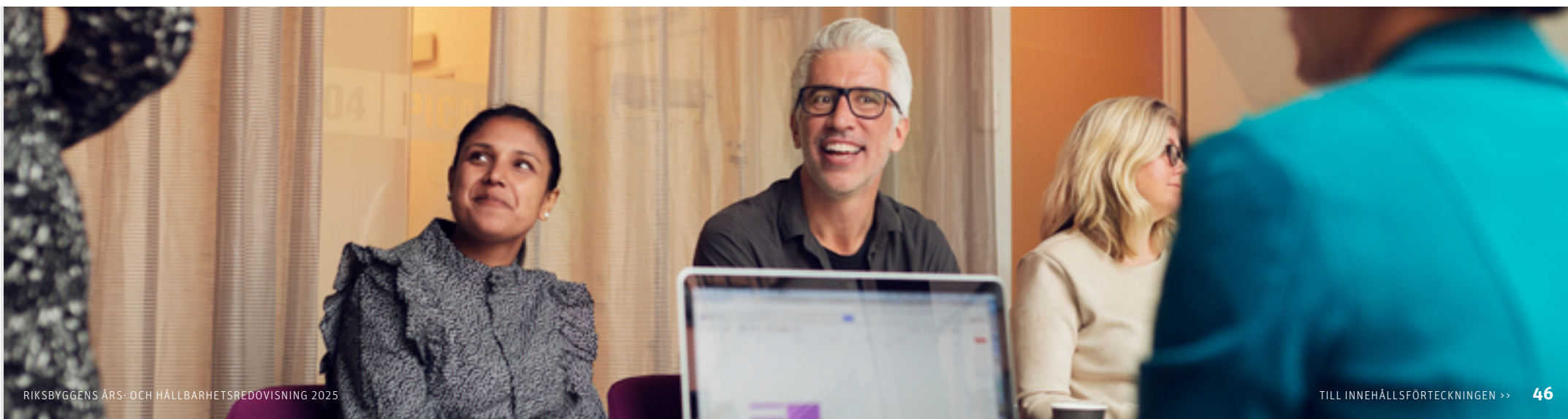
Riksbyggen strävar efter att så tidigt som möjligt identifiera, motverka och hantera eventuell negativ påverkan på omvärlden utifrån ett miljömässigt, socialt eller mänskligt rättighetsperspektiv, liksom avvikelser mot uppförandekoden för leverantörer, kvalitets- och miljöpolicy, policy för affärsetik eller andra åtaganden. Inom Riksbyggens arbete med riskhantering hanteras affärsetik och korruption

som en egen riskkategori, där enskilda risker identifieras, värderas, och redovisas återkommande till styrelsen. Riksbyggen har dokumenterade rutiner för att ta emot och återkoppla på kundklagomål, främst via Kundservice med dokumentation i vårt system för kundvård. Utöver ordinära rutiner för dialog och kommunikation har Riksbyggen en särskild visselblåsarkanal för anmälan vid misstanke om allvarliga missförhållanden inom Riksbyggen. Kanalen är öppen för såväl medarbetare i Riksbyggen som för externa intressenter. Särskild information om detta har riktats till båda målgrupperna. Anmälningar hanteras initialt av en utsedd grupp som bedömer om och hur ärendet ska utredas vidare i enlighet med visselblåsarlagen. Allvarliga händelser rapporteras till vd, eller om de berör vd eller styrelseledamot, till styrelsens ordförande. Om utredningen leder till misstanke om brott informeras styrelsen och en polisanmälan upprättas.

Riksbyggen har ett arbets sätt för att säkerställa lag- och regelefterlevnad, där processansvarig ansvarar för att beslutade arbets sätt följer gällande lagar och interna regelverk. En särskild funktion för regelefterlevnad ansvarar för en årlig samlad bedömning till företagsledningen med förslag på prioriterade åtgärdsområden. Ramverket för internkontroll

anger principer och organisation för internkontroll med syftet att motverka korruption och minska risken för att Riksbyggens finansiella rapportering skulle vara missvisande. Hantering av intressekonflikter regleras i policy för affärsetik. Den utgår från ett ansvar hos varje medarbetare att redovisa potentiella och verkliga intressekonflikter och i mallen för de årliga medarbetarsamtalen behandlas frågan. Varje chef ansvarar för att redovisade intressekonflikter hanteras på ett transparent sätt för berörda intressenter. En särskild rutin har införts för styrelseledamöter och företagsledning med en årlig självdeklaration av potentiella och faktiska intressekonflikter i förhållande till sitt uppdrag.

Riksbyggen har en uttalad ambition att inte enbart agera under existerande marknadsförutsättningar utan att aktivt även påverka spelreglerna och i samverkan med andra aktörer bidra till utvecklingen av en långsiktigt hållbar bostadsmarknad. Riksbyggen är partipolitiskt obundet och det bostadspolitiska arbetet sker transparent med en öppen redovisning av de organisationer och samverkansforum Riksbyggen medverkar i eller på annat sätt stödjer.





Åtgärder och resultat

Företagskultur och affärsetik

Utbildning och kommunikation relaterat till affärsetik

Samtliga nyanställda, inklusive nya styrelseledamöter, genomgår en introduktionsutbildning som inkluderar information om Riksbyggens syn på affärsetik, inklusive en genomgång av Riksbyggens gällande policys. Under 2025 genomgick 144 (144) medarbetare introduktionsutbildningen för nyanställda. Riksbyggens syn på affärsetik kommuniceras därutöver till samtliga medarbetare via intranätet. Under året har e-utbildningar riktade till samtliga medarbetare genomförts i form av så kallade nano-utbildningar inom IT-säkerhet samt fyra utbildningsmoment om att vara anställd i en kooperation, där båda innehållit väsentliga aspekter kring affärsetik. En särskild uppföljnings- och utbildningsinsats, ”ordning och reda i praktiken”, har genomförts på plats för projektorganisationen inom totalt 66 byggprojekt med fokus på arbetsmiljö, arbetslivskriminalitet och osund konkurrens.

Riskbedömningar inom affärsetik

I Riksbyggens riskrapportering inom kategorin affärsetik redovisas och värderas affärsrisker vad avser brister i lagefterlevnad, uppföljnings- och kontrollsystem samt i relation till kunder. Störst risk bedöms vara affärsetiska risker i relation till leverantörer, där Riksbyggen upphandlar tjänster inom flera branscher med hög riskprofil, och där exempel på åtgärder redovisas under avsnittet Ansvarsfulla leverantörer.

Antikorrupcion

Visselblåsningar - antal och åtgärder

Under 2025 inkom 20 (78) ärenden i Riksbyggens visselblåsarkanal, varav två (fem) har utretts som visselblåsarärenden i lagens mening. Minskningen av antal ärenden kan bero på att ett förtydligande gjorts i Riksbyggens riktlinjer och i information till medarbetare om vilken typ av ärenden som kan lämnas i visselblåsarkanalerna. Inget av

de visselblåsarärenden som har utretts ledde till polisanmälan eller var av sådan art att det rapporterades till vd eller styrelseordförande. Dotterbolaget Simpleko AB integrerade under 2025 sin visselblåsarkanal i ett gemensamt systemstöd med Riksbyggen. Inga ärenden inkom under året i Simplekos kanal. Inga avtal med leverantörer har sagts upp på grund av misstanke om korruption under 2025.

Antal och typ av sanktioner

Under 2025 erhöll Riksbyggen tre (tre) miljöstraffavgifter om sammanlagt 11 000 kr (12 000 kr). Avgifterna avsåg försenad respektive utebliven köldmedlarapportering åt kund. Skatteverket har under 2024-2025 haft en pågående reguljär skatteinspektion av Riksbyggens beskattning under 2020-2023. Inspektionen avslutades i september 2025 och resulterade i ett skattetillegg på 322 053 kr, varav merparten härrör sig från ett bedrägligt förfarande av en enskild medarbetare, ett förfarande som polisanmälades av Riksbyggen 2024.

Branschsamverkan och politisk påverkan

Branschsamverkan är ett väsentligt verktyg för att utveckla gemensamma förhållningssätt, standarder och verktyg kring hållbarhet och affärsetik. I november 2024 trädde det så kallade bankinitiativet ”Hållbar byggbransch” i kraft, ett initiativ som tagits fram i samverkan mellan svenska bankföreningen och branschorganisationer i bygg- och fastighetssektorn. Det innebär att medverkande banker inför särskilda villkor för kreditgivning vid finansiering av byggverksamhet, bland annat genom ytterligare krav på kontroll av entreprenörsleden i samband med att finansiering offereras. Riksbyggen har aktivt givit stöd till bankinitiativet. Riksbyggen är därutöver aktiv inom bland annat följande forum för branschsamverkan:

- Branchorganisationen Byggherrarna, där Riksbyggen under 2025 även hade representation i styrelsen.
- Svensk Byggtjänst med aktiv medverkan i deras Etikforum, vars syfte är att bidra till en etisk samhällsbyggnadssektor.
- Nils Holgersson-gruppen, som granskar och jämför kostnader för vatten, avlopp, avfall, elnätsavgifter och fjärrvärme för fastighetsägare och boende, Prisdialogen som arbetar för att stärka fjärrvärmekundens ställning på värmemarknaden samt Värmemarknadskommittén, en mötesplats för energiföretagen i Sverige och fastighetsägare.
- Shift Sweden, som utforskar och testar hållbara lösningar för framtidens mobilitet och samhällsbyggande och där Riksbyggen är representerade i styrgruppen.
- Sweden Green Building Council, en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande där Riksbyggen är ordförande i operativa rådet för Miljöbyggnad och Miljöbyggnad i Drift.
- Initiativet Bygg i Tid, med syftet att minska ledtider för detaljplaner och bygglovshandläggning.

Riksbyggen är även aktiva i att påverka bostadspolitikerna för att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad. Under 2025 har de prioriterade politiska frågorna varit:

- Inför ett startlån för unga vuxna.
- Säkra byggandet – och arbetstillfällena.
- Korta ledtiderna i plan- och byggprocessen.
- Inför gränsvärden för klimatdeklarationerna.
- Inför ett grönt stöd till bostadsrättsföreningar.

Samhällsengagemang

We Effect och Läxhjälpen

Riksbyggen har varit medlem i We Effect sedan 1980-talet och ser samhällsbyggande som något som sträcker sig bortom Sveriges gränser. Under 2025 genomfördes en studieresa till

El Salvador där representanter från Riksbyggen och våra ägare besökte projekt som får stöd genom We Effect. Tillsammans med HSB och We Effect har vi också lanserat ett nytt bostadsprogram med fokus på rätten till en trygg bostad. Engagemanget från medlemmar och medarbetare är stort och varje år samlar Riksbyggen in över 2 miljoner kronor till We Effect för att fler människor som lever i fattigdom ska få tillgång till en säker bostad.

Läxhjälpen är en ickevinstdrivande stiftelse som arbetar för att fler elever i Sverige ska nå godkända betyg och komma vidare till gymnasiet. Riksbyggen har stöttat Läxhjälpen sedan 2012 och är huvudpartner sedan 2016. Stödet är en del av vårt arbete för tryggare bostadsområden och bättre integration. Att ge unga bättre förutsättningar i skolan minskar risken för utanförskap och säkrar kompetensförsörjningen i framtiden. Riksbyggens stöd gör konkret skillnad och det bidrog till att närmare 100 elever fick läxhjälpstöd under läsåret 2025.

Bidrag till Agenda 2030



GRI-index

Redovisande organisation: Riksbyggen ekonomisk förening
har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden
2025-01-01 – 2025-12-31

Version av GRI 1 GRI 1: Foundation 2021

Tillämplig sektorstandard n/a

GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav/Orsak	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar Organisationen och redovisningsprinciper			
GRI 2-1	Information om organisationen	5	
GRI 2-2	Enheter som ingår i hållbarhetsredovisningen	7, 10, 86–87	
GRI 2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	1, 10	
GRI 2-4	Korrigerig av tidigare lämnad information, effekten av detta samt skäl till förändring	10, 27	
GRI 2-5	Externt bestyrkande	55–56, 106	
Aktiviteter och anställda			
GRI 2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	3-5, 10–13, 40–42, 88	
GRI 2-7	Medarbetare	37	
GRI 2-8	Medarbetare som inte är anställda	38	Avsteg från 2-8 Ofullständig information
			Riksbyggen redovisar för närvarande inte konsulter som inte tidredovisar direkt till Riksbyggen. Riksbyggen ser löpande över förutsättningarna att inkludera fler kategorier.

GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav/Orsak	Förklaring
Styrning			
GRI 2-9	Sammansättning och struktur för styrning	18, 37, 100, 104, 107–109	
GRI 2-10	Nominering till och val av högsta styrande organ	103	
GRI 2-11	Ordförande för högsta styrande organ	104	
GRI 2-12	Styrelsens roll för att övervaka hantering av organisationens effekter	18-19, 60–61, 106	
GRI 2-13	Delegering av ansvar för att hantera organisationens effekter	18, 110–111	
GRI 2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen	11–13, 15–16, 18–19	
GRI 2-15	Intressekonflikter (inom styrelsen)	8, 46, 107–111	
GRI 2-16	Kommunikation av allvarliga problem	45–47	
GRI 2-17	Styrelsens samlade kunskap	18	
GRI 2-18	Utvärdering av styrelsens arbete/prestationer	104	
GRI 2-19	Ersättning till ledande befattningshavare	105	
GRI 2-20	Process för att fastställa ersättningar	105	
GRI 2-21	Lönespridning	39	

GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav/Orsak	Förklaring
Strategi, policys och praxis			
GRI 2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	3-4	
GRI 2-23	Policyåtaganden	18, 36, 41, 46, 99, 104	
GRI 2-24	Förankring av policyåtaganden	18, 41-42, 46-48, 99	
GRI 2-25	Processer för att åtgärda negativa effekter	46-47	
GRI 2-26	Mekanismer för rådgivning och visselblåsning	46-47	
GRI 2-27	Lagefterlevnad	45-47	
GRI 2-28	Medlemskap i organisationer	21, 48	
GRI 2-29	Metod för intressentengagemang	12-16	
GRI 2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	35	

GRI-standard och upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav/Orsak	Förklaring
Specifika upplysningar – GRI 101: Biologisk mångfald				
GRI 101: Biologisk mångfald 2024				
101-1	Polycys för att stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald	31–32		
101-2	Hantering av påverkan på biologisk mångfald	32	<p>Avsteg från 101–2-a-iii Data saknas</p> <p>Avsteg från 101–2-b Data saknas</p> <p>Avsteg från 101-2- b-ii Data saknas</p> <p>Avsteg från 101-2 c-iii Data saknas</p> <p>Avsteg från 101–2-f Data saknas</p>	<p>Ingen specifik uppföljning av återställning och rehabilitering av ekosystem. Genomför ekosystemtjänståtgärder i samtliga projekt.</p> <p>Redovisar vilka projekt med mest betydande påverkan på biologisk mångfald men inte för specifika platser då uppgifter saknas.</p> <p>Redovisar endast yta som exploateras men ej yta som har återställts eller rehabiliterats då uppföljning av påverkan ej är möjlig.</p> <p>Information saknas för områden som har återställts eller rehabiliterats.</p> <p>Information saknas för områden som har återställts eller rehabiliterats.</p>
101-3	Tillgång och fördelning av nytta	–	Avsteg från 101-3- a-b Ej relevant	Riksbyggen tar inget eget initiativ att exploatera mark med unika växt- eller djurarter eller om marken har koppling till ursprungs-befolkning.
101-4	Identifiering av påverkan på biologisk mångfald	15–17	Avsteg från 104–4-a Data saknas	Redovisar aktiviteter och platser med störst påverkan på biologisk mångfald men inte för produkter och tjänster.
Specifika upplysningar – GRI 200: Ekonomi				
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan 2016				
203-2	Indirekt ekonomiskt värdeskapande	22–23, 29, 34, 44		
GRI 205: Antikorruption 2016				
205-2	Kommunikation och utbildning om antikorruption	41–42, 45–48, 104		
205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	47		

GRI-standard och upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav/Orsak	Förklaring
Specifika upplysningar – GRI 300: Miljöpåverkan				
GRI 301: Material 2016				
301-1	Materialanvändning	28, 33–34	Avsteg från 301-1 Information saknas	Redovisar klimatpåverkan från materialanvändning för nyproduktion baserad på schabloner. I takt med att klimatberäkningar börjar utföras i projekten kommer det att bli möjligt att redovisa bakomliggande indata för materialmängder.
GRI 302: Energi 2016				
302-1	Energianvändning inom organisationen	26–28		
302-2	Energianvändning utanför organisationen	29		
GRI 305 Utsläpp till luft och vatten				
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	10, 27–28		
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgas (scope 2)	10, 27–29		
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgas (scope 3)	10, 27–29	Avsteg från 305-3 c och 305-3 2.5.3 Ej relevant	
305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	27–29		
GRI 306: Avfall 2020				
306-1	Generering av avfall samt betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	33–34		
306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	33–34		
306-3	Genererade avfallsmängder	33–34		

GRI-standard och upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav/Orsak	Förklaring
GRI 308 Leverantörer som granskats enligt miljökriterier				
308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljökriterier	42		
G4 Bygg- och fastighetssupplement				
CRE8	Märkning av produkter och tjänster	21		
Specifika upplysningar – GRI 400: Socialt				
GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet				
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	38–39		
403-2	Arbetsrelaterade faror	39		
403-3	Företagshälsovård	38–39		
403-4	Anställdas deltagande, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	38–39		
403-5	Anställdas utbildning i hälsa och säkerhet	38–39		
403-6	Främjande av anställdas hälsa	38–39		
403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	38–39		
403-9	Arbets skador	39		
GRI 405 Mångfald och jämställdhet				
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	37		
GRI 414 Leverantörer som granskats enligt sociala kriterier				
414-1	Andel nya leverantörer som granskats med avseende på sociala kriterier	42		

Revisorns bestyrkande

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



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

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Riksbyggen ekonomisk förening för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 9–54 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga

granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 10 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhets-

redovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa



oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISOQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen ekonomisk förening enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och

verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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. Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.
- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår.
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i GRI.

- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten.
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder inhämta underlag på metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och på hur dessa metoder tillämpades.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Årsredovisning och koncernredovisning

För Riksbyggen ekonomisk förening, 702001-7781
Räkenskapsåret 2025

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	58	Moderföreningens förändringar i eget kapital	69
Koncernens resultaträkning	63	Moderföreningens kassaflödesanalys	70
Koncernens balansräkning	64	Noter	71
Koncernens förändringar i eget kapital	65	Revisionsberättelse	95
Koncernens kassaflödesanalys	66		
Moderföreningens resultaträkning	67		
Moderföreningens balansräkning	68		

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, organisationsnummer 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025.

Verksamhet

Riksbyggen ekonomisk förening (Riksbyggen) är en kooperativ förening som utvecklar attraktiva och hållbara boendemiljöer. Riksbyggen är även en av Sveriges största aktörer inom fastighetsförvaltning, med bostadsrätts- och andra föreningar, offentliga fastighetsägare och privata företag som kunder. Riksbyggens säte är beläget i Stockholm.

Sedan grundandet 1940 har ett tydligt samhällsperspektiv varit en integrerad del av verksamheten. Riksbyggen verkar genom hela värdekedjan – från planering av bostadsområden till bostadsproduktion och löpande förvaltning – med målet att skapa långsiktigt trygga och välfungerande boendemiljöer där människor får möjlighet att leva ett gott liv.

Bostadsproduktion sker inom affärsområde Bostad och omfattar bostadsrätter, hyresrätter och kooperativa hyresrätter, liksom gruppbyggda småhus med äganderätt. Förvaltningstjänsterna tillhandahålls inom affärsområde Fastighetsförvaltning och inkluderar teknisk och ekonomisk förvaltning, fastighetsdrift med energitjänster, verksamhetsservice, lokalvård och utemiljö samt ombyggnationer.

Riksbyggen äger därutöver 55 (54) hyresfastigheter med totalt 2 066 (2 000) lägenheter inom verksamhetsområdet Finans.

Per den 31 december 2025 uppgick antalet direkta medlemmar till 82 (85). Bland medlemmarna har två organisationer ett innehav som överstiger 10 procent: Svenska Byggnadsarbetareförbundet med 24,9 procent (24,9) och Svenska Kommunalarbetareförbundet med 12,7 procent (12,7).

Väsentliga händelser under året

- Samtliga bostadsrättsprojekt som planerats för färdigställande under 2025 har slutförts enligt tidplan.
- I maj 2025 valdes Kim Söderström till ny styrelseordförande i Riksbyggen efter Lars Hildingsson, som kvarstår som ordinarie styrelseledamot.

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning för 2025 uppgick till 6 809 mkr (8 358). Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgick till 33 mkr (34), och dotterföretagens omsättning från moderföreningen uppgick till 85 mkr (63). I enlighet med branschpraxis ingår utlägg för bostadsrättsföreningars räkning i nettoomsättningen.

Koncernen redovisar ett förbättrat rörelseresultat om -19 mkr (-35), motsvarande en rörelsemarginal på -0,3 procent (-0,4). Resultatförbättringen förklaras främst av lägre försäljnings- och administrationskostnader. Det svaga marknadsläget med avvaktande konsumenter har för tredje året i rad medfört betydande nedskrivningar inom affärsområde Bostad. Marginalen inom förvaltningsaffären har påverkats negativt av ett högre kostnadstryck, och affärsområdet redovisar ett svagare resultat jämfört med föregående år.

Resultat efter finansiella poster uppgår till -131 mkr (-157).

För moderföreningen minskade nettoomsättningen till 7 167 mkr (8 570). Rörelseresultatet förbättrades till -193 mkr (-221), motsvarande en rörelsemarginal om -2,7 procent (-2,6).

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2025 till 7 693 mkr (7 843) och för moderföreningen till 7 813 mkr (7 835). Soliditeten, beräknad som eget kapital i förhållande till balansomslutningen exklusive redovisningsmedel, uppgick till 61 procent (60) för koncernen och 68 procent (66) för moderföreningen.

Investeringar

Under året uppgick koncernens investeringar i inventarier, verktyg och installationer till 27 mkr (37). Motsvarande investeringar i moderföreningen uppgick till 27 mkr (36).

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgick till 8 mkr (17), varav hela beloppet avser pågående utvecklingsarbeten och är samma för moderföreningen och koncernen.

Koncernens investeringar i byggnader och mark uppgick till 35 mkr (2 728). Den höga nivån föregående år förklaras av dotterbolagsförvärv som omfattade 2 704 mkr. Investeringar i pågående nyanläggningar uppgick till 54 mkr (35) i koncernen, varav 0 mkr (0) i moderföreningen.

Kapitalstruktur och finansiering

Koncernens kapitalstruktur präglas av en långsiktigt hållbar balans mellan eget kapital och räntebärande skulder. Finansieringen utgörs av en kombination av kort- och långfristiga krediter, med tyngdpunkten på långfristig finansiering. För att begränsa refinansieringsriskerna har kreditportföljen en diversifierad förfallostruktur. Koncernen uppfyller samtliga finansiella åtaganden gentemot kreditgivare och bedömer att den nuvarande kapitalstrukturen ger god motståndskraft samt förutsättningar att finansiera såväl den löpande verksamheten som planerade investeringar.

Krediter

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 071 mkr (2 473), varav 327 mkr (704) avsåg byggnadskrediter. Minskningen i kreditvolym är en följd av lägre bostadsproduktion.

Disponibel likviditet

Koncernen disponerade per den 31 december 2025 en kassa inklusive kortfristiga placeringar om 443 mkr (626).

Flerårsöversikt (mkr)

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 809	8 358	8 761	7 826	9 890
Rörelseresultat	-19	-35	-421	70	2 950
Eget kapital	7 693	7 843	7 991	8 538	8 567
Balansomslutning*	12 538	13 042	12 845	14 057	14 783
Soliditet (%)*	61	60	62	61	58
Likvida medel* inkl. kortfristiga placeringar	443	626	532	1 371	3 658

* Exklusive redovisningsmedel

Affärsområden

Bostad

Under 2025 påbörjade Riksbyggen totalt 446 (333) bostäder i nyproduktion, varav 407 (234) bostadsrätter, 39 (28) småhus med äganderätt och 0 (71) kooperativa hyresrätter. Vid årets slut uppgick antalet osålda lägenheter i igångsatta projekt till 417 (518).

Affärsområdets innehav av byggrätter minskade till 19 581 (20 647), varav 5 938 (5 349) redovisades i moderföreningens balansräkning. Genom hel- och delägda bolag disponerades ytterligare 7 296 (8 784) byggrätter.

Investeringarna i bostadsprojekt uppgick till 928 mkr (1 360), varav 704 mkr (1 009) avsåg pågående projekt.

Affärsområdets nettoomsättning uppgick till 2 628 mkr (3 955). Nedgången mellan åren beror på färre färdigställda bostadsrättsprojekt samt högre volym osålda lägenheter.

Fastighetsförvaltning

Affärsområdet förvaltade vid årets slut 4 204 (4 142) bostadsrättsföreningar, motsvarande en marknadsandel om 16 procent (16), inklusive kunder till dotterbolaget Simpleko AB. Därutöver utförde affärsområdet 479 (538) uppdrag åt andra fastighetsägare.

Affärsområdets nettoomsättning uppgick till 3 936 mkr (4 230).

Dotterföretag

Koncernen omfattar 56 direktägda dotterföretag (63) samt 67 indirekt ägda dotterföretag (73). Merparten av dotterbolagen äger fastigheter och exploateringsmark, men även innehavet av hyresfastigheter ligger i dotterbolag.

Hållbarhet

Riksbyggen bedriver ett långsiktigt, integrerat hållbarhetsarbete som en del av verksamheten och den strategiska inriktningen. En frivillig hållbarhetsredovisning upprättas och publiceras som en del i en gemensam års- och hållbarhetsredovisning.

Kommunikation och marknad

Varumärkets position har varit stabil under året. Marknadskommunikationen har fokuserat på att lyfta Riksbyggen som en trygg aktör. Inom affärsområde Bostad har kommunikationen riktats särskilt mot äldre målgrupper, med fokus på koncepten Bonum och Vivum.

Webbplatsernas trafik uppgick till närmare 3,9 miljoner besök (3,7). Målet om 20 000 intresseanmälningar till bostäder uppnåddes och utfallet låg i nivå med föregående år. Intresseförfrågningarna till affärsområde Fastighetsförvaltning ökade från ca 400 till 2 300, till följd av riktade kampanjer såsom Energikalkylatorn och Brf tempen.

Riksbyggens press- och PR insatser har haft god genomslagskraft och omfattat bland annat information om bostadsprojekt, analyser av bostadspolitiska beslut samt rapportering om hållbarhetsarbetet. Under året har Riksbyggen även stärkt sitt bostadspolitiska arbete genom att tillsätta en bostadspolitiskt ansvarig.

Medarbetare

Under 2025 har flera större utvecklingsinitiativ genomförts, med fokus på nya arbetssätt och systemstöd. Detta har ställt krav på omfattande kompetensutveckling och ett ökat fokus på förändringsledning. Arbetet har bland annat omfattat introduktion av digitala verktyg som AI samt lanseringen av ett nytt ambassadörsprogram för att stärka engagemang och implementering av nya arbetsformer.

Riksbyggen har fördjupat sitt arbete med arbetsmiljöutbildning genom lanseringen av en egen utbildning i Bättre arbetsmiljö (BAM) för chefer och skyddsombud. Alla nyanställda genomgår från och med 2025 en grundläggande utbildning i arbetsmiljö som en del av det obligatoriska introduktionsprogrammet.

Flera av medarbetarförmanerna har uppdaterats som ett led i strategin för att stärka attraktiviteten som arbetsgivare. Målet om jämn könsfördelning bland chefer har uppnåtts, med 50 procent (48) kvinnor i chefsbefattningar. Medelantalet anställda uppgick till 2 154 (2 276).

Förändring bland ledande befattningshavare

I januari 2025 tillträdde Maria Distner som Chef People and Culture och tog plats i företagsledningen. Karin Goddard lämnade i samband med detta företagsledningen och avslutade sin roll som HR direktör i mars.

Risker och riskhantering

Med risker avses osäkerheter som kan påverka Riksbyggens förmåga att uppnå sina uppsatta mål. Riksbyggens riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa företagets risker och uppnå företagets mål.

Riksbyggen arbetar med ett strukturerat ramverk för riskhantering som styrelsen fastställt. Ramverket omfattar fyra huvudkategorier av risk: omvärldsrisker, operativa risker, finansiella risker och hållbarhetsrisker. Dessa är indelade i 15 riskkategorier som analyseras utifrån ett treårsperspektiv. Riskerna rapporteras till styrelsen två gånger per år.

Bedömningar och risktrender baseras på en riskrapport framtagen under hösten 2025.

Nr	Riskkategori	Enskilda väsentliga risker	Hantering	Riskenivå	Trend
1	Konjunktur	Internationella ekonomiska chocker	Beredskap att anpassa kostnadsmassan.	Hög	➡
2	Politiska risker	Politisk passivitet inför växande byggkris	Aktiv opinionsbildning i utvalda frågor.	Medel	➡
3	Konkurrenssituation	Nya disruptiva aktörer inom fastighetsförvaltning	Digitalisering och transformering av arbetssätt.	Hög	➡
4	Byggrättsportföljen	Nedskrivningar av markvärden	Ökad kompetens vid mark- och byggrättstransaktioner.	Hög	➡
5	Nyproduktion Bostad	Osålda lägenheter	Målgruppsanpassade erbjudanden på marknaden.	Mycket hög	➡
6	Fastighetsförvaltning	Förändringsledning	Utbildning och stödjande verktyg för förändringsledning.	Hög	➡
7	Finansiell rapportering	Brister i underlag för budget och prognos	Implementering av ett nytt systemstöd.	Medel	↗
8	IT- och informations-säkerhet	Cyberkriminalitet	Kontinuitetsplanering av centrala processer.	Medel	↘
9	Tillgång till kapital	Ökat behov av extern finansiering vid byggprojekt	Nära samverkan med banker.	Låg	↘
10	Ränterisk	Ökade upplåningskostnader	Terminssäkring av kreditiv och långsiktig finansiering.	Låg	↘
11	Likviditetsrisk	Begränsat handlingsutrymme	Aktiv likviditetsuppföljning.	Låg	↘
12	Miljö	Ökade priser på naturresurser	Ökad takt i arbetet med cirkularitet.	Hög	➡
13	Medarbetare	Kompetensväxling, behov av ny kompetens inom vissa roller	Åtgärder för att underlätta kompetensflyttningar.	Hög	↗
14	Affärsetik	Brister i lagefterlevnad	Genomföra en årlig regefterlevnadsanalys.	Låg	➡
15	Leverantörer	Brister i kontroll av tjänsteleverantörer	Ökad styrning och utbildning kring upphandling.	Hög	➡

Styrelsens arbete

Riksbyggen tillämpar Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag ("den kooperativa koden"), antagen vid fullmäktige i maj 2020. Under 2025 redovisade styrelsen enligt koden för sjätte gången.

Styrelsen arbetar enligt en årlig fastställd arbetsordning med instruktioner för verkställande direktören och har under året haft nio protokollförda möten. Styrelsen består av nio ordinarie ledamöter, tre suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter.

Riksbyggens affärsorganisation är decentraliserad med tydlig delegering av ansvar till affärsområdena Fastighetsförvaltning och Bostad samt till affärsstödande funktioner.

Den framtida utvecklingen

Centralbankerna i Europa bedöms ha genomfört de planerade räntesänkningarna, och förväntningarna pekar mot i huvudsak oförändrade styrräntor under 2026. Inflationen har återgått till mer normala nivåer, vilket skapar förutsättningar för reallöneökningar hos hushållen. Den fortsatta utvecklingen i USA är dock förenad med osäkerhet, inte minst mot bakgrund av den amerikanska administrationens återkommande och svårförutsägbara uttalanden och beslut om att införa tullar mot andra länder samt ge sig in i väpnade konflikter. Denna osäkerhetsfaktor

kan påverka såväl företagets riskaptit som hushållens benägenhet att konsumera och investera. Det finns även en risk att både handelsrelaterade åtgärder och stigande oljepriser till följd av pågående konflikt mellan USA, Israel och Iran bidrar till ett förnyat inflationstryck, vilket i förlängningen kan medföra justeringar uppåt av styrräntorna.

Den svenska ekonomin väntas fortsätta återhämta sig under 2026 med en positiv tillväxt, samtidigt som bostads- och byggsektorn bedöms utvecklas svagt positivt från låga nivåer. Det långsiktiga behovet av nyproduktion bedöms dock minska något på grund av demografiska förändringar som lågt barnafödande och relativt låg invandring. Bolåneräntorna har stabiliserats på en mer normaliserad nivå, vilket bedöms påverka branschen positivt och bidra till att bostadspriserna förväntas stabiliseras under det kommande året. Efter de nedskrivningar som genomförts under de senaste åren bedömer Riksbyggen att tillgångsvärdena nu i allt väsentligt avspeglar rådande marknadsförhållanden.

Mot denna bakgrund bedöms Riksbyggen påverkas positivt av ekonomiska omvärldsfaktorer under 2026, i takt med att marknaden stabiliseras och en underliggande efterfrågan bidrar till en ökad försäljning av färdigställda lägenheter i lager. Kapitalbindningen i mark och lägenheter förväntas därmed fortsätta att minska under 2026, vilket

skapar förutsättningar för ett ökat finansiellt handlingsutrymme och möjliggör fortsatta investeringar framåt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Riksbyggen har, under februari 2026, genom dotterbolag RB Sydney Holding AB sålt 100 procent av andelarna i RB Sydney Lokalbolag AB.

Riksbyggen har, under mars 2026, genom dotterbolag Tyresö Stenbitten Holding AB sålt 100 procent av andelarna i Expl mark Hälsovägen AB.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 5 161 078 641 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 161 078 641
Summa	5 161 078 641

Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 5 161 078 641 kr.

Resultat och finansiell ställning för koncernen och moderföreningen för de två senaste räkenskapsåren framgår av resultat- och balansräkningar samt tillhörande noter.



Koncernens resultaträkning



tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	6 813 291	8 360 011
Lämnade rabatter		-4 464	-2 412
Nettoomsättning	3, 4	6 808 827	8 357 599
Kostnad för sålda varor och tjänster		-6 352 182	-7 898 018
Bruttoresultat		456 645	459 581
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-546 458	-554 957
Övriga rörelseintäkter	3	70 379	62 896
Övriga rörelsekostnader		-5 400	-1 831
Andel i intresseföretags resultat		6 044	-1 040
Rörelseresultat	6, 7, 8	-18 790	-35 351
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	773	17 935
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-574	481
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	14 971	21 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-127 520	-160 709
		-112 350	-121 221
Resultat efter finansiella poster		-131 140	-156 572
Skatt på årets resultat	15, 16	-4 218	26 195
Årets resultat		-135 358	-130 377
Moderföreningens andel av årets resultat		-135 567	-130 623
Minoritetens andel av årets resultat		209	246

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	67 397	114 668
Goodwill	18	26 969	42 893
Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	19	13 052	4 653
		107 418	162 214
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21	2 945 884	2 903 479
Inventarier, verktyg och installationer	22	80 324	75 762
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	63 473	43 360
		3 089 681	3 022 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	156 945	150 254
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	10 088	15 379
Uppskjuten skattefordran	16	140 731	147 113
Andra långfristiga fordringar	29	64 757	19 491
		378 121	337 837
Summa anläggningstillgångar		3 575 220	3 522 652
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Fastigheter	30	3 841 765	4 024 554
Pågående bostadsprojekt	30	1 642 908	2 289 327
Färdigställda bostäder	30	1 094 706	899 680
		6 579 379	7 213 561
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		954 701	891 115
Skattefordringar		66 647	40 658
Övriga fordringar		362 566	265 840
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	134 998	150 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	421 659	330 834
		1 940 571	1 679 223
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		99 821	-
		99 821	-

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank			
Kassa och bank		343 372	626 323
Redovisningsmedel		15 326	4 147
		358 698	630 470
Summa omsättningstillgångar		8 978 469	9 523 254
SUMMA TILLGÅNGAR		12 553 689	13 045 906
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	33	874 371	876 246
Annat eget kapital inklusive årets resultat		6 801 086	6 948 602
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		7 675 457	7 824 848
Minoritetsintresse		17 925	17 716
Summa eget kapital		7 693 382	7 842 564
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	102 588	112 172
Övriga avsättningar	2, 34	139 859	104 664
Summa avsättningar		242 447	216 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	35		
Skulder till kreditinstitut	36	1 015 111	1 743 666
Övriga skulder		310 636	284 344
Summa långfristiga skulder		1 325 747	2 028 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	36	1 055 616	729 160
Leverantörsskulder		306 096	313 670
Övriga skulder		753 459	614 252
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	180 105	196 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	996 837	1 104 674
Summa kortfristiga skulder		3 292 113	2 958 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 553 689	13 045 906

Koncernens förändringar i eget kapital

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat						Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Kapitalandelsfond	Balanserad Reserver	Balanserad vinst mm	Minoritets- Summa	intresse	
Eget kapital 2024-01-01	880 987	-13 806	1 713 851	5 392 848	7 973 880	17 471	7 991 351
Årets resultat				-130 623	-130 623	246	-130 378
Förändring av kapitalandelsfond		14 115		-14 115	-		-
Justering hänförlig till tidigare år				-13 668	-13 668		-13 668
Utträde	-5 847				-5 847		-5 847
Nyteckning	1 106				1 106		1 106
Eget kapital 2024-12-31	876 246	309	1 713 851	5 234 441	7 824 848	17 716	7 842 564

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat						Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Kapitalandelsfond	Balanserad Reserver	Balanserad vinst mm	Minoritets- Summa	intresse	
Eget kapital 2025-01-01	876 246	309	1 713 851	5 234 441	7 824 848	17 716	7 842 564
Årets resultat				-135 567	-135 567	209	-135 358
Förändring av kapitalandelsfond		9 926		-9 926	-		-
Justering hänförlig till tidigare år				-11 949	-11 949		-11 949
Utträde	-2 605				-2 605		-2 605
Nyteckning	730				730		730
Eget kapital 2025-12-31	874 371	10 235	1 713 851	5 077 000	7 675 457	17 925	7 693 382

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-18 790	-35 351
Avskrivningar		167 663	143 822
Övriga ej likviditetspåverkande poster	40	-74 135	-161 546
Erhållen ränta		14 819	21 072
Erhållna utdelningar		111	83
Erlagd ränta		-135 761	-150 957
Betald skatt		-26 137	31 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-72 230	-151 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring varulager		346 138	465 517
Förändring kundfordringar		-63 586	214 121
Förändring kortfristiga fordringar		-179 973	-122 091
Förändring leverantörsskulder		-7 574	-162 972
Förändring kortfristiga skulder		-39 978	-106 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-17 203	136 741

tkr	Not	2025	2024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-8 399	-17 115
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-81 882	-67 243
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		28 928	6 083
Investeringar i dotterföretag		-	-7 759
Försäljning av dotterföretag		263 693	278 309
Investeringar och uttag intresseföretag		58	-13 817
Försäljning av intresseföretag		100	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-55 326	-9 958
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		12 913	92 124
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		-99 821	199 955
Kassaflöde från investeringsverksamheten		60 264	460 579
Finansieringsverksamheten			
Förändring andelskapital		-1 875	-4 741
Upptagna lån		90 048	200 039
Amortering skuld		-121	-13 027
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-414 064	-685 115
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-326 012	-502 844
Årets kassaflöde		-282 951	94 476
Likvida medel vid årets början		626 323	531 847
Likvida medel vid årets slut		343 372	626 323

Moderföreningens resultaträkning



tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	7 171 904	8 572 562
Lämnade rabatter		-4 464	-2 412
Nettoomsättning	3, 4	7 167 440	8 570 150
Kostnad för sålda varor och tjänster		-6 894 702	-8 317 698
Bruttoresultat		272 738	252 452
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-546 391	-554 841
Övriga rörelseintäkter	3	49 520	60 274
Övriga rörelsekostnader		-153	-1 831
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		31 431	22 790
Rörelseresultat	6, 7, 8	-192 855	-221 156
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	123 312	138 878
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	2 848	681
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-98	507
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	124 218	103 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-145 915	-123 813
		104 365	119 498
Resultat efter finansiella poster		-88 490	-101 658
Bokslutsdispositioner	14	76 169	24 446
Skatt på årets resultat	15, 16	3 711	27 501
Årets resultat		-8 610	-49 711

Moderföreningens balansräkning

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	69 395	115 199
Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	19	13 052	4 653
		82 447	119 852
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21	17 029	17 029
Inventarier, verktyg och installationer	22	79 162	74 415
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	9 455	9 455
		105 646	100 899
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	2 030 692	2 056 037
Fordringar hos koncernföretag	25	108 000	108 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	27 260	26 538
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	10 078	8 202
Uppskjuten skattefordran	16	93 161	90 589
Andra långfristiga fordringar	29	63 326	18 034
		2 338 117	2 313 000
Summa anläggningstillgångar		2 526 210	2 533 751
Omsättningstillgångar	2		
Varulager			
Fastigheter	30	2 365 719	2 331 473
Pågående bostadsprojekt	30	1 642 908	2 249 668
Färdigställda bostäder	30	898 328	748 229
		4 906 955	5 329 370
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		947 793	1 386 534
Fordringar hos koncernföretag		1 907 864	1 382 806
Aktuella skattefordringar		66 347	42 986
Övriga fordringar		105 717	27 522
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	134 998	150 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	406 509	309 113
		3 569 228	3 299 737
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		99 821	-
		99 821	-

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank			
Kassa och bank		343 034	626 302
		343 034	626 302
Summa omsättningstillgångar		8 919 038	9 255 409
SUMMA TILLGÅNGAR		11 445 248	11 789 160
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital	33	874 371	876 246
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		61 053	79 957
		2 651 821	2 672 600
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 169 689	5 212 445
Årets resultat		-8 610	-49 711
		5 161 079	5 162 734
Summa eget kapital		7 812 900	7 835 334
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	7 053	8 192
Övriga avsättningar	2, 34	134 721	93 775
		141 774	101 967
Långfristiga skulder	35		
Övriga skulder		273 838	247 593
Summa långfristiga skulder		273 838	247 593
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	36	200 000	703 750
Leverantörsskulder		291 278	302 217
Skulder till koncernföretag		1 116 385	33 221
Övriga skulder		496 150	1 345 203
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	180 105	196 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	932 818	1 023 135
		3 216 736	3 604 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 445 248	11 789 160

Moderföreningens förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter		
Eget kapital 2024-01-01	880 987	1 716 397	97 734	5 208 336	7 903 454
Årets resultat				-49 711	-49 711
Förändring av utvecklingsfond			-17 777	17 777	-
Justering hänförlig till tidigare år				-13 668	-13 668
Utträde	-5 847				-5 847
Nyteckning	1 106				1 106
Eget kapital 2024-12-31	876 246	1 716 397	79 957	5 162 734	7 835 334
Årets resultat				-8 610	-8 610
Förändring av utvecklingsfond			-18 904	18 904	-
Justering hänförlig till tidigare år				-11 949	-11 949
Utträde	-2 605				-2 605
Nyteckning	730				730
Eget kapital 2025-12-31	874 371	1 716 397	61 053	5 161 079	7 812 900



Moderföreningens kassaflödesanalys

tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-192 855	-221 156
Avskrivningar		67 741	65 754
Övriga ej likviditetspåverkande poster	40	378 944	123 154
Erhållen ränta		124 218	103 245
Erhållna utdelningar		8 679	5 503
Erlagd ränta		-145 915	-123 812
Betald skatt		-23 361	44 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		217 451	-2 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring varulager		146 110	275 116
Förändring kundfordringar		438 741	-186 206
Förändring kortfristiga fordringar		-507 371	-161 564
Förändring leverantörsskulder		-10 939	-154 531
Förändring kortfristiga skulder		96 724	11 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten		380 716	-218 122

tkr	Not	2025	2024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-8 399	-17 115
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 893	-36 398
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 735	5 930
Investeringar i dotterföretag		-42 940	-76 199
Försäljning av dotterföretag		7 497	1 947
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-55 326	-9 958
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		8 110	74 202
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		-99 821	450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-215 037	-57 141
Finansieringsverksamheten			
Förändring andelskapital		-1 875	-4 741
Upptagna lån		90 000	191 453
Amortering skuld		-101	-
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-536 971	183 046
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-448 947	369 758
Årets kassaflöde		-283 268	94 495
Likvida medel vid årets början		626 302	531 807
Likvida medel vid årets slut		343 034	626 302

Noter



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

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

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

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

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

Förvärvsmetod

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

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

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

Dotterföretag

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

Intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

För andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag i koncernen och moderföretaget, se not 26. I koncernredovisningen konsolideras innehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag enligt kapitalandelsmetoden.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Rapportering för rörelsegrenar

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

Intäkter

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

Bostadsrättsprojekt

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

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

Entreprenad

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

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

För projekt där intäkter och kostnader inte tillförlitligt kan bestämmas vid bokslutstillfället tillämpas nollavräkning. Det innebär att projektet redovisas med en intäkt som motsvarar upparbetad kostnad, det vill säga resultatet tas upp till noll kronor i avvaktan på att en

resultatbestämning kan göras. Så snart det är möjligt sker övergång till successiv vinst-avräkning. Bedömda förluster belastar i sin helhet periodens resultat.

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

Övriga intäkter

Övriga intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

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

Offentliga bidrag

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

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

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

Pelare 2

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

Immateriella tillgångar

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

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjande tiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till tre–tio år, licensavtal fem år och goodwill max tio år. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Försäljnings- och administrationskostnader.

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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, Försäljnings- och administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Nedskrivningar

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

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Riksbyggens koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att

rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av de framtida minimi-leasavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde.

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

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

Finansiella instrument

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

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

Klassificering

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

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, och som har fastställda eller fastställbara betalningar. Finansiella tillgångar som klassificeras i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Lånefordringar och kundfordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än tolv månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar

och kundfordringar utgörs av fordringar hos koncernföretag, andra långfristiga fordringar, kundfordringar, fordringar hos intresseföretag, kortfristiga placeringar samt likvida medel.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier enligt kapitel 12 i K3-regelverket. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen eller i fond för verkligt värde. Riksbyggen redovisar värdeförändringen i Övriga ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter. De ingår i anläggningstillgångar om Riksbyggen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom tolv månader efter rapportperiodens slut. Bolagets finansiella tillgångar som kan säljas utgörs av andra långfristiga värdepappersinnehav.

Övriga finansiella skulder

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

Redovisning och värdering

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

Finansiella tillgångar som kan säljas ska värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Lånefordringar, kundfordringar och finansiella tillgångar som hålls till förfall redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar som förfaller inom tolv månader efter rapportperiodens slut (boksluts-

dagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonteringseffekten inte är väsentlig.

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

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivning

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

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

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

Förändring av verkligt värde

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

Kvittning

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

Fastställande av verkligt värde

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

Finansiella risker i placeringsverksamheten

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

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

Finansiella risker

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

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

Ränterisk definieras som risken att variationer i det allmänna ränteläget leder till kapitalförluster eller ett lägre räntenetto. Den absoluta ränterisken, definierad som en 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 enlighet med placeringsriktlinjerna.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Varulager

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

nedskrivningsprövning. Om nedskrivningsprövningen visar att redovisat värde överstiger nettoförsäljningsvärdet görs en nedskrivning till nettoförsäljningsvärdet.

Avsättningar och eventualförpliktelser

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Händelser efter balansdagen

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

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Leasing

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

Bokslutsdispositioner

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Eget kapital

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

Fond för utvecklingsutgifter

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Intäktsredovisning

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

Varulager

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

Garantiåtaganden och tvister

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

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna. Om det finns indikationer på att tillgångar har minskat i värde sker en beräkning av återvinningsvärdet som är det lägsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. I samband med dessa beräkningar måste vissa uppskattningar och bedömningar avseende bland annat kalkylräntor, direktavkastningskrav, driftskostnader och underhåll göras. Riksbyggen gör dessa uppskattningar och bedömningar utifrån den samlade kunskapen och erfarenheten som finns i koncernen om den aktuella tillgången och liknande tillgångar, men även utifrån av branschen allmänt vedertagna principer. Om de antaganden som användes vid beräkningen av återvinningsvärdet avviker från ledningens bedömning per bokslutet skulle det redovisade värdet på anläggningstillgångar eventuellt ändras.

Not 3 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Varor	74	1 809	180	1 809
Tjänster	3 087 742	3 270 807	3 008 700	3 125 172
Bostadsrättslägenheter	1 119 840	1 207 455	-	-
Entreprenaduppdrag	2 306 265	3 620 681	4 131 958	5 413 045
Hyror	294 906	256 847	26 602	30 124
Summa	6 808 827	8 357 599	7 167 400	8 570 150
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:				
Varor	2 679	3 489	2 679	3 489
Tjänster	38 767	44 247	40 326	49 589
Fastighetsförsäljningar	22 367	7 935	-	29
Erhållna bidrag	6 566	7 226	6 515	7 167
Summa	70 379	62 896	49 520	60 274

Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Bostad	2 628 357	3 955 060	3 286 435	4 404 864
Fastighetsförvaltning	3 935 808	4 229 913	3 878 899	4 162 755
Finans	244 661	172 627	2 107	2 530
Summa	6 808 827	8 357 599	7 167 440	8 570 150

Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
Revision och revisionsnära rådgivning	-4 700	-4 283	-4 700	-4 283
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-262	-395	-262	-395
Summa	-4 962	-4 678	-4 962	-4 678
Lekmannarevisorer				
Revision och revisionsnära rådgivning	-166	-176	-166	-176
Summa	-166	-176	-166	-176

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Medelantalet anställda				
Kvinnor	839	893	788	840
Män	1 315	1 383	1 291	1 360
Summa medelantalet anställda	2 154	2 276	2 079	2 200
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktör	-3 394	-3 092	-3 394	-3 092
Styrelsen	-1 374	-1 260	-1 374	-1 260
Företagsledning	-16 055	-14 862	-16 055	-14 862
Övriga anställda	-1 122 407	-1 154 456	-1 087 568	-1 120 284
Summa	-1 143 230	-1 173 670	-1 108 391	-1 139 499
Sociala kostnader				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-377 415	-381 089	-364 888	-369 509
Pensionskostnader	-95 861	-103 560	-92 635	-100 687
Summa	-473 276	-484 649	-457 523	-470 195
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-1 616 506	-1 658 319	-1 565 914	-1 609 694

Vd, Johanna Frelin, har 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 30 procent av årslönen.

Vd har en uppsägningstid från företagets sida om sex månader och därutöver tolv månaders avgångsvederlag.

Från 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. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 191 tkr (186) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 1 183 tkr (1 075).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 4,6 mkr (4,3) gruppens nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppens nuvarande vd och företagsledning uppgår till 14,9 mkr (16,4). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Andel kvinnor i procent	2025	2024
Styrelsen	44	63
Bland övriga ledande befattningshavare	60	60

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

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

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-105 567	-79 351	-21 938	-20 490
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-5 296	-69 228	-	-
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	-63 195	-61 908	-45 804	-44 517
Nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	-	-6 074	-	-6 074
Summa	-174 508	-216 561	-67 742	-71 081

Not 8 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Leasegivare				
Inom 1 år	126 065	104 878	4 403	5 183
Mer än 1 men mindre än 5 år	120 365	169 405	4 926	3 156
Senare än 5 år	9 165	4 325	-	-
Summa	255 595	278 608	9 329	8 339

Leasetagare

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

2025	-	-106 460	-	-131 122
2026	-98 247	-85 614	-146 341	-110 276
2027	-84 769	-69 182	-132 804	-93 844
2028	-57 786	-49 411	-104 685	-73 263
2029	-29 919	-10 825	-74 692	-79 340
2030 eller senare	-8 552	-	-92 491	-
Summa	-279 274	-321 492	-458 521	-487 845

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	
	2025	2024
Nedskrivning	-60 602	-64 291
Resultat vid avyttringar	-186	869
Utdelning	184 100	202 300
Summa	123 312	138 878

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Nedskrivningar	-17	-13	-	-
Resultat vid avyttringar	-	18 614	-	-
Resultatandel	790	-666	2 848	681
Summa	773	17 935	2 848	681

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Nedskrivningar	16	-53	-49	-
Resultat vid avyttringar	-700	450	-70	450
Utdelningar	110	84	21	57
Summa	-574	481	-98	507

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Räntor	12 892	21 072	122 141	103 245
Övriga finansiella intäkter	2 078	-	2 078	-
Summa	14 971	21 072	124 218	103 245
Varav avseende koncernföretag			110 128	87 784

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Räntor	-126 128	-158 843	-145 419	-123 556
Övriga finansiella kostnader	-1 392	-1 867	-496	-256
Summa	-127 520	-160 709	-145 915	-123 813
Varav avseende koncernföretag			-90 132	-56 826

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföreningen	
	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	104 175	41 290
Lämnade koncernbidrag	-28 006	-16 844
Summa	76 169	24 446



Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-459	-1 452	-	-
Uppskjuten skatt	-3 759	27 647	3 711	27 501
Summa	-4 218	26 195	3 711	27 501

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025	2024	2025	2024

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	-131 140	-156 572	-12 321	-77 212
Skatt enligt gällande skattesats	27 015	32 254	2 538	15 906
Ej avdragsgilla kostnader	-41 144	-39 366	-24 859	-18 740
Ej skattepliktiga intäkter	37 070	25 544	38 887	42 454
Ej redovisad uppskjuten skattefordran	-14 219	-	-14 219	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-131	-12 028	-	-12 028
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	-12 809	19 791	1 363	-91
Summa	-4 218	26 195	3 711	27 501

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående anskaffningsvärde	147 113	110 712	90 589	63 589
Tillkommande fordringar	6 969	36 770	2 665	27 093
lanspråktaga fordringar	-13 351	-368	-93	-93
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 731	147 113	93 161	90 589
Utgående redovisat värde	140 731	147 113	93 161	90 589
Uppskjutna skatteskulder				
Ingående anskaffningsvärde	112 172	107 436	8 192	8 693
Tillkommande skulder	4 048	13 462	-	-
lanspråktaga skulder	-13 632	-8 726	-1 139	-501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 588	112 172	7 053	8 192
Utgående redovisat värde	102 588	112 172	7 053	8 192
Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen				
Uppskjuten skattekostnad och skatteintäkt avseende temporära skillnader	-3 759	27 647	3 711	27 501
Summa	-3 759	27 647	3 711	27 501

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	42 084	51 165	3 825	3 918
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	28	32	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	11 948	9 245	2 665	-
Outnyttjade underskottsavdrag	86 671	86 671	86 671	86 671
Summa	140 731	147 113	93 161	90 589
Uppskjutna skatteskulder				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	14 024	17 423	7 053	8 192
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	28	32	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	20 113	22 546	-	-
Koncernmässiga övervärden	68 423	72 171	-	-
Summa	102 588	112 172	7 053	8 192

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	551 622	523 624	545 902	517 904
Under året omfört från pågående utvecklingsarbeten	-	27 998	-	27 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	551 622	551 622	545 902	545 902
Ingående avskrivningar	-329 383	-283 399	-323 132	-278 615
Årets avskrivningar	-47 271	-45 984	-45 804	-44 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 654	-329 383	-368 936	-323 132
Ingående nedskrivningar	-107 571	-101 497	-107 571	-101 497
Årets nedskrivningar	-	-6 074	-	-6 074
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-107 571	-107 571	-107 571	-107 571
Utgående redovisat värde	67 397	114 668	69 395	115 199

Not 18 Goodwill

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 406	169 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 406	169 406
Ingående avskrivningar	-126 513	-110 589
Årets avskrivningar	-15 924	-15 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 437	-126 513
Utgående redovisat värde	26 969	42 893

Not 19 Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 653	18 339	4 653	18 339
Årets inköp	8 399	17 115	8 399	17 115
Avyttring	-	-2 804	-	-2 804
Under året omfört till balanserade utvecklingsarbeten	-	-27 998	-	-27 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 052	4 653	13 052	4 653
Utgående redovisat värde	13 052	4 653	13 052	4 653

Not 20 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 324 982	687 820	39 660	39 660
Inköp	34 583	23 683	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	-	2 703 932	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-29 887	-76 632	-	-
Omklassificeringar	96 890	-13 821	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 426 568	3 324 982	39 660	39 660
Ingående avskrivningar	-352 303	-294 330	-22 631	-22 631
Försäljningar/utrangeringar	23 633	2 181	-	-
Omklassificeringar	4 631	228	-	-
Årets avskrivningar	-82 149	-60 382	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-406 188	-352 303	-22 631	-22 631
Ingående nedskrivningar	-69 200	-	-	-
Årets nedskrivningar	-5 296	-69 200	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-74 496	-69 200	-	-
Redovisat värde byggnader	2 155 961	2 118 848	-	-
Redovisat värde mark	789 923	784 631	17 029	17 029
Summa	2 945 884	2 903 479	17 029	17 029

Not 21 Förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde	3 009 357	2 946 839	26 484	26 484
Verkligt värde	4 691 055	4 546 555	205 800	205 800

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

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	360 408	369 234	351 819	356 680
Inköp	27 108	36 745	26 893	36 398
Genom förvärv av dotterföretag	-	526	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-27 693	-46 098	-25 020	-41 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 823	360 408	353 692	351 819
Ingående avskrivningar	-284 646	-304 788	-277 404	-293 234
Genom inköp av dotterföretag	-	-170	-	-
Försäljningar/utrangeringar	27 465	41 844	24 811	37 067
Årets avskrivningar	-22 319	-21 532	-21 937	-21 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-279 500	-284 646	-274 530	-277 404
Utgående redovisat värde	80 324	75 762	79 162	74 415

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 135 tkr (156). Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 360	31 683	9 455	9 507
Genom förvärv av dotterföretag	-	5 218	-	-
Under året omfört till byggnader	-33 510	-23 403	-	-
Under året nedlagda kostnader	53 701	30 218	-	-
Försäljningar	-78	-356	-	-52
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 473	43 360	9 455	9 455
Utgående redovisat värde	63 473	43 360	9 455	9 455

Not 24 Andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 066 537	4 048 239
Investeringar	42 940	76 199
Försäljningar	-19 968	-57 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 089 509	4 066 537
Ingående nedskrivningar	-2 010 500	-2 003 031
Årets nedskrivningar	-60 602	-64 291
Årets återföring nedskrivningar	12 285	56 822
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 058 817	-2 010 500
Utgående redovisat värde	2 030 692	2 056 037



NOTER

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2025-12-31	2024-12-31
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100,0	0	647 000
Blekhöjden i Stockholm Aktieföretag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100,0	100 000	100 000
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100,0	5 291 000	3 271 000
Broby Krukbruket Holding AB, 559343-3492, Stockholm	25 000	100,0	25 000	25 000
Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm	50 000	100,0	110 606 688	110 606 688
Järva Projektutveckling AB, 556931-5947, Stockholm	50 000	100,0	50 000	50 000
Kommanditbolaget Kungsbron 21, 916634-1470, Stockholm	1 000	100,0	50 000 000	50 000 000
Lycke Lund Invest AB, 559119-1894, Stockholm	50 000	100,0	9 160 000	7 580 000
Mälärhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100,0	7 524 000	5 824 000
Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100,0	4 704 000	3 564 000
Rafino AB, 559276-5399, Stockholm	25 000	100,0	4 308 000	4 308 000
RB Bro Holding AB, 559123-1559, Stockholm	100 000	100,0	100 000	100 000
RB Burlöv Holding AB, 559402-0223, Stockholm	25 000	100,0	30 000	30 000
RB Caramel Holding AB, 559307-3835, Stockholm	25 000	100,0	47 000	47 000
RB GBG Backa Holding AB, 559021-9530, Stockholm	50 000	100,0	5 514 000	1 704 000
RB GBG Kviberg Holding AB, 559483-9705, Stockholm	25 000	100,0	0	25 000
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100,0	2 314 000	1 856 000
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100,0	0	3 184 000
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100,0	258 000	5 574 000
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100,0	189 000	2 584 000
RB Hästbyn Holding AB, 559384-7105, Stockholm	25 000	100,0	26 000	25 000
RB Kronan Holding AB, 559244-8913, Stockholm	50 000	100,0	2 173 400	2 173 400
RB Lagret Holding 1 AB, 559150-3171, Stockholm	50 000	100,0	60 000	75 000
RB Lagret Holding 2 AB, 559150-3163, Stockholm	50 000	100,0	1 360 600	1 360 600
RB LHH Holding AB, 559369-5801, Stockholm	25 000	100,0	0	83 000
RB Lund GHEM Holding AB, 559071-5784, Stockholm	50 000	100,0	0	3 324 900
RB Oklandsåsen Holding AB, 559404-5881, Stockholm	25 000	100,0	25 000	25 000
RB Pottholmen Holding AB, 559409-0036, Stockholm	25 000	100,0	25 000	25 000
RB Sorgsmedan Holding AB, 559276-5423, Stockholm	25 000	100,0	8 188 000	6 158 000
RB Stockholm Örnberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100,0	35 837 000	29 767 000
RB Syd LH Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100,0	1 295 000	765 000
RB Sydney Holding AB, 559363-5393, Stockholm	25 000	100,0	741 000	681 000
RB Takträdgården Holding AB, 559430-7604, Stockholm	25 000	100,0	25 000	25 000
RB Torekov Sunnan Holding AB, 559304-1311, Stockholm	25 000	100,0	29 000	35 000
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100,0	730 500	57 500
RB Utveckling Holding AB, 559419-2675, Stockholm	25 000	100,0	1 256 000	2 093 000
RB Väst Holding AB, 559182-0526, Stockholm	50 000	100,0	260 000	160 000
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100,0	9 963 000	6 263 000
RB Ystad Urmakaren Holding AB, 559100-0277, Stockholm	50 000	100,0	4 915 000	4 205 000
RI Fastigheter TÖ Aktieföretag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100,0	100 000	100 000
Ribby Ångar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100,0	164 305	34 208 305

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2025-12-31	2024-12-31
RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm	50 000	100,0	50 000	50 000
Riksbyggen Exploatering Skellefteå Holding AB, 559206-3043, Stockholm	50 000	100,0	50 500	50 500
Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB, 559276-5555, Stockholm	25 000	100,0	587 592 957 1	587 592 957
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100,0	492 000	402 000
Riksbyggen Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100,0	0	134 000
Riksbyggen Holding Öst 1 AB, 559199-5138, Stockholm	50 000	100,0	105 000	3 550 000
Riksbyggen Holding Östersund AB, 559021-9589, Stockholm	50 000	100,0	17 224 733	17 224 733
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, 559033-9775, Stockholm	50 000	100,0	54 300	60 300
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Ett Holding AB, 559116-2341, Stockholm	50 000	100,0	4 951 000	1 425 000
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding 2 AB, 559176-9822, Stockholm	50 000	100,0	52 000	60 000
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding AB, 559097-8572, Stockholm	50 000	100,0	65 000	65 000
Riksbyggen Hyresförmedling AB, 559371-8637, Stockholm	25 000	100,0	197 000	197 000
Riksbyggen Jönköping Ödla Holding AB, 559106-4661, Stockholm	50 000	100,0	120 000	65 000
Riksbyggen Strömmingarna Holding AB, 559128-5308, Stockholm	50 000	100,0	183 400	4 263 400
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100,0	5 166 000	5 166 000
Riksbyggens tjänsteförmedling AB, 559487-8802, Stockholm	25 000	100,0	0	25 000
Riksbyggen V-viken Holding AB, 559341-6976, Stockholm	25 000	100,0	34 000	26 000
Simpleko AB, 559108-7738, Stockholm	50 000	100,0	134 229 598	134 229 598
Svartviken Holding AB, 559044-6406, Stockholm	50 000	100,0	4 266 000	4 367 000
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100,0	5 265 000	4 075 000
Täby StigB Holding AB, 559008-3894, Stockholm	50 000	100,0	50 000	50 000
Västerbroverkstaden i Lund Holding AB, 556808-3884, Stockholm	100 000	100,0	3 149 100	269 100
Summa			2 030 692	2 056 037

NOTER

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %
AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm	50 000	100%
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Fragua AB, 559281-6176, Stockholm	25 000	100%
Fastighets AB Mimer 15, 559377-7179, Stockholm	250	100%
Fastighets AB Stockholm Röret, 559064-1535, Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Viskaholm, 556687-2759, Borås	1 000	75%
Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9, 559149-1633, Stockholm	50 000	100%
Fastighetsaktiebolaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100%
Fastighetsaktiebolaget Stockholm Instrumentet ett sju, 559095-2684, Stockholm	500	100%
Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, Stockholm	500	100%
Kopparverkstaden Fastighets AB, 559189-7789, Stockholm	50 000	100%
Kronhöjden Handel AB, 559180-2037, Stockholm	50 000	100%
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100%
Limhamn kv W AB, 559024-4215, Stockholm	50 000	100%
Limhamn kv Y AB, 559024-4272, Stockholm	50 000	100%
Limhamn kv Å1 AB, 559094-9342, Stockholm	50 000	100%
Lund Verkstaden 10 AB, 559361-4232, Stockholm	250	100%
Lund Verkstaden 4 AB, 559361-4224, Stockholm	250	100%
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100%
RB Burlöv Lokalbolag AB, 559402-0231, Stockholm	25 000	100%
RB Fastigheter Torvala AB, 556804-8663, Stockholm	50 000	100%
RB Fastigheter Östersund AB, 559038-4953, Stockholm	50 000	100%
RB Fastighetssverige Holding 10 AB, 559277-2155, Stockholm	25 000	100%
RB Fastighetssverige Holding 11 AB, 559281-0831, Stockholm	25 000	100%
RB Fastighetssverige Holding 12 AB, 559281-0872, Stockholm	25 000	100%
RB Fastighetssverige Holding 14 AB, 559277-2171, Stockholm	25 000	100%
RB Fastighetssverige Holding 16 AB, 559277-2189, Stockholm	25 000	100%
RB Fastighetssverige Holding 23 AB, 559473-0995, Stockholm	25 000	100%
RB Fastighetssverige Holding 3 AB, 559276-5662, Stockholm	25 000	100%
RB Fastighetssverige Holding 4 AB, 559276-5696, Stockholm	25 000	100%
RB Hyresbostäder Genarp AB, 559114-8001, Stockholm	50 000	100%
RB Hyresbostäder Ugglan AB, 559110-4020, Stockholm	50 000	100%
RB Jönköping Fänriken AB, 559276-5332, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Ramsjö AB, 559276-5548, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Runstaven AB, 559276-5530, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Rågen AB, 559276-5522, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Vandringsvärdet AB, 559276-5480, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Vinrankan AB, 559276-5324, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Vårdshuset AB, 559276-5514, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Växjö AB, 559276-5456, Stockholm	25 000	100%
RB Kornknarren AB, 559248-2185, Stockholm	50 000	100%
RB Musterietlunden AB, 559377-0992, Stockholm	25 000	100%
RB Panthuset Fastigheter AB, 556748-0602, Stockholm	1 000	100%

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %
RB Ribby Ängar Dotter AB, 556989-3562, Stockholm	500	100%
RB Sydney Lokalbolag AB, 559363-5401, Stockholm	25 000	100%
RB Tornsvälan AB, 559419-2683, Stockholm	25 000	100%
Ribby Ängar Dotter 4 AB, 559044-6398, Stockholm	50 000	75%
Riksbyggen fastigheter Brunflo AB, 556804-8655, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Helsingborg Ettan AB, 559039-3848, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Helsingborg Triangeln 3 Kommanditbolag, 969646-8223, Stockholm	100	100%
Riksbyggen Helsingborg Tvåan AB, 559039-3814, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Råbylund 1 AB, 559176-9707, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 2 AB, 559176-9830, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 3 AB, 559176-9806, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Tornsvälan Ekonomisk förening, 769636-5555, Västerås	100	100%
Riksbyggen V-viken Fast AB, 559341-7115, Stockholm	25 000	100%
S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm	500	100%
Seminariet 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	100%
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	100%
Svartviken 3B AB, 559010-8188, Stockholm	500	100%
Täby Solen Fastighets AB, 559063-4191, Stockholm	50 000	100%
Täby Stigbygeln AB, 556855-6558, Stockholm	500	100%
Ystad Urmakaren Fastighetsaktiebolag, 556470-2024, Stockholm	1 000	100%
Expl mark Gustav Klimt 1 AB, 559549-4914, Stockholm	250	100%
Expl mark Gustav Klimt 2 AB, 559549-4922, Stockholm	250	100%
Expl mark Hälsovägen AB, 559549-4930, Stockholm	250	100%

Not 25 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 000	121 751
Avgående fordringar	-	-13 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 000	108 000
Utgående redovisat värde	108 000	108 000

Not 26 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 661	1 706 154	28 538	37 273
Investeringar	2 000	23 717	-	-
Försäljningar	-100	-1 566 088	-100	-
Resultatandelar	6 866	-1 222	822	-182
In- och utbetalningar	-2 058	-9 900	-	-8 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 369	152 661	29 260	28 538
Ingående nedskrivningar	-2 407	-2 394	-2 000	-2 000
Årets nedskrivningar	-17	-13	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 424	-2 407	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	156 945	150 254	27 260	26 538

Intresseföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde 2025-12-31	
			Koncernen	Moderföreningen
Direktägda				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	14 580	1 000
Ellesbokkomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	29	29
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	-	24,5	1 130	1 130
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	-	33,3	2 014	2 014
Riva Del Sole SpA, 00067520536, Italien	64 620	32,3	22 022	22 937
Indirektägda				
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	106 279	-
Tornet Projektutveckling Varberg AB, 556988-5568, Malmö	16 500	33,0	10 741	-
Summa			156 945	27 260

Not 27 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 600	9 119	5 600	5 982
Avgående fordringar	-	-3 519	-	-382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	5 600	5 600	5 600
Utgående redovisat värde	5 600	5 600	5 600	5 600

Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 672	22 512	8 495	14 805
Investeringar	2 000	-	2 000	-
Försäljningar	-7 477	-6 848	-347	-6 310
Genom förvärv av dotterföretag	-	8	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 195	15 672	10 148	8 495
Ingående nedskrivningar	-293	-6 603	-293	-6 603
Nedskrivningar	-700	-	-70	-
Försäljningar	886	6 310	293	6 310
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-109	-293	-70	-293
Utgående redovisat värde	10 088	15 379	10 078	8 202

Andra långfristiga värdepappersinnehav, org.nr, säte

	Antal	Redovisat värde 2025-12-31
Direktägda		
AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm	200	20
Kooperativa hyresrättsföreningen Trygga Hem i Grästorp, 769621-5198, Grästorp	1	85
Fonus ekonomisk förening, 702000-1298, Stockholm	110	112
Spotscale AB, 556631-4463, Linköping	39 926	9 015
Nya Boendet Development Efttr AB, 559261-8937, Stockholm	5 670	6
Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	1	840
Utgående redovisat värde	45 908	10 078

Not 29 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 041	102 569	19 584	61 628
Tillkommande fordringar	53 326	9 958	53 326	9 958
Avgående fordringar	-5 551	-88 186	-5 526	-48 701
Omklassificeringar	-2 510	-3 300	-2 510	-3 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 306	21 041	64 874	19 584
Ingående nedskrivningar	-1 550	-1 553	-1 550	-1 553
Återförda nedskrivningar	2	3	2	3
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 548	-1 550	-1 548	-1 550
Utgående redovisat värde	64 757	19 491	63 326	18 034

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpas bruttoredovisning av pensionsåtaganden som tidigare nettoredovisats.

Not 30 Bostadsprojekt

KONCERNEN 2024	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	4 849 562	2 923 911	647 033	8 420 506
Investeringar	351 239	1 008 904	1 307 726	2 667 869
Försäljningar	-602 657	-1 920 267	-922 360	-3 445 284
Omklassificeringar	-228 093	276 779	-	48 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 370 051	2 289 327	1 032 399	7 691 777
Ingående nedskrivningar	-470 833	-	-52 692	-523 525
Årets nedskrivningar	-30 165	-	-183 113	-272 737
Försäljningar	149 594	-	103 086	312 139
Omklassificeringar	5 907	-	-	5 907
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-345 497	-	-132 719	-478 216
Utgående redovisat värde	4 024 554	2 289 327	899 680	7 213 561

KONCERNEN 2025	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	4 370 051	2 289 327	1 032 399	7 691 777
Investeringar	223 883	704 356	1 171 905	2 100 144
Försäljningar	-218 552	-1 424 567	-846 113	-2 489 232
Omklassificeringar	-216 163	73 792	-	-142 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 159 219	1 642 908	1 358 191	7 160 318
Ingående nedskrivningar	-345 497	-	-132 719	-478 216
Årets nedskrivningar	-8 003	-	-243 813	-251 816
Försäljningar	-	-	113 047	113 047
Omklassificeringar	36 046	-	-	36 046
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-317 454	-	-263 485	-580 939
Utgående redovisat värde	3 841 765	1 642 908	1 094 706	6 579 379

MODERFÖRENINGEN 2024	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	2 836 254	2 790 167	352 756	5 979 177
Investeringar	322 878	1 008 904	1 156 275	2 488 057
Försäljningar	-488 371	-1 778 775	-628 083	-2 895 229
Omklassificeringar	-235 279	229 372	-	-5 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 435 482	2 249 668	880 948	5 566 098
Ingående nedskrivningar	-244 948	-	-52 692	-297 640
Årets nedskrivningar	-14 562	-	-183 113	-257 134
Försäljningar	149 594	-	103 086	312 139
Omklassificeringar	5 907	-	-	5 907
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 009	-	-132 719	-236 728
Utgående redovisat värde	2 331 473	2 249 668	748 229	5 329 370

MODERFÖRENINGEN 2025	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	2 435 482	2 249 668	880 948	5 566 098
Investeringar	167 677	704 356	975 528	1 847 561
Försäljningar	-53 592	-1 384 908	-694 663	-2 133 163
Omklassificeringar	-78 674	73 792	-	-4 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 470 893	1 642 908	1 161 813	5 275 614
Ingående nedskrivningar	-104 009	-	-132 719	-236 728
Årets nedskrivningar	-6 047	-	-243 814	-248 281
Försäljningar	-	-	113 047	111 467
Omklassificeringar	4 882	-	-	4 882
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-105 174	-	-263 486	-368 660
Utgående redovisat värde	2 365 719	1 642 908	898 327	4 906 954

Not 31 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt				
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	1 252 885	1 403 592	1 252 885	1 403 592
Fakturering pågående entreprenader	-1 117 787	-1 252 816	-1 117 787	-1 252 816
Summa	134 998	150 776	134 998	150 776
Fakturerad men ej upparbetad intäkt				
Fakturering pågående entreprenader	2 402 024	2 733 588	2 402 024	2 733 588
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-2 582 129	-2 930 328	-2 582 129	-2 930 328
Summa	180 105	196 740	180 105	196 740

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	22 551	22 157	19 708	21 095
Förutbetalda försäkringspremier	3 339	4 687	2 663	3 403
Upplupna ränteintäkter	151	5 390	151	-
Övriga upplupna intäkter	321 610	224 053	320 423	223 006
Övriga förutbetalda kostnader	74 008	74 547	63 564	61 609
Summa	421 659	330 834	406 509	309 113

Not 33 Andelsägare

	Antal andelar	Belopp
Svenska Byggnadsarbetareförbundet	435 835	217 917
Svenska Kommunalarbetareförbundet	222 477	111 239
Folksam ömsesidig livförsäkring	56 391	28 195
Folksam ömsesidig sakförsäkring	56 391	28 195
Kooperativa Förbundet ekonomisk förening	42 858	21 429
Svenska Elektrikerförbundet	32 070	16 035
Stiftelsen Den Goda Staden	12 079	6 039
Handelsanställdas Förbund	4 328	2 164
Industrifacket Metall	2 832	1 416
Swedbank AB	2 268	1 134
Bantorget Egendom AB	2 115	1 058
Livsmedelsarbetareförbundet	687	344
Fastighetsanställdas Förbund	402	201
Seko Service och Kommunikationsfacket	200	100
GS	118	59
Hotell- och restaurangfacket	100	50
Svenska Pappersindustriarbetareförbundet	50	25
Svenska Transportarbetareförbundet	35	18
Seko Sjöfolk	20	10
Svenska Musikerförbundet	20	10
Pensionärernas Riksorganisation	20	10
Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund	1	1
27 Intresseföreningar	740 685	370 342
22 Lokalföreningar	136 673	68 337
11 Bostadsrättsföreningar	86	43
Summa	1 748 741	874 371

Not 34 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Tilläggsköpeskillingar				
Ingående värde	5 000	58 061	-	25 000
Årets upplösning	-	-53 061	-	-25 000
Summa	5 000	5 000	-	-
Garantiåtaganden				
Ingående värde	93 775	103 504	93 775	103 504
Årets avsättningar	23 788	39 724	23 788	39 724
Årets upplösningar	-47 204	-49 453	-47 204	-49 453
Summa	70 539	93 775	70 539	93 775
Företagsägd kapitalförsäkring				
Ingående värde	-	-	-	-
Årets avsättningar	53 326	-	53 326	-
Årets upplösningar	-1 529	-	-1 529	-
Summa	51 796	-	51 796	-
Övriga avsättningar				
Ingående värde	5 889	24 640	-	-
Årets avsättningar	12 566	-	12 566	-
Årets upplösningar	-5 751	-18 751	-	-
Summa	12 704	5 889	12 566	-
Utgående redovisat värde	139 859	104 664	134 721	93 775

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

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

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpas bruttoredovisning av pensionsåtaganden som tidigare nettoredovisats.

Not 35 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 015 111	1 743 666	-	-
Övriga skulder	270 636	284 344	233 838	247 593
Summa	1 285 747	2 028 010	233 838	247 593
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Övriga skulder	40 000	-	40 000	-
Summa	40 000	-	40 000	-
Utgående redovisat värde	1 325 747	2 028 010	273 838	247 593

Not 36 Skulder som avser flera poster

Koncernens banklån om 2 070 727 tkr (2 472 826) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Moderföreningens banklån om 200 000 tkr (703 750) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 015 111	1 743 666	-	-
Summa	1 015 111	1 743 666	-	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 055 616	729 160	200 000	703 750
Summa	1 055 616	729 160	200 000	703 750
Utgående redovisat värde	2 070 727	2 472 826	200 000	703 750

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	9 496	19 468	6 239	13 854
Upplupna personalkostnader	273 257	266 608	266 263	261 303
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	325 110	373 944	324 630	373 944
Förutbetalda hyresintäkter	47 510	39 557	2 441	1 811
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	316 133	302 918	297 955	286 161
Lämnade rabatter	4 145	2 467	4 145	2 467
Övriga poster	21 186	99 712	31 145	83 595
Summa	996 837	1 104 674	932 818	1 023 135

Not 38 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
För avsättningar och egna skulder				
Fastighetsinteckningar	2 348 789	2 619 578	-	346 715
Summa	2 348 789	2 619 578	-	346 715

Not 39 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser	220 298	220 298	2 208 015	2 141 893
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	29 562	29 046	29 562	29 046
Tilläggsköpeskillingar bolagsförvärv	896 187	938 887	228 177	232 177
Summa	1 146 047	1 188 231	2 465 754	2 403 116

Not 40 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	-6 834	1 706	-	-
Övriga avsättningar	35 195	-81 541	40 946	-34 729
Nedskrivningar	66 920	142 682	276 305	139 915
Realisationsresultat från sålda/likviderade dotterföretag	-135 099	-213 048	-	-
Realisationsresultat övrigt	-22 368	-10 797	-2 526	-1 686
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-11 949	-548	64 219	19 654
Summa	-74 135	-161 546	378 944	123 154

Not 41 Transaktioner med närstående

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

	Moderföreningen	
	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning till koncernföretag	91 479	69 795
Inköp från koncernföretag	-33 123	-34 304
Ränteintäkter från koncernföretag	110 128	87 784
Räntekostnader till koncernföretag	-90 132	-56 826
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	108 000	108 000
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 485 079	1 382 806
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 116 385	33 221
Räntebärande fordringar hos koncernföretag	422 785	521 467

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

Not 42 Händelser efter balansdagen

Riksbyggen har, under februari 2026, genom dotterbolag RB Sydney Holding AB sålt 100 procent av andelarna i RB Sydney Lokalbolag AB.

Riksbyggen har, under mars 2026, genom dotterbolag Tyresö Stenbiten Holding AB sålt 100 procent av andelarna i Expl mark Hälsövägen AB.

Not 43 Resultatdisposition

	Moderföreningen
	2025-12-31
Vinstmedel till föfogande	5 161 079
Balanseras i ny räkning	5 161 079
Summa	5 161 079

Koncernens och moderföreningens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2026-05-21 för fastställelse.

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

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

Undertecknade avger också Riksbyggens hållbarhetsredovisning för 2025. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med GRI Standards, utgiven av Global Reporting Initiative.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-15
Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kim Söderström <i>Ordförande</i>	Johanna Frelin <i>Verkställande direktör</i>		
Anders Ax <i>Styrelseledamot</i>	Peder Axensten <i>Styrelseledamot</i>	Marie Blomgren <i>Styrelseledamot</i>	Filippa Drakander <i>Styrelseledamot</i>
Lars Hildingsson <i>Styrelseledamot</i>	Malin Ragnegård <i>Styrelseledamot</i>	Kerstin Wallentin <i>Styrelseledamot</i>	Jens Wikström <i>Styrelseledamot</i>
Niklas Frisell <i>Arbetsagarrepresentant</i>	Jimmy Winge <i>Arbetsagarrepresentant</i>		

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

Kajsa Damberg <i>Förtroendevald revisor</i>	Jan-Olof Gustavsson <i>Förtroendevald revisor</i>
--	--

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling,
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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



Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2025. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 57–94 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–54 samt 98–112. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen

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

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

De förtroendevalda revisorerans ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderföreningens 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en

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

Stockholm

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

Kajsa Damberg

Förtroendevald revisor

Jan-Olov Gustafsson

Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor



Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden

Styrningsrapportens bakgrund

Svensk Kooperation har utarbetat [Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag](#) ("den kooperativa koden" eller "koden"). Kodens syfte är att stärka medlemsdialogen och de demokratiska beslutsprocesserna samt att öka transparensen i styrelsens arbete. Rapportering enligt koden sker årligen genom en styrningsrapport från styrelsen. Till skillnad från Svensk kod för bolagsstyrning är den kooperativa koden principbaserad och omfattar åtta principer. Rapporteringen följer principen "följ eller förklara".

Riksbyggen antog den kooperativa koden vid fullmäktige i maj 2020. Koden ersatte då Riksbyggens tidigare föreningskod. Denna styrningsrapport är den sjätte som upprättas enligt koden.

Styrningsrapporten granskas av Riksbyggens förtroendevalda revisorer som en del av deras uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Rapportens struktur följer kodens åtta principer. Varje avsnitt inleds med den aktuella principens lydelse i kursiv stil. Rapporten redovisar beslut, förhållanden och händelser av betydelse under året.

1. Syfte och medlemsnytta

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

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

Syfte, värdegrund och strategi

Företagsidé

Riksbyggens företagsidé beskriver varför organisationen finns: *Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.*

Riksbyggens kärnvärden

Riksbyggens verksamhet vilar på fyra kärnvärden som vägleder det dagliga arbetet:

Långsiktighet, Trygghet, Samverkan och Nytänkande.

Strategi

Styrelsen fastställer återkommande en strategi för hur Riksbyggen långsiktigt ska leverera medlemsnytta i linje med syfte och värdegrund. En uppdaterad strategisk plan beslutades i juni 2023. Planen innehåller, utöver de tre tidigare strategiska målen, ett nytt mål: Värdeskapande Kooperation. Det innebär ökat samarbete med medlemmarna och ett tydligare fokus på Riksbyggens kooperativa värderingar.

Medlemsdialoger

Efter en utredning genomförd av en arbetsgrupp med representanter från ägargrupperna och företagsledningen antog styrelsen våren 2020 ett regelverk för framtida forum för ägare och medlemmar. Regelverket rapporterades till fullmäktige i maj 2020. Två forum ska säkerställa kontinuitet i dialogen:

- Central medlemsdialog
- Regional medlemsdialog

Under hösten 2025 genomfördes en central medlemsdialog i Stockholm med närmare 100 deltagare. Programmet omfattade bland annat:

- Dialog om Riksbyggens bostadspolitiska arbete
- Presentationer om ordning och reda i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt
- Redovisning av medlemsundersökningen
- Föreläsning om kommunikation, kundbemötande och stresshantering
- Reseskildring från studieresa till El Salvador inom ramen för samarbetet med We Effect

Ett nytt dialogformat i form av Open Space testades, där deltagarna själva valde diskussionsfrågor. Formatet mottogs mycket positivt och kommer att användas även framöver.

Regionala medlemsdialoger planeras till hösten 2026 i Malmö, Umeå och Stockholm.

Advisory board

Advisory Board fungerar som ett rådgivande forum till företagsledning och styrelse, främst i förenings- och medlemsfrågor. Gruppen bidrar med perspektiv från olika delar av organisationen och från externa aktörer.

Företagsledningen utser deltagare, fastställer syfte och mål samt beslutar om ersättning. Gruppen sammanträder regelbundet och kan vid behov kompletteras med tillfälliga experter. Under 2025 hölls tre möten, varav två digitala och ett fysiskt.

Kommunikation

Kommunikation med medlemmar sker genom:

- Års- och hållbarhetsredovisning
- Nyhetsbrev till olika medlemsgrupper
- Webbplats och pressmeddelanden

Intern kommunikation med medarbetare sker främst via intranätet RIO, arbetsplatsträffar och temamöten.

Intressentanalys

Riksbyggen genomför regelbundet intressentanalyser för att identifiera relevanta intressenter och deras viktigaste frågor. Den senaste större revideringen genomfördes 2022.

Riktlinjer och regelverk

Styrelsen har i den strategiska planen fastställt övergripande riktlinjer för Riksbyggens uppträdande i samhället. Verksamheten bedrivs i enlighet med bland annat:

[De sju kooperativa principerna >>](#)

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

[Fossilfritt Sverige >>](#)

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

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

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

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

[ISO 9001 för kvalitetsledningssystem >>](#)

[ISO 14001 för miljöledningssystem >>](#)

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

[Global Reporting Initiative \(GRI\) Standards >>](#)

[Bankinitiativet Hållbar Byggbransch >>](#)

Åtagandena enligt dessa regelverk är integrerade i verksamhetsstyrningen och specificerade i strategi- och policydokument.

2. Demokratiska processer

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

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

Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan förvärvas av Riksbyggens intresseföreningar, lokalföreningar, Landsorganisationen (LO) samt till LO anslutna förbund. Andra organisationer inom folkrörelserna kan antas som medlemmar om medlemskapet bedöms vara till gagn för föreningen.

Föreningar som är medlemmar i en intresse- eller lokalförening och som lånat in medel för köp av andelar är medlemmar utan de rättigheter som följer av andelsinnehav.

Riksbyggen har därmed två former av medlemskap:

- Direkt medlemskap för andelsägande organisationer
- Indirekt medlemskap för föreningar anslutna till intresse- eller lokalföreningar

Det fanns under 2025 27 intresseföreningar som representerar bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar samt 22 lokalföreningar som främst representerar lokala fackliga organisationer. Antalet intresseföreningar ändrades vid årsskiftet 2025/2026 från 27 till 26 genom en sammanslagning av två föreningar. Fullmäktige beslutar om normalstadgar för intresse- och lokalföreningar.

Fördelning av fullmäktigeplatser

Riksbyggen har 100 fullmäktigeplatser. Organisationer som innehar minst 0,5 procent av andelskapitalet erhåller ett fast mandat. Övriga mandat fördelas som rörliga mandat enligt den jämkade uddatalsmetoden. Samverkan kan ske genom så kallade valkooperationer.

Fördelningen av fullmäktigeplatser fastställs av revisorerna för perioden maj–april, baserat på innehavet av andelskapital vid utgången av föregående kalenderår.

Motioner

Medlemmarna har förslags- och motionsrätt i alla frågor som rör föreningens verksamhet. Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den 1 februari före fullmäktigesammanträdet. Styrelsen avger skriftligt yttrande och förslag till beslut.

Till fullmäktige 2025 inkom fem motioner, varav tre var likalydande.



3. Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande

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

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

Inträde

Ansökan om inträde prövas av styrelsen. Vid inträde ska medlemmen betala ett andelskapital om minst 500 kronor. Under 2025 tillkom 20 nya medlemmar.

Utträde

Medlemskap kan sägas upp tidigast efter två år. Utträde sker vid räkenskapsårets slut efter skriftlig uppsägning minst sex månader i förväg. Under 2024 utträdde 28 medlemmar.

Andelstransaktioner och utdelning

Styrelsen har fastställt instruktioner för andelstransaktioner som reglerar finansiering, balansköp och proportionalitet mellan ägargrupper.

Styrelsen föreslår andelsutdelning som fastställs av fullmäktige. För 2024 beslutades att ingen utdelning skulle utgå.

Återbäring och medlemsförmåner

Under 2025 utbetalades en återbäring till medlemsföreningar motsvarande cirka 0,3 procent av köpta återbäringsberättigade förvaltningstjänster under verksamhetsåret 2024. Motsvarande återbäring för verksamhetsåret 2025 är cirka 0,4 procent.

Riksbyggenledamoten och utbildning av styrelseledamöter är exempel på medlemsförmåner som stärker det kooperativa värdeskapandet.



4. Stämman

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

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

Riksbyggens ordinarie fullmäktigesammanträde genomfördes digitalt den 22 maj 2025. Genomförandet skedde i enlighet med stadgar, gällande lagstiftning och den kooperativa koden.

Information om tidpunkt och former för fullmäktigesammanträdet skickades den 20 november 2024 till intresseföreningar, lokalföreningar och centrala ägare. Därutöver informeras årligen om vilka som har motionsrätt, sista datum för inlämning av motioner samt hur motioner ska lämnas in. Den 30 januari 2025 skickades kompletterande information ut, bland annat avseende fördelningen av fullmäktigplatser.

Den formella kallelsen till fullmäktigesammanträdet skickades den 8 maj 2025, i enlighet med stadgarnas krav om att kallelse ska ske senast två veckor före sammanträdet.

Av valberedningens instruktion, som fastställs årligen av fullmäktige, framgår att valberedningen lämnar förslag till stämмоordförande. Förslaget ska framgå av kallelsen till fullmäktigesammanträdet. Riksbyggen har som ambition att vd, styrelseordförande, samtliga styrelseledamöter, minst en auktoriserad revisor, minst en förtroendevald revisor samt företagsledningen närvarar vid fullmäktigesam-

manträdet.

Styrelsen behandlar och besvarar samtliga inkomna motioner. Motionssvaren innehåller alltid styrelsens motivering och förslag till beslut. I vissa fall väljer styrelsen att lägga samma förslag som motionären för att påskynda en önskad förändring. Vid behov lägger styrelsen även egna förslag till fullmäktige. Vid fullmäktigesammanträdet följs tidigare års motioner upp, ett arbetssätt som infördes 2022.

Fullmäktige beslutar bland annat i frågor som rör ändringar av normalstadgar för bostadsrätts-, intresse- och lokalföreningar.

I enlighet med den kooperativa koden väljer fullmäktige årligen en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Dessa förtroendevalda revisorer granskar verksamheten vid sidan av den lagstadgade revisionen och lämnar en särskild granskningsrapport till fullmäktige. Riksbyggen har tagit fram en instruktion för denna granskning. Instruktionen har fastställts av fullmäktige.



5. Valberedningen

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

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

Riksbyggen har en valberedning på central nivå. Vid fullmäktigesammanträdet 2020 beslutades om en stadgeändring som reglerar val av valberedning och dess uppgifter. Enligt stadgarna utses årligen vid ordinarie fullmäktigesammanträde minst tre ledamöter, varav en till ordförande. Vid fullmäktige 2025 valdes fyra ledamöter, i enlighet med etablerad praxis.

Valberedningen arbetar enligt en instruktion som antogs vid fullmäktige 2020 och som fastställs årligen. Instruktionen reglerar bland annat valberedningens uppgifter, krav på beredning av förslag samt former för information och presentation av förslag till fullmäktige. Instruktionen fastställdes utan ändringar vid fullmäktige 2025.

Valberedningen ska representera Riksbyggens andelsägare. Styrelseledamöter, vd eller andra personer ur företagsledningen får inte ingå i valberedningen. Förslag till ledamöter i valberedningen bereds och lämnas av styrelsen.

Valberedningen lämnar förslag till fullmäktige avseende bland annat:

- val av styrelseordförande, styrelseledamöter och ersättare
- styrelsearvoden och ersättning för utskottsarbete
- val och arvodering av revisorer
- arvodering av valberedningen
- val av stämmofunktionärer
- sista datum för nomineringar inför kommande fullmäktige

Valberedningens arbete redovisas i en särskild rapport som omfattar förslag, arvoden samt redovisning av inkomna nomineringar. Riksbyggen tillämpar principen om fri nominering. Valberedningen genomför en lämplighets- och vandelsprövning av nominerade kandidater. En jämn könsfördelning och en bred sammansättning av kompetens, erfarenhet och bakgrund ska eftersträvas.

Information om fullmäktige, nomineringsprocess och nomineringstider skickas normalt ut under november och publiceras även på Riksbyggens webbplats.



6. Styrelsen

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

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

Styrelsen ansvarar för Riksbyggens organisation, ekonomi och övriga angelägenheter samt företräder föreningen. Styrelsen utser vd, som ansvarar för den löpande förvaltningen. Ordförande och övriga ledamöter väljs för en mandatperiod om två år, medan ersättare väljs årligen för ett år.

För att säkerställa kontinuitet väljs minst hälften av styrelsens ledamöter, inklusive ordföranden, vid ett ordinarie fullmäktigesammanträde och resterande vid nästkommande. Styrelsen ska utse vice ordförande och vid behov övriga funktionärer.

Vid fullmäktige 2025 beslutades, i enlighet med valberedningens förslag, att öka antalet valda ledamöter från åtta till nio och antalet ersättare från två till tre, utöver arbetstagarrepresentanter. Kim Söderström från Byggnads valdes till ny styrelseordförande.

Det ingår i instruktionen till valberedningen att bedöma om styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning samt vid behov föreslå externa ledamöter som tillför styrelsen ytterligare kompetens. Samtliga valda ledamöter och ersättare är oberoende i förhållande till Riksbyggen och dess företagsledning, samtidigt som ingen av dem är extern i meningen att de är oberoende

av Riksbyggens andelsägare. Eventuella intressekonflikter eller jäv ska anmälas och prövas av styrelsen. Som komplement genomförs en årlig självdeklaration där styrelseledamöter och företagsledning redovisar potentiella och faktiska intressekonflikter.

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

Under 2025 höll styrelsen nio möten, varav två digitala. Särskilt fokus har lagts på omvärldsläget då Trumps tullbesked påverkade världskonjunkturen och därmed också Riksbyggen. Styrelsen har också fokuserat på försäljning av lägenheter samt affärsutveckling för att öka försäljningen av produkter och tjänster. Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt arbete. Utvärderingen av förra årets arbete medförde att styrelsen hade teman vid varje styrelsemöte och att varje VD-rapport skulle innehålla en mindre fördjupning i ett nyckeltal (KPI). Utvärderingen av årets arbete planeras att ske i januari 2026 via en digital enkät till samtliga i styrelsen och med en redovisning av resultat och förbättringsförslag vid styrelsemötet i februari.



7. Ersättning till ledande befattningshavare

*Företaget ska ha övergripande riktlinjer för ersättning-
ar och villkor till ledande befattningshavare (vd och
ledningsgrupp).*

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

*Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv
fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande
befattningshavare ska beslutas av stämman.*

*Företagets revisorer ska granska hur principerna
har tillämpats och lämna ett skriftligt yttrande till
stämman.*

Riksbyggens fullmäktige fastställer årligen grundläggande principer för ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och företagsledning. Med ledande befattningshavare avses vd och företagsledning. Riktlinjerna omfattar bland annat principer för lönespridning, lönebildning, pensionsavsättningar, uppsägning samt avgångsvederlag.

Styrelsen har inte inrättat något särskilt ersättningsutskott utan fullgör själv denna uppgift. Avtal om lön och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen efter förslag från styrelsens ordförande. Avtal för övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med styrelsens ordförande och rapporteras till styrelsen.

Rörlig eller resultatbaserad ersättning tillämpas inte för Riksbyggens vd eller företagsledning. Eventuell personalpremie utgår därför inte till dessa befattningar. Inga externa rådgivare har anlåtats i frågor som rör ersättning till ledande befattningshavare.

Riksbyggens revisorer granskar hur av fullmäktige fastställda principer har tillämpats och lämnar ett skriftligt yttrande till ordinarie fullmäktigesammanträde. Styrelsen konstaterar att riktlinjerna för ersättningar och andra anställningsvillkor har följts under året. Vid fullmäktige 2025 skedde ingen förändring av riktlinjerna.



8. Revision, risk och intern kontroll

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

Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

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

Arbetet med revision, risk och intern kontroll omfattar samtliga affärsområden och dotterföretag inom Riksbyggen. Arbetet syftar till att säkerställa en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och regelverk.

Styrelsen har valt att inte inrätta ett särskilt revisionsutskott utan fullgör själv dessa uppgifter. Riksbyggen tillämpar en struktur med delegerat ansvar och befogenheter till affärsområden och centrala stödfunktioner. Styrelsen fastställer årligen attestinstruktionen där principerna för det delegerade ansvaret framgår.

Riksbyggen tillämpar ett ledningssystem, "Våra arbetssätt", som utgör grunden för ett kvalitetssäkrat arbetssätt i den dagliga verksamheten. Ledningssystemet är certifierat enligt ISO 9001 sedan 1998 och enligt ISO 14001 sedan 2008. Systemet omfattar dokumenterade processer samt styrande och stödjande dokument och är föremål för både intern och extern revision. Under året har extern revision genomförts av RISE.

Uppföljning och kontroll av den finansiella rapporteringen sker löpande och omfattar analys av finansiella rapporter i relation till historik, budget och prognos samt uppföljning av rapporterade

aktiviteter. Uppföljning sker på koncern-, affärsområdes-, regions- och marknadsområdesnivå. Riksbyggens revisorer granskar som en del av förvaltningsrevisionen utvalda kontroller och gör översiktliga utvärderingar av centrala processer. Särskild granskning sker årligen av intern kontroll kopplad till den finansiella rapporteringen samt av IT-applikationer och tillhörande processer. Styrelsen träffar företagets revisorer minst en gång per år, i samband med slutförandet av den lagstiftade revisionen.

Uppföljning och kontroll av hållbarhetsrapporteringen sker regelbundet, med varierande frekvens beroende på typ av uppgifter. Utvalda nyckeltal rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Samordning och uppföljning av hållbarhetsrapporteringen ansvarar enheten för hållbar utveckling för. Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Riksbyggens revisorer och utgår från den frivilliga rapporteringsstandarden GRI Standards 2021.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av en särskild intern granskningsfunktion (internrevision). Mot bakgrund av befintlig kontrollstruktur bedömer styrelsen att behov av en sådan funktion inte föreligger. Riksbyggen har en särskild funktion för regelefterlevnad som rapporterar till företagsledning och styrelse minst en gång per år. Separat rapportering sker även avseende personuppgiftshantering och efterlevnad av dataskyddsförordningen.

Styrelsen fastställer årligen ett ramverk för riskhantering som omfattar beslut om risktolerans samt krav på rapportering till styrelsen, inklusive två årliga riskrapporter. Ett nytt systemstöd för riskhantering infördes under 2024, vilket även medförde en revidering av arbetssätt och av ramverket för riskhantering.

Riksbyggen har även ett övergripande ramverk för intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Ramverket innefattar initialt kontrollen av underliggande ekonomiprocesser, främst inom boksluts- och rapporteringsprocessen, men med ambitionen att successivt utökas till samtliga affärsprocesser som är kritiska för den finansiella rapporteringen. Under 2025 lämnades en första rapport

till ledning och styrelse utifrån detta ramverk.

De förtroendevalda revisorerna, tillika medlemsgranskare, har full tillgång till relevant information för sitt uppdrag och ett reglerat samarbete med externa revisorer. Medlemsgranskarna kommer i början av 2026 att överlämna en plan för 2026 års granskning till styrelsen.

Styrelsen bedömer att rapporteringen enligt den kooperativa koden därmed är fullgjord och överlämnar styrningsrapporten till de förtroendevalda revisorerna för granskning.

Styrelse och ledning

Styrelse efter fullmäktige



Namn	Kim Söderström	Lars Hildingsson	Anders Ax	Filippa Drakander	Jens Wikström	Malin Ragnegård
Styrelsefunktion	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Ägarrepresentant	Byggnads	Byggnads	Lokalföreningen Gävle-Dala	Intresseföreningen Stockholm	Folksam	Kommunal
Födelseår	1975	1973	1962	1989	1973	1978
Inträdesår styrelsen	2025	2013	2009	2015	2023	2021
Utbildning	Gymnasieutbildning	Byggtekniskt gymnasium	Gymnasieutbildning	Kandidatexamen	Dataingenjör	Gymnasieutbildning
Tidigare yrkeserfarenhet	Förtroendevald inom Byggnads och Byggnads GävleDala, Ordförande i Kopparstaden, Falun, Byggnadsarbetare	Byggnadsarbetare, Kommunalråd i Karlskrona	Byggnadsarbetare	Generalsekreterare Elevernas Riksförbund, Grundare Executive Boost, Projektledare Women In Progress	Strategisk Partner och Regionchef Nordea Bank Abp, VD Fastighets AB Polaris	Personlig assistent och omsorgsassistent samt facklig företrädare på lokal och regional nivå
Övriga relevanta uppdrag	Ordförande Byggnads, Ledamot LO styrelsen, Ordförande Rönneberga Kursgård HB, Ledamot i Socialdemokratiska arbetarepartiets styrelse	Vice ordförande i Byggnads, Polstjärnan Fastighetsbolag, Bantorget hyresbostäder och Bantorget Förvaltning, Ordförande Residencia Bostad, ledamot kommunfullmäktige i Karlskrona, Ledamot Riva del Sole, AMF och Fonus	Ombudsman Byggnads, Ordförande lokalföreningen Gävle-Dala, Ledamot Star-Byggtutbildning,	Sustainability Development Manager / Associate Director, Newsec Advisory Sweden AB, Ledamot SKB (Stockholms Kooperativa bostadsförening), Riksbyggen brf Landmärket, och Riksbyggens Intresseförening i Stockholm län	Affärsområdeschef Folksam Sak, Styrelseordförande Tre Kronor Försäkring och Folksam Forskningsstiftelse, Ledamot Brf Nordostpassagen	Förbundsordförande Kommunal, Ledamot LO-styrelsen



Namn	Kerstin Wallentin	Peder Axensten	Marie Blomgren	Niklas Pettersson	Michael Benthin	Ersin Hergul
Styrelsefunktion	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Suppleant	Suppleant	suppleant
Ägarrepresentant	Kooperativa Förbundet, KF	Intresseföreningen Södra Västerbotten	Intresseföreningen Borås	Intresseföreningen Södra och Mellersta Skåne	Elektrikerna	Intresseföreningen Halland
Födelseår	1964	1961	1979	1965	1970	1960
Inträdesår styrelsen	2021	2021	2025	2016	2020	2025
Utbildning	Universitetsutbildning, Personallinjen	Civilingenjör	Gymnasieutbildning	Universitetsutbildning	Ombudsmannautbildning	Gymnasieutbildning
Tidigare yrkeserfarenhet	Diverse chefsbefattningar inom Coop Sverige, Ansvarig för ledarskap och kultur Coop Norden, Kommunikations-/ marknadsdirektör ATG respektive Systembolaget	Systemutvecklare, Forskningsingenjör		CAD-projektör, datakonsult, systemutvecklare och utbildare	Regionombudsman	Innesäljare/support
Övriga relevanta uppdrag	Styrelseordförande i Kooperativa Förbundet (KF), Coop Sverige och Coop Östra, Styrelseledamot Folksam Liv och Leja Åkeri AB	Ordförande Brf Kemisten, Ledamot Intresseföreningen Södra Västerbotten	Ordförande IF Borås och Brf Sjögläntan 2 Borås	Konsult på Symetri AB, Ordförande i brf Ladusvalan i Lund och i Intresseföreningen Södra och Mellersta Skåne, Suppleant i byggande styrelse i Brf Nova och Brf Trädgården	Ledamot Folkets hus i Mölnlycke, Ordförande Elektrikernas Solidaritetsfond, Centralombudsman Elektrikerna	Vice ordförande i IF Halland, Ordförande i Brf 18 Halmstad, Ledamot i byggande styrelse brf Livsglädjen, i räddningstjänsten i Halmstad samt i socialdemokraterna lokalt i Halmstad.



Johanna Frelin deltar i styrelsens arbete som extern vd.

Namn	Niklas Frisell	Jimmy Winge	Mikael Norén	Cathrin Björklund
Styrelsefunktion	Arbetsagarrepresentant, ordinarie	Arbetsagarrepresentant, ordinarie	Arbetsagarrepresentant, suppleant	Arbetsagarrepresentant, suppleant
Ägarrepresentant	Unionen	Fastighetsanställdas Förbund	Fastighetsanställdas Förbund	Unionen
Födelseår	1986	1976	1964	1976
Inträdesår styrelsen	2019	2018	2023	2024
Utbildning	Kandidatexamen	3-årig VVS-utbildning	Gymnasieutbildning	Eftergymnasial utbildning
Tidigare yrkeserfarenhet	Ekonom på Riksbyggen	Plåtslagare, VVS-montör	Fastighetseskötare	Masterdatahandläggare, Inkassohandläggare, Ekonomiassistent
Övriga relevanta uppdrag	RB-ledamot i flera bostadsrättsföreningar		Ordförande Grane IK, RB-ledamot i flera bostadsrättsföreningar	Revisor Unionen Mälardalen

Ledning vid årsskiftet



Namn	Johanna Frelin	Ulrika Nyström	Eric Stuart	Robert Söderhjelm	Maria Distner
Position	Vd	Affärsområdeschef Bostad	Affärsområdeschef Fastighetsförvaltning	Ekonomi- och finanschef (CFO)	Chef People & Culture
Födelseår	1969	1969	1959	1965	1973
Inträdesår företagsledning	2020	2024	2014	2010	2025
Utbildning	MBA	Civilingenjör och MBA	Civilekonom	Ekonom	Fil.kand.
Tidigare yrkeserfarenhet	VD Tengbom Arkitekter, VD Hyper Island, Divisionschef SVT	Områdeschef Skanska, Distriktschef Sweco, Projektledare Framfab	Ekonom Atlas Copco, Marknadsekonom Volvo AB		Chef Strategiskt Lärande, Coop HR-chef, Liber AB, Head of Learning, Tengbom, Managing Director Sverige, Hyper Island, Utbildningschef, Hyper Island, Utbildningsdesigner och facilitator
Övriga relevanta uppdrag	Ledamot Addnode och Folksam Sak		Ordförande Simpleko AB och Rafino AB, Ledamot RB Hyresförmedling AB, Bostadsbyggen i Jönköping AB, Stiftelsen Karlstadshus, Coompanion Östergötland och Sörmland, RB-ledamot i två bostadsrättsföreningar	Ordförande i Bostadsbyggen i Jönköping AB, Ledmot i Folksam Tjänstepension AB, Konsumentkooperationens pensionsstiftelse, Folksam Livs verksamhetskommitté, Riva del Sole och Bostadsföreningen Tellus	Ledamot Bostadsbyggen i Jönköping samt BRF Gråberget 21



Namn	Britta von Schoultz	Lina Öien	Per Karmteg	Christian Bengtzelius
Position	Kommunikationschef	Chef Hållbar utveckling	IT- och digitaliseringschef	Föreningschef
Födelseår	1969	1973	1973	1974
Inträdesår företagsledning	2014	2018	2022	2023
Utbildning	Fil.kand	M.Sc in Environmental Management and Policy	Magisterexamen ekonomi samt Master of Business Administration	Gymnasieutbildning
Tidigare yrkeserfarenhet	Journalist, presschef, kommunikationschef, kommunikationskonsult	Hållbarhetsansvarig Bilprovningen, Miljö- och hållbarhetskonsult Goodpoint	CIO Atrium Ljungberg, Affärsutvecklingschef Coor Service Management, Projektledare Accenture	Ordförande samt ombudsman Byggnads Stockholm-Gotland, Byggnadsarbetare
Övriga relevanta uppdrag	Ledamot Folksam liv, Sekreterare brf Roslagsstugorna, Ledamot Simpleko AB	Styrelseledamot We Effect, Stiftelsen Karlstadshus och Byggherrarna, RB-ledamot i en bostadsrättsförening	Styrelseledamot Stiftelsen Karlstadshus och Simpleko AB, RB-ledamot i två bostadsrättsföreningar, Ordförande K Business Consulting (vilande/trädabolag)	Vice ordförande Cooperative Housing International (CHI), Ordförande valberedningen We Effect och Coop Östra samt ledamot valberedningen Fonus, Ordförande förskolenämnden samt ledamot i kommunstyrelsen och fullmäktige Järfälla

Riksbyggen, huvudkontor:

Kungsbron 21, 106 18 Stockholm

Kundservice dygnet runt 0771-860 860

E-post: info@riksbyggen.se

www.riksbyggen.se



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