Riksbyggen

Års- och hållbarhetsredovisning 2024

Riksbyggen ekonomisk förening 702001-7781
22 maj 2025

Transaktion 09222115557513914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Innehåll

Vd-ordet 3
Riksbyggen i korthet 5

HÅLLBARHETSREDOVISNING 9
Allmänna upplysningar 10
Om Hållbarhetsredovisningen 10
Riksbyggens värdekedja 11
Intressenter och intressentdialog 12
Väsentlighetsanalys 15
Styrning och mål 17
Miljö 23
Klimatneutralt och klimatanpassat 23
Ökad biologisk mångfald 29
Resurseffektivt och cirkulärt 31
Socialt ansvar 33
Trygga bostäder och samhällen 33
Attraktiv arbetsplats 36
Ansvarsfulla leverantörskedjor 41
GRI-index 46
Revisorns bestyrkande 51

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 53
Förvaltningsberättelse 54
Koncernens resultaträkning 61
Koncernens balansräkning 62
Koncernens förändringar i eget kapital 63
Koncernens kassaflödesanalys 64
Moderföreningens resultaträkning 65
Moderföreningens balansräkning 66
Moderföreningens förändringar i eget kapital 67
Moderföreningens kassaflödesanalys 68
Noter 69
Revisionsberättelse 93

STYRELSENS STYRNINGSRAPPORT 96
Styrelse och ledning 105

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Riksbyggen har byggt en stabil grund och är redo för framtiden

Det gångna året har varit utmanande och samtidigt visat att Riksbyggen är en trygg och långsiktig samhällsbyggare. Även om Riksbyggen har funnits i över 80 år och har en stabil ekonomi så påverkas vi av oron i världen som har varit fortsatt stor under 2024. Det har varit trögt att få igång nya bostadsprojekt även om vi sett en ljusning i takt med att inflationen sjunkit till önskvärda nivåer och räntan sänkts. Försäljningen av lägenheter har ökat något under året men utmaningar i både finansierings- och byggkostnader resulterar i ett fortsatt lågt antal byggstarter. Detta i en tid då det råder stor bostadsbrist runt om i landet – inte minst för unga vuxna. En viktig händelse under året var att Riksbyggen tog över 2 000 hyresbostäder från Unobo AB och åter blev både fastighetsägare och hyresvärd med fokus på långsiktighet och hållbarhet.

Som kooperativ bostadsutvecklare har Riksbyggen en långsiktig agenda för att bidra till både nya bostäder och arbetstillfällen. Under 2024 har vi färdigställt 890 boenden och satt spaden i marken i såväl Skellefteå i norr som Vellinge i söder. För att hålla uppe bostadsbyggandet behövs politiska initiativ. Riksbyggen föreslår införande av både statligt byggstöd och startlån för unga vuxna. För just unga vuxna har Riksbyggen erbjudit både hyrköpslägenheter och kooperativa hyresrätter som ett första steg för att få in foten på en idag tuff bostadsmarknad. Ett gott exempel är vårt projekt Futura Clara i Göteborg, en kooperativ hyresrättsförening för unga vuxna, som vann utmärkelsen "Årets nytänkare" vid Guldhemmet-galan.

Under året har Riksbyggen arbetat med att anpassa organisation och markportfölj till en lägre nyproduktionstakt. Samtidigt har vi satsat på Riksbyggens klimatfärdplan för nyproduktion med

Transaktion 09222115550443914369 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

TILL INNEHÅLLSFÖRTECKNINGEN >>

ambitionen att halvera klimatavtrycket i de bostadsprojekt vi färdigställer 2030 jämfört med 2020. Målet är att minska klimatpåverkan genom obligatoriska krav såsom klimatförbättrad betong i alla projekt men också genom åtgärder utifrån förutsättningarna i det aktuella projektet. Vi standardiserar samtidigt som vi öppnar upp för projekten att till exempel använda återbrukade produkter och material.

Ett av våra viktiga strategiska mål sätter fokus på nöjda kunder. I början av året kunde vi stoltsera med tre bostadsprojekt på topp tio-listan över nöjdast kunder vid inflyttning. Riksbyggens kundservice har också satts på kartan då en av våra medarbetare blev utsedd till Sveriges bästa kundservicemedarbetare.

Vår fastighetsförvaltning fortsätter med en stabil leverans med både nya kunder och förlängda avtal, som exempelvis med ICA Fastigheter. Vi har under året gjort stora investeringar i en rad utvecklingsprojekt för ökad konkurrenskraft och nöjdare kunder. Vi digitaliserar och automatiserar processer och tjänster för effektivare arbetssätt och värdeskapande kundleveranser. Samtidigt fortsätter fastighetsförvaltningens hållbarhetsresa där vi succesivt går över till fossilfria servicefordon och arbetsmaskiner. Vid årets slut bestod fordonsflottan av 80 procent fossilfria servicefordon.

Våra energitjänster och ombyggnadsprojekt är viktigare än någonsin i en tid av höga energipriser och ökade klimatkrav. Det är alltifrån takrenovering och installation av solceller till byte av värmesystem och värmeoptimering för att öka fastighetsvärdet, minska energikostnader och klimatavtryck.

För att inspirera alla bostadsrättsföreningar som är medlemmar och kunder att ta steg för ökad hållbarhet lanserade vi i början av året en ny tjänst där de kan bifoga en hållbarhetsredovisning till årsredovisningen. Det är en automatgenererad rapport med data över genomförda hållbarhetsåtgärder, energistatistik och vattenförbrukning. Såväl medlemmar i föreningen som banker och potentiella köpare får överblick över föreningens hållbarhetsarbete. Den nya tjänsten uppmärksammades när vi fick ta emot priset som Årets hållbara brobyggare vid Di Tech Excellence Awards 2024.

En av Riksbyggens väsentliga hållbarhetsfrågor handlar om ansvarsfulla leverantörer. För Riksbyggen är leverantörerna en förlängning av företaget inom både bostadsproduktion och fastighetsförvaltning och vi har stora möjligheter att både ställa krav och påverka. Under året har vi ökat takten i arbetet genom att bland annat möta upp de nya kraven i bankinitiativet i våra nyproduktions- och ombyggnadsprojekt i syfte att skapa en tryggare arbetsmiljö och mer rättvisa konkurrensvillkor inom byggbranschen.

Under året har jag besökt många av våra kontor runt om i landet och fått möjlighet att träffa engagerade medarbetare och medlemmar. Genom initiativet "Medlem 2025" stärker vi medlemskapet och belyser värdet av att vara en del av Riksbyggen som ett kooperativt företag.

Vi går in i framtiden med en stark grund och en tydlig riktning. Trots utmaningar i omvärlden kommer vi, tillsammans med våra medlemmar och kunder, fortsätta att bygga ett värdeskapande Riksbyggen som bidrar i omställningen till ett hållbart samhälle.

Med vänliga hälsningar,

Johanna Frelin
Verkställande direktör, Riksbyggen

"För just unga vuxna har Riksbyggen erbjudit både hyrköpslägenheter och kooperativa hyresrätter som ett första steg för att få in foten på en idag tuff bostadsmarknad."

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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. Riksbyggen utför även renovering och ombyggnad. Kunderna är bostadsrättsföreningar, 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.

Verksamheten[1]

Riksbyggen ekonomisk förening är ett kooperativt företag med säte i Stockholm och verksamhet i hela Sverige. Vid årsskiftet 2024/2025 hade Riksbyggen 35 (55) pågående nyproduktionsprojekt i 17 (35) kommuner över hela landet. Riksbyggen hade då 1 956 (3 077) bostäder i produktion och antalet disponibla byggrätter uppgick till 20 647 (22 931). Samtidigt förvaltades 4 142 (4 296) bostadsrätts- och samfällighetsföreningar.

Nettoomsättning **8 358 mkr** (8 761)	**Rörelseresultat** **-35 mkr** (-421)	**Eget kapital** **7 843 mkr** (7 991)
Soliditet **60 %** (62)	**Medelantal anställda** **2 276 st** (2 409)	**Återbäring köpta förvaltningstjänster** **2,4 mkr** (1,0)

[1] *Siffror inom parentes avser 2023.*

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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.

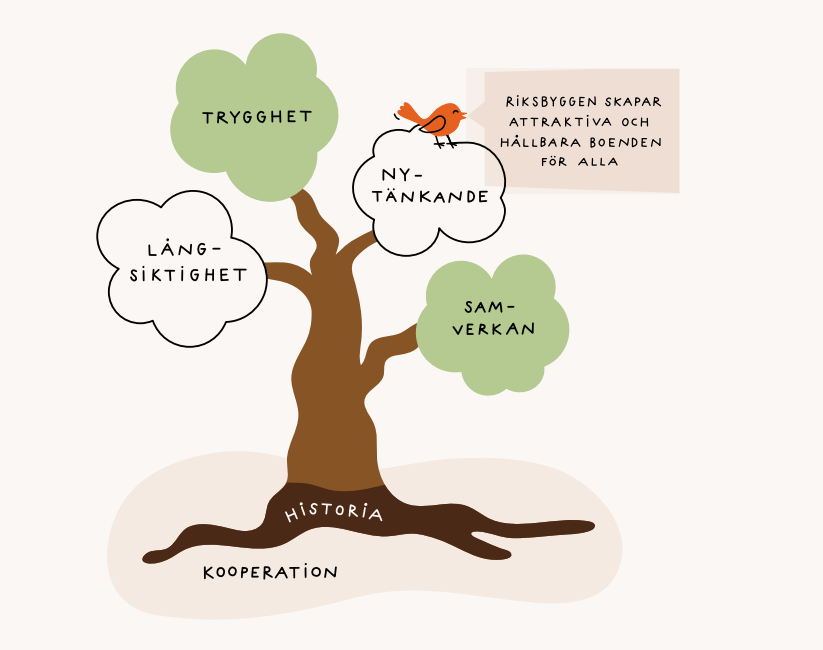
Samverkan – Riksbyggen samverkar aktivt med omgivande samhälle och kunder och ägare påverkar verksamheten.

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

Strategiska mål

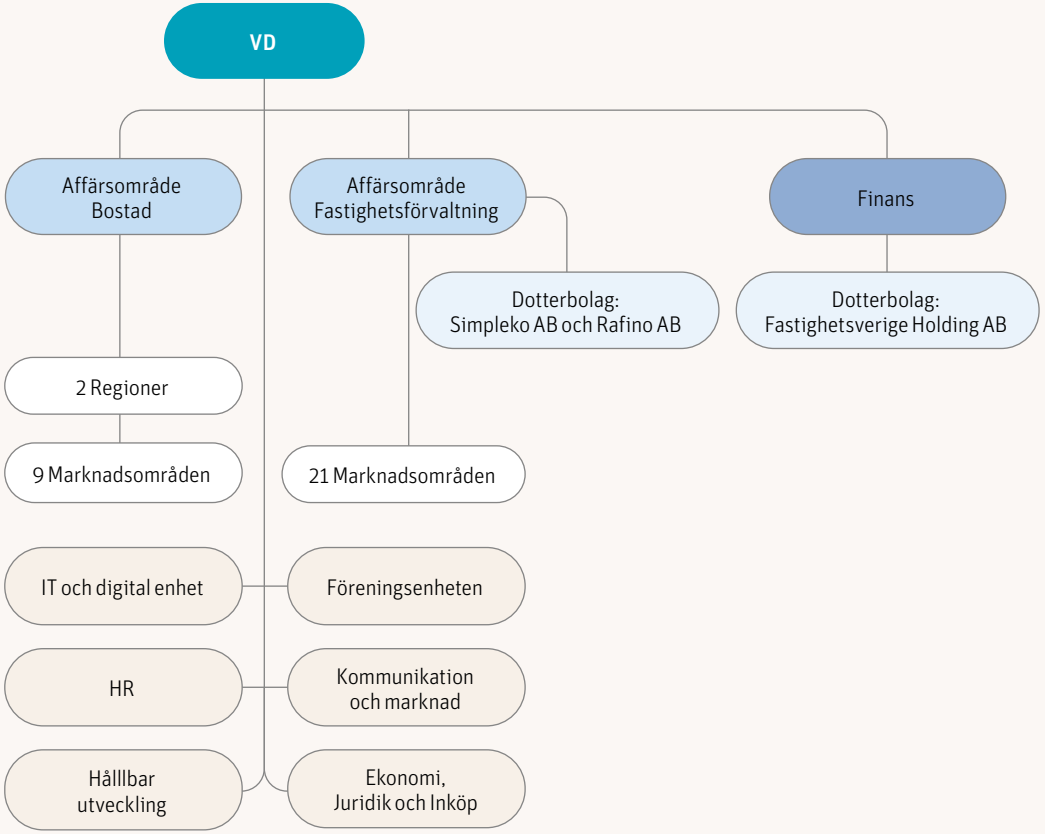
- Hållbar och lönsam affär
- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare
- Värdeskapande kooperation

Figur 1 – Riksbyggens företagsidé och kärnvärden



Transaktion 09222115557543914569 Signerat av: HJF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

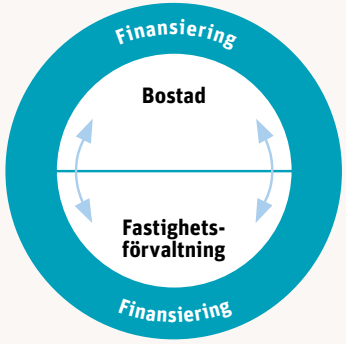
Figur 2 – Riksbyggens affärsorganisation [1]



[1] *Aktuell organisation vid utgången av 2024*

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.
- Riksbyggens affärsmodell samt stabila finanser ger långsiktigt hållbar tillväxt för kunder och ägare.



Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Kunder

Kunder är grunden för vår existens. Riksbyggens kunder är:

- Bostadsköpare
- Boende
- Bostadsrättsföreningar
- Andra fastighetsägare

Ägare

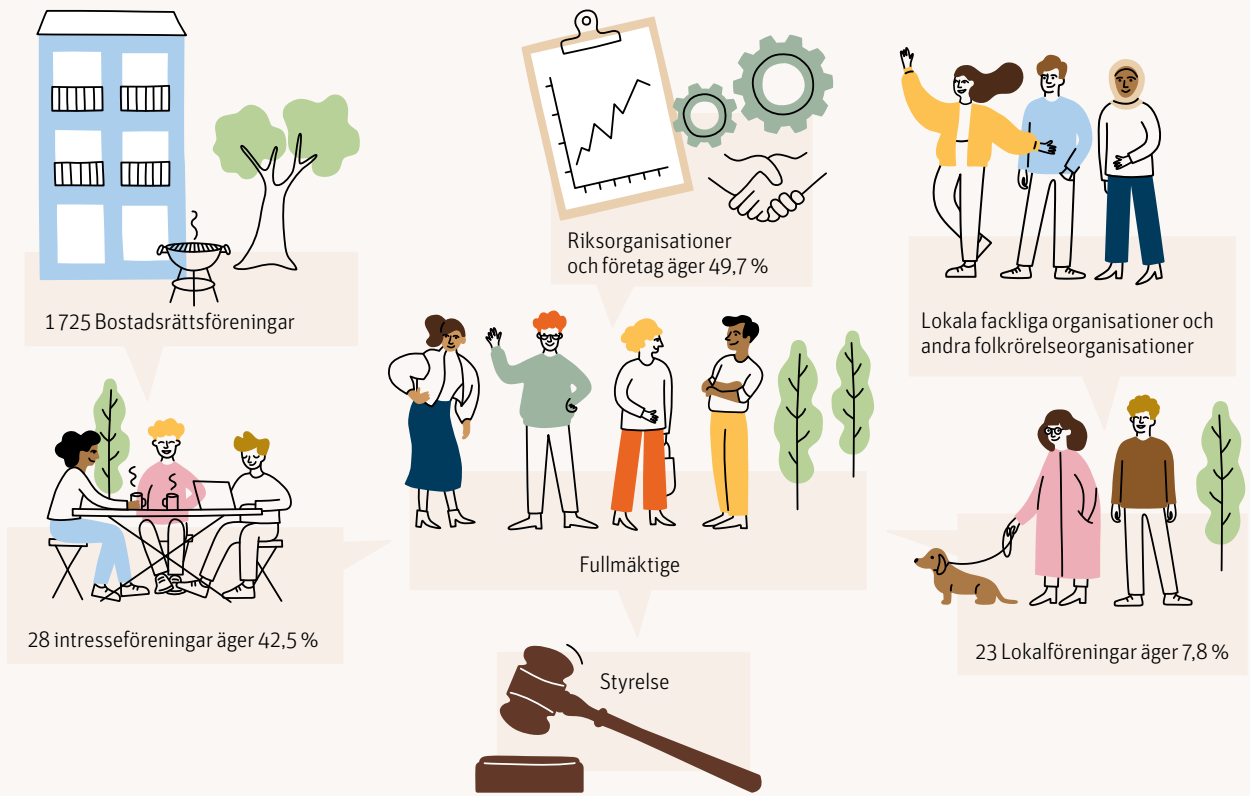
Riksbyggens andelsägare består av tre kategorier:

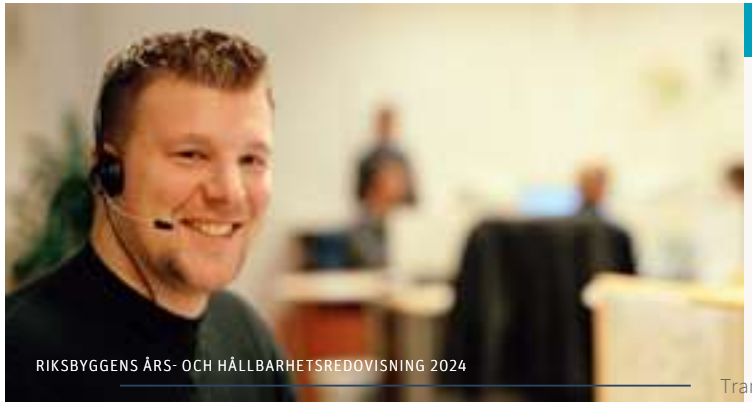
- Riksorganisationer/folkrörelseföretag 49,7 procent
- Intresseföreningar 42,5 procent
- Lokalföreningar 7,8 procent

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 3 – Riksbyggens ägarstruktur





Figur 4 – Kundservice och kundwebbar

Kundservice	Mitt.Riksbyggen.se	Riksbygggen.se	Bonum.se
481 000	2 624 000	3 382 000	326 000
Kundkontakter via telefon, webb och e-post (538 000)	Besök (2 447 000)	Besök (3 514 000)	Besök (278 000)

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Hållbarhetsredovisning

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, JF, JW2, MN, LR, MT

Allmänna upplysningar

Om Hållbarhetsredovisningen

På sidorna 9–45 finns det som utgör Riksbyggens femtonde hållbarhetsredovisning och som omfattar verksamhetsåret 2024. 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 2024. Hållbarhetsredovisningen utgör också Riksbyggens hållbarhetsrapport och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, som ställer krav på att företag ska rapportera kring antikorruption, miljö, sociala förhållanden, personal och respekt för mänskliga rättigheter. Detta återfinns på sidorna 5–8 i avsnittet om affärsmodell, på sidan 57–59 i beskrivning av risker samt sidorna 9–45 som utgör hållbarhetsredovisningen. När det gäller data och nyckeltal är avgränsningen Riksbyggens egen verksamhet, som beskrivs i avsnittet Riksbyggen i korthet, där inget annat anges. Riksbyggens styrelse är engagerad i och följer kontinuerligt upp hållbarhetsarbetet. Styrelsen är också ytterst ansvarig för års - och hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Riksbyggens utsedda oberoende revisorer och deras uttalande finns på sidorna 51–52. Riksbyggen omfattas inte av de nya kraven på hållbarhetsredovisning i årsredovisningslagen, vilket innebär att Riksbyggen från och med verksamhetsåret 2025 inte längre är skyldigt att upprätta en hållbarhetsrapport.

En väsentlig händelse som påverkar Riksbyggens hållbarhetsredovisning inom framförallt avsnittet Klimat och klimatanpassat är tillkomsten av egna hyresbostäder. Under året avyttrade Riksbyggen sin del av bolaget Unobo AB till SBB och fick i utbyte 55 fastigheter som samlades i dotterbolagsstrukturen under Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB. I avsnittet Klimatneutralt och klimatanpassat har data för dessa fastigheter inkluderats fr.o.m. 1 juli för de fastigheter som Riksbyggen ägde 31 december 2024, vilket var 54 stycken.

Förändringar har skett i historiska hållbarhetsdata inom följande områden:

- Data inom avsnittet Attraktiv arbetsplats (Figur 23-27), samt uppgifter inom avsnittet Ansvarsfulla leverantörskedjor inkluderar nu hela koncernen, inklusive dotterbolaget Simpleko AB, även för historiska uppgifter. Syftet med förändringen är att hållbarhetsredovisningen ska omfatta samma legala enheter som årsredovisningen.
- Redovisningen av underliggande kategorier för antal anställda (figur 23) har förändrats och inkluderar i år även motsvarande uppgifter för 2023. Uppgifter om antal medarbetare som inte är anställda redovisas för första gången (figur 24) och inkluderar uppgifter för 2023.

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

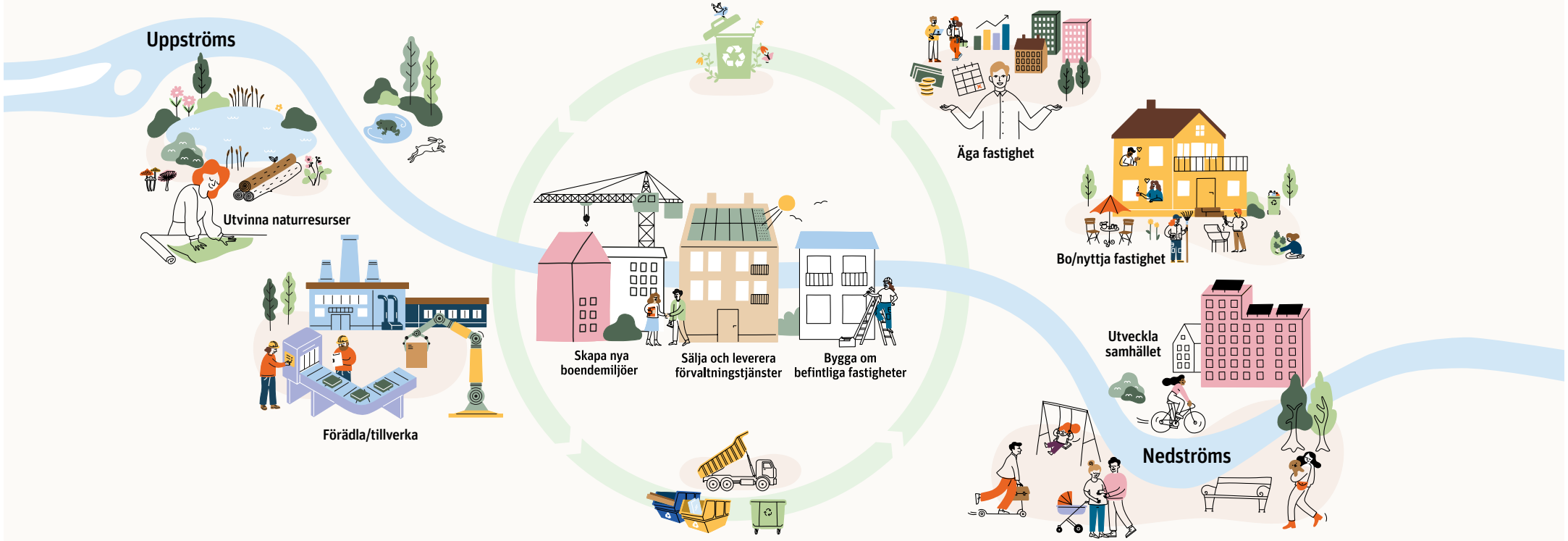
Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 förändring. För att realisera affärsidén krävs att Riksbyggen samtidigt har kunskap om kedjan av naturresurser och mellanmänskliga relationer som används både i utvecklingen av företagets tjänster (det som kallas uppströms) och när kunder använder dessa tjänster (det som kallas nedströms). Tillsammans utgör detta Riksbyggens värdekedja. Den inkluderar såväl utvinningen 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. 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 påverkansmöjligheter vad gäller tjänsternas samlade hållbarhetsprestanda varierar naturligtvis mellan de olika aktiviteterna i illustrationen. Riksbyggens bedömning av väsentliga hållbarhetsområden utgår från en analys av hur verksamheten påverkar och påverkas av hållbarhetsaspekter inom samtliga dessa aktiviteter. Riksbyggen kommer att utveckla analysen ytterligare under 2025 i samband med en uppdaterad bedömning av Riksbyggens väsentliga hållbarhetsområden.

Figur 5 – Illustration av Riksbyggens värdekedja



Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Intressenter och intressentdialog

Riksbyggen har många intressenter och det pågår ständig dialog inom olika forum. Deras synpunkter, krav och förväntningar hjälper till att identifiera de väsentliga hållbarhetsfrågorna.

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.

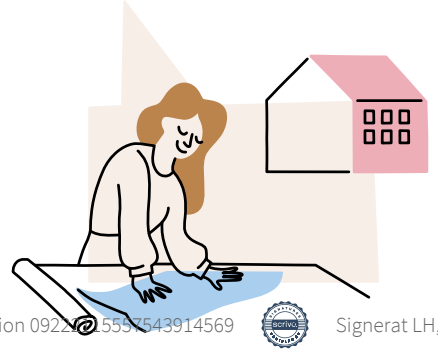
Kommersiella kunder
Riksbyggen har kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens tjänster bidrar till att kunderna blir mer hållbara i förvaltningen av sina fastigheter.

Boende
Riksbyggen förvaltar 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 erbjudandena för en mer hållbar utveckling.

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



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

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

Transaktion 09222115555543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Intressentdialog

Figur 6 – Intressentdialog

Intressenter	Exempel på dialog och aktiviteter
Ägare och medlemmar	• 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	• Medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar • Kompetensutvecklingsinsatser och intranät • Förhandling och samverkan med fackliga representanter
Brf-styrelser	• Kundundersökningar och kundmöten • Digitala kanaler såsom kundportalen Mitt Riksbyggen och appen Mitt Boende samt månatliga nyhetsbrev • Riksbyggenledamöter sitter med i styrelser för bostadsrättsföreningar • Riksbyggen erbjuder ett brett utbud av tjänster och kundtjänst är öppet dygnet runt • Riksbyggen inspirerar med hållbarhetsidéer och tävlingen Årets hållbarhetsförening
Kommersiella kunder	• Kontinuerlig dialog genom exempelvis kundmöten • Kundkrav enligt avtal som mäts genom uppföljning av mål och nyckeltal • Kundspecifika aktiviteter enligt framtagna KMA-planer (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö)
Boende	• 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	• Svarar på remisser samt driver politisk påverkan och opinionsbildning • Driver och medverkar i lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande • Bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet
Forskare och experter	• Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande • Delar ut stipendier för forskning, utveckling och utbildning för bättre boendemiljö genom stiftelsen Den goda staden
Leverantörer	• Upphandlingar och leverantörsmöten • Leverantörsgodkännande och leverantörsuppföljningar • Riksbyggens uppförandekod för leverantörer
Finansiella aktörer	• Dialog om kreditiv och långsiktig finansiering • Bankinitiativet Hållbar byggbransch
Framtida generationer	• Driver och medverkar i forskning och lokala initiativ för ett mer hållbart samhällsbyggande • Bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet • Driver opinionsbildning

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Riksbyggens Hållbarhetsbarometer

2024 genomfördes Riksbyggens Hållbarhetsbarometer för fjärde gången. Undersökningen tar tempen på hållbarhetsfrågorna i landets bostadsrättsföreningar. Frågorna har besvarats av 460 personer som bor i en bostadsrättsförening, vilken är medlem och/eller kund hos Riksbyggen. Resultatet visar att 80 procent (85) anser att hållbarhet är viktigt. 72 procent (77) vill ha information om hållbarhet i bostadsrättsföreningens årsredovisning. Samtidigt anser 55 procent (41) att deras bostadsrättsförening är hållbar, vilket är den största ökningen i undersökningen jämfört med föregående år.

Riksbyggens Hållbarhetsbarometer 2024 visar att flera hållbarhetsåtgärder har genomförts i bostadsrättsföreningarna. Källsortering, gröna utemiljöer och laddstolpar toppar listan. Bland de åtgärder som inte genomförts ännu men som anses viktigast toppar solceller, 34 procent, energieffektiviseringsåtgärder, 28 procent, och klimat-anpassningsåtgärder, 26 procent. Som föregående år är brist på pengar, 17 procent (20), det största hindret för hållbarhetsarbetet, följt av engagemang, 14 procent (18), och kunskap, 10 procent (10).

”Riksbyggens Hållbarhetsbarometer 2024 visar att flera hållbarhetsåtgärder har genomförts i bostadsrättsföreningarna. Källsortering, gröna utemiljöer och laddstolpar toppar listan.”

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 omvärldsanalyser, riskanalyser, intressentdialoger, utredningar samt strategisk affärs- och verksamhetsplanering. Detta avser såväl positiv som negativ påverkan ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Den senaste uppdateringen av Riksbyggens väsentlighetsanalys genomfördes 2022. Analysen resulterade i en väl förankrad översikt av väsentliga hållbarhetsområden samt underlag för hållbarhetsredovisningen. Väsentlighetsanalysen kommer att uppdateras under 2025. Som en grund för analysen finns bland annat Riksbyggens miljöutredning enligt ISO 14001 som uppdaterades 2024.

Genomförande

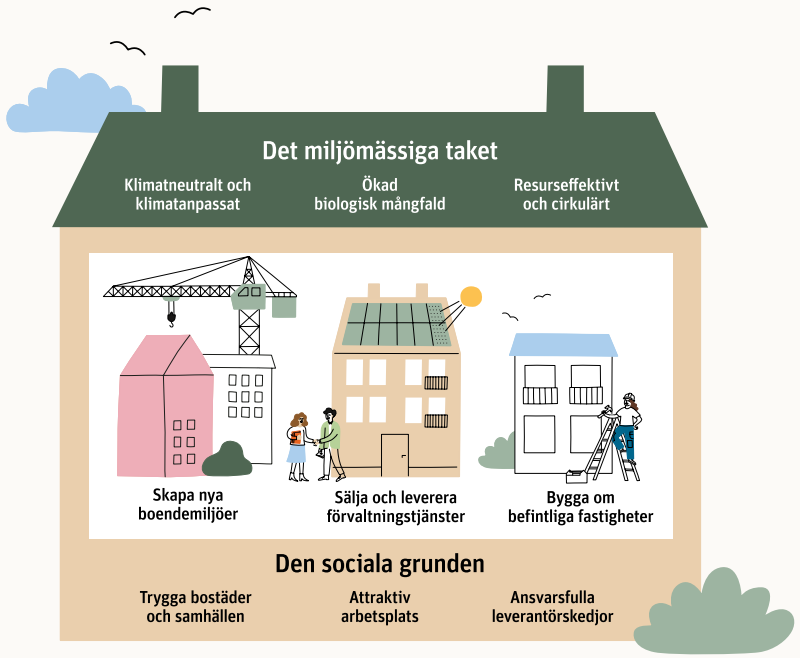
Väsentlighetsanalysen genomfördes under ledning av Riksbyggens Enhet för hållbar utveckling. I workshops och arbetsmöten fick representanter från olika verksamhets- och affärsområden tillsammans analysera, värdera och prioritera hållbarhetsområdena. Resultatet förankrades hos ledning och styrelse i samband med ordinarie möten. Analysen utgick från befintliga interna underlag i vilka negativ och positiv påverkan på olika hållbarhetsområden har kartlagts. Interna underlag som har använts är Riksbyggens miljöutredning, tidigare genomförd väsentlighetsanalys, företags- och hållbarhetsstrategi, risk- och omvärldsanalyser, enkätundersökningar samt dialoger med intressentgrupper och expertgrupper. De interna underlagen användes i kombination med externa ramverk såsom Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling, bransch- och hållbarhetstrender samt ny och kommande hållbarhetsrelaterad lagstiftning. I Riksbyggens miljöutredning har verksamhetens negativa påverkan kartlagts vad gäller miljö med fokus på följande aspekter: Riksbyggens val av byggnadsutformning, material, byggavfall, utsläpp från servicebilar och andra resor i tjänsten, energianvändning samt möjligheter att informera och inspirera kunder till minskad energianvändning.

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

Resultat – väsentliga områden

Resultatet 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 7 – Illustration av Riksbyggens väsentliga hållbarhetsområden



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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Väsentliga hållbarhetsområden[1]

Figur 8 visar en sammanställning av väsentliga områden som identifierats i väsentlighetsanalysen, och en mappning mot motsvarande ämnesområden i GRI Standards.

Riksbyggen adresserar i sin hållbarhetsredovisning samtliga väsentliga hållbarhetsområden.

Figur 8 – Sammanställning av väsentliga hållbarhetsområden[1]

Väsentligt hållbarhetsområde	Riksbyggens påverkan	Påverkan på Riksbyggen	GRI-område
Klimat – Klimatneutralt och klimatanpassat	• Klimatpåverkande utsläpp i alla led, till exempel från material, energi, transporter • Klimatanpassning av verksamhet och bostäder	• Klimatförändringars påverkan på till exempel markportfölj/markförvärv, utformning av fastigheter och underhåll • Energi- och klimatpolitik, legala krav och intressentkrav	• GRI 305-Utsläpp till luft och vatten
Ekosystem och biologisk mångfald – Hänsyn till natur och människa	• Påverkan på ekosystemtjänster, natur och biologisk mångfald i alla led • Markanvändning • Utemiljöer	• Beroende av ekosystemtjänster • Regelverk/tillståndsprocesser, exempelvis miljöutredning vid exploatering	• GRI 304-Biologisk mångfald
Resursanvändning – Resurseffektivt och cirkulärt	• Resurseffektivt: materialanvändning, giftfritt, återbruk, materialåtervinning och avfallshantering • Energieffektivitet • Tjänster för resurseffektivitet, exempelvis energioptimering, delningsekonomi	• Resursbrist: råvaru- och materialförsörjning • Regelverk exempelvis avseende byggavfall, kemikalier • Krav på cirkulära flöden och spårbarhet • Energikris/energiomställning • Digitalisering och förändrade arbetssätt	• GRI 306-Avfall • GRI 301-Material
Bostäder och samhällen – Tryggt och inkluderande boende	• Delaktighet och inflytande • Trivsel, trygghet och säkerhet • Prisvärt boende för olika åldrar, ekonomiska förutsättningar, geografi, upplåtelseformer	• Demografisk förändring • Konjunktur • Ökande ojämlikhet, segregation, otrygghet • Bostadspolitik och politiska beslut	• GRI 203-Indirekt ekonomisk påverkan
Medarbetare – Nytänkande och inkluderande arbetsplats	• God och inspirerande arbetsmiljö • Flexibelt arbetsliv • Mångfald; spegla samhället • Lärande och kommunikativ organisation • Ett gott chefs- och ledarskap	• Konjunktur • Tillgång på kompetens • Krav och effekter av flexibelt arbetsliv • Digitalisering och förändrade arbetssätt	• GRI 403-Hälsa och säkerhet i arbete • GRI 405-Mångfald och jämställdhet
Affärsetik och socialt ansvar – Genom hela värdekedjan	• Antikorruption • Mänskliga rättigheter • Arbetsförhållanden och arbetsvillkor • Branschsamverkan • Kravställan och uppföljning	• Branschrelaterade risker ökar (exempelvis bristande affärsetik, arbetslivskriminalitet) • Ökade ägar- och lagkrav för socialt ansvar genom leverantörskedjan • Varumärkesrisker vid bristande kontroll och uppföljning	• GRI 205-Antikorruption • GRI 308-Leverantörer som granskats enligt miljökriterier • GRI 414-Leverantörer som granskats enligt sociala kriterier

[1] *Figur 8 visar namnen för de väsentliga hållbarhetsområden som användes vid den senaste väsentlighetsanalysen. I årets redovisning används de förkortade namn som återfinns i figur 7.*

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 målen[1]. En sådan stödförflyttning avser hållbar utveckling: ”Tillsammans ökar vi takten i vårt hållbarhetsarbete”. Denna förflyttning har konkretiserats i Riksbyggens hållbarhetsstrategi som utgår från de sex väsentliga hållbarhetsområdena och anger långsiktiga mål inom vart och ett av dessa. Styrelsen har inte utsett något särskilt utskott för beslut eller kontroll av verksamhetens hållbarhetsarbete. Styrelsen bedömer årligen i samband med hållbarhetsredovisningen behovet av att revidera intressent-och väsentlighetsanalysen. I september 2024 genomförde styrelsen en strategikonferens där en punkt på agendan var Riksbyggens hållbarhetsarbete. Styrelsen både reflekterade över den resa Riksbyggen gjort de senaste åren och diskuterade framtida hållbarhetsutmaningar. Utvalda nyckeltal rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

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 fem hållbarhetsspecialister, samt en kvalitets-och utvecklingsgrupp med en ansvarig för regelefterlevnad och riskhantering, tre processpecialister 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 i frågor kopplade till hållbar utveckling samt stödja processorganisationen i arbetet med att förvalta, förbättra och utveckla Riksbyggens arbetssätt.

Riksbyggen tillämpar försiktighetsprincipen enligt Miljöbalken och genom Riksbyggens ledningssystem, Våra arbetssätt, styr företaget verksamheten mot nöjda kunder och en 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 sina arbetssätt i såväl löpande uppföljningar som i revisioner.

Under 2023 uppdaterades Riksbyggens hållbarhetsstrategi där nuläget och de förutsättningar som finns att förhålla sig till beskrivs. Den tydliggör också riktningen framåt genom ett antal långsiktiga hållbarhetsmål för de väsentliga hållbarhetsområdena samt strategin för att nå dit. För att nå de långsiktiga hållbarhetsmålen sätts också kortsiktiga mål årligen i affärs- och verksamhetsplaner för Riksbyggens affärsområden och stödfunktioner, 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 2024 använts primärt för sammanställning av miljörelaterad hållbarhetsdata.

Förutom den styrning som sker specifikt för Riksbyggens enskilda väsentliga hållbarhetsområden, och som redovisas under respektive avsnitt, har Riksbyggen även utvecklat eller integrerat 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 samt Hållbarhetsredovisning för bostadsrättsföreningar är sådana exempel på verktyg och som kortfattat redovisas under egna rubriker i detta avsnitt.

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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, mål för 2024 (där sådana formulerats) och resultat för 2024.

Figur 9 – Översikt nyckeltal inom respektive väsentligt hållbarhetsområde

Väsentliga hållbarhetsområden	Nyckeltal	Mål 2024	Resultat 2024
Klimat – klimatneutralt och klimatanpassat	Klimatavtryck nyproduktion kg CO2-e/kvm BTA	Mål 2027: 400	514
	Andel fossilfria servicefordon	85%	80%
	Antal robotgräsklippare som levererar gräsklippning till våra kunder	600	603
	Energianvändning våra kunder, årlig förändring (rullande 12, kWh/kvm)	-2%	-1%
Ekosystem och biologisk mångfald – hänsyn till natur och människa	Andel projekt i nyproduktion där ekosystemanalysvärdet överstiger tio procent	100%	91%
	Andel skogs- och jordbruksmark i markportfölj	saknas	17%
Resursanvändning – resurseffektivt och cirkulärt	Andel projekt där mängden avfall under hela byggskedet understiger 30 kg/kvm total BTA	100%	94%
	Delade resurser i appen Mitt Boende, genomsnitt per månad Antalet nyupplagda resurser Antalet bokade resurser"	 25 1200	 45 1405
	Andel nyproduktionsprojekt med miljöcertifiering	100%	100%
Bostäder och samhällen – tryggt och inkluderande boende	Hållbarhetsbarometern - boende brf: Andel som känner sig trygga i sitt bostadsområde	saknas	84%
	Hyresbostäder - NKI, trygghetsindex	saknas	77
	Riksbyggen hållbarhetsidéer (antal registrerade idéer/brf)	15	11
Medarbetare – nytänkande och inkluderande arbetsplats	Medarbetarindex "Attraktiv arbetsgivare"	>4	3,96
	Andel kvinnliga chefer	50%	48%
Affärsetik och socialt ansvar – genom hela värdekedjan	Andel förbrukning från godkända leverantörer	100%	93%
	Antal sanktioner för bristande lagefterlevnad	0	3
	Antal genomförda entreprenörsrevisioner	saknas	9

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Riksbyggens verksamhet i förhållande till Agenda 2030

I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 som innehåller 17 globala mål för en ekonomisk, social och miljömässigt hållbar utveckling. Riksbyggens verksamhet innebär både positiv och negativ påverkan på planeten och har därigenom påverkan på möjligheterna att nå de globala målen. Verksamhetens negativa påverkan uppstår främst i samband med nyproduktion och ombyggnation av bostäder samt vid utförande av förvaltningstjänster. Aktiviteterna bidrar till påverkan på ekosystem och biologisk mångfald samt kräver material och energi som medför negativ klimatpåverkan. Utifrån de globala målen har verksamheten störst negativ påverkan på målen 7 ”Hållbar energi för alla”, 12 ”Hållbar konsumtion och produktion”, 13 ”Bekämpa klimatförändringarna” och 15 ”Ekosystem och biologisk mångfald”.

Riksbyggens verksamhet skapar även många positiva värden, bland annat genom utveckling av nya och mer hållbara bostäder samt Riksbyggens förvaltningstjänster och ombyggnadsverksamhet som bidrar till att minska kunders energianvändning och klimatpåverkan. Riksbyggen bidrar till ökad trygghet i nyproduktion där trygghetsaspekter beaktas samt genom våra förvaltningstjänster med olika insatser som främjar trygghet och gemenskap. Verksamhetens positiva påverkan har störst påverkan på målen 3 ”God hälsa och välbefinnande”, 5 ”Jämställdhet”, 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 är att minska Riksbyggens negativa påverkan, samt att kunna påverka och driva utvecklingen framåt i en positiv riktning både inom och utanför Riksbyggen. I avsnitten för respektive väsentligt hållbarhetsområde återfinns en bedömning av vilka globala hållbarhetsmål som berörs.

Figur 10 – Positiv och negativ påverkan av Riksbyggens verksamhet

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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, nivå Silver. Undantaget är Riksbyggens koncept Vivum. Riksbyggen hade vid årsskiftet 2024/2025 totalt certifierat 275 byggnader enligt Miljöbyggnad[1]. Under 2024 certifierades 14 byggnader, alla enligt Miljöbyggnad Silver, vilket innebar att 100 procent (100) av de nyproducerade flerbostadshusen som är tre våningar eller högre 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. I december 2022 släpptes en ny manualversion, Miljöbyggnad 4.0, som Riksbyggen under 2024 har implementerat i projekteringsunderlag för kommande projekt.

Inom Riksbyggens fastighetsförvaltning för kommersiella kunder syns en ökande efterfrågan att certifiera befintliga fastigheter, bland annat med BREAAM In-use och Miljöbyggnad iDrift. Sista december 2024 ägde Riksbyggen 54 fastigheter med hyresbostäder med sammanlagt 177 byggnader (exklusive servicehus), där förutsättningar för att certifiera dessa med Miljöbyggnad iDrift undersöks för respektive byggnad. Sex byggnader i två fastigheter är certifierade med Miljöbyggnad Silver 3.0, alternativt 2.2.

[1] *Här ingår både preliminärt certifierade och verifierade projekt.*

Hållbarhetsanalyser i nyproduktionsprojekt

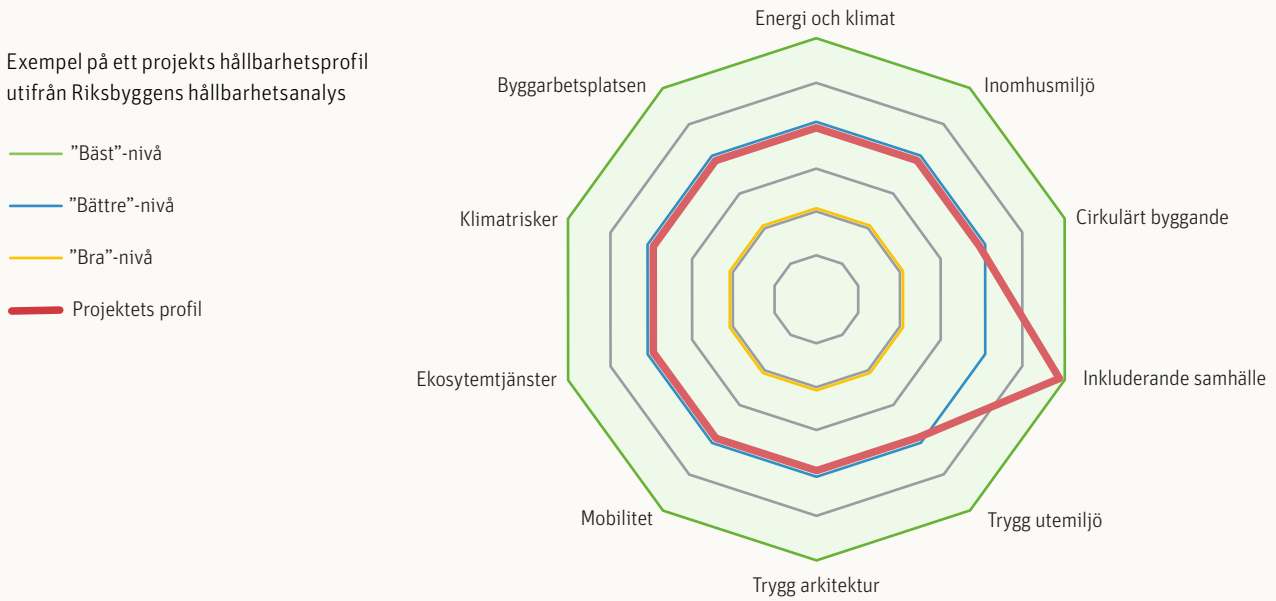
För samtliga Riksbyggens nyproduktionsprojekt genomförs en hållbarhetsanalys vid markförvärv respektive säljstart. Syftet är att i tidigt skede säkerställa en bra hållbarhetsstyrning för projektet samt bidra till ökad kundnytta. Hållbarhetsanalysen genomförs av projektledare och hållbarhetsspecialist som tillsammans tar fram en hållbarhetsprofil och hållbarhetsmål för projektet. Inom ramen för hållbarhetsanalysen ingår att genomföra en klimatriskidentifiering samt ekosystemtjänstanalys, se avsnitt Klimatanpassning respektive Ökad biologisk mångfald för mer information.

Under 2024 genomförde Riksbyggen 12 hållbarhetsanalyser (22). Sedan 2013 har 536 analyser genomförts totalt (avser analyser vid såväl markförvärv som 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. Riksbyggens projekt ska ligga på minst Bättre-nivå, som korresponderar med Riksbyggens egna krav utöver lagkrav.

2023 genomfördes en större uppdatering av hållbarhetsanalysen och under 2024 har hållbarhetsanalysen uppdaterats för att överensstämma med Svanen generation 4 som används som certifiering för vissa projekt med 1–2 våningar. Se figur 11, exempel på hållbarhetsprofil för nyproduktionsprojekt där det framgår vilka områden som omfattas av hållbarhetsanalysen.

Figur 11 – Exempel på hållbarhetsprofil för ett projekt



Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

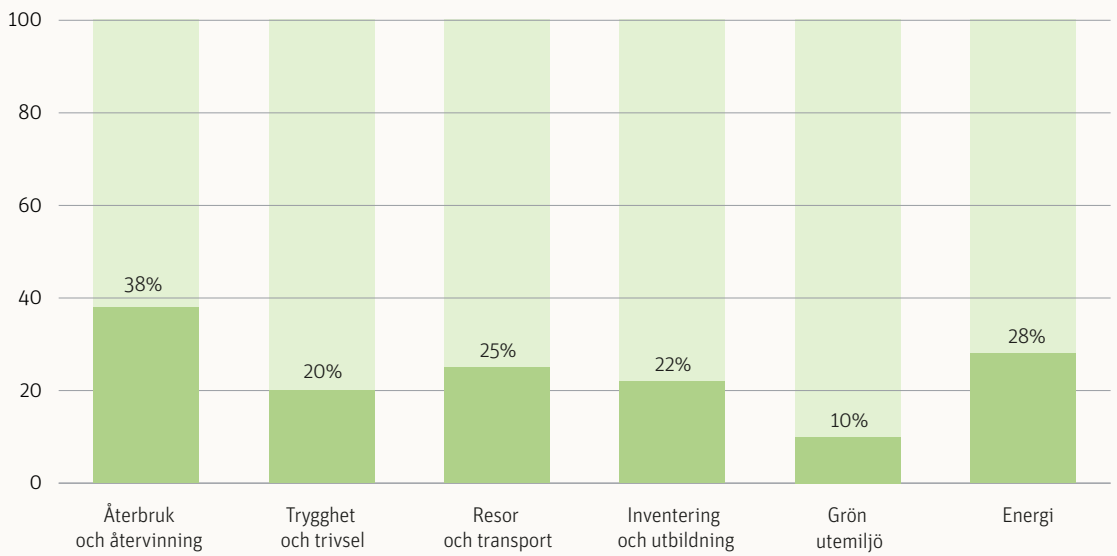
Riksbyggens hållbarhetsidéer

Att Riksbyggen förvaltar drygt 200 000 lägenheter skapar möjligheter att inspirera och informera boende och föreningar om hur de kan bli mer hållbara. Ett verktyg som vänder sig till bostadsrättsföreningar är Riksbyggens hållbarhetsidéer, som finns på kundportalen Mitt Riksbyggen. Här finns ett 50-tal idéer med koppling till FN:s globala hållbarhetsmål. Under 2024 utvecklade Riksbyggen två nya hållbarhetsidéer, ”Ställ krav på schyssta villkor när ni anlitar företag” respektive ”Öka jämställdheten och mångfalden i er styrelse”.

Samtliga registrerade hållbarhetsidéer samlas i en databas så att antalet och typ av åtgärd kan följas upp såväl individuellt per förening, samt övergripande för samtliga föreningar. Målet för 2024 var att uppnå 15 registrerade hållbarhetsidéer per förening som har registrerat någon hållbarhetsidé. Vid årsskiftet 2024/2025 var antalet 11 idéer per kund.

Som inspiration genomförde Riksbyggen en kampanj 2024 där en hållbarhetsidé lyftes fram varje månad, både internt och till bostadsrättsföreningar. På Mitt Riksbyggen kan styrelser och boende se status över föreningens registrerade hållbarhetsidéer.

Figur 12 – Exempel på registrerade hållbarhetsidéer för en enskild förening



Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Hållbarhetsredovisning för bostadsrättsföreningar

Från och med januari 2024 har alla Riksbyggens kunder som registrerat någon genomförd hållbarhetsidé möjlighet att få en hållbarhetsredovisning som bilaga till sin årsredovisning. Utöver registrerade hållbarhetsidéer finns även information om föreningens energianvändning samt vattenförbrukning. Syftet med bilagan är att synliggöra bostadsrättsföreningarnas hållbarhetsarbete så att alla medlemmar, potentiella köpare och finansiella aktörer får ta del av det.

Riksbyggen har under 2024 vidareutvecklat hållbarhetsredovisningen för bostadsrättsföreningar genom att bygga en lösning så att information om föreningens energideklaration tas från Boverkets register och redovisas i bilagan. Energistatstiken har också utökats och det har gjorts möjligt för styrelsen att lägga till egna kommentarer om hållbarhetsarbetet. All information genereras automatiskt in i bilagan för att kunna hålla nere kostnaderna och kunna erbjuda tjänsten kostnadsfritt till kunderna.

Årets hållbarhetsförening 2024

Intresset för Riksbyggens tävling Årets hållbarhetsförening 2024 var stort med över 500 nomineringar. Ett krav för att delta i tävlingen är att ha registrerat minst en hållbarhetsidé i kundportalen Mitt Riksbyggen. Bostadsrättsföreningen Brf Karlskronahus 11 i Karlskrona utsågs till vinnare. Föreningen har jobbat med hållbarhet på bred front och över tid och dessutom inspirerat andra föreningar. Karlskronahus 11 har bland annat bytt ut tvättstugeutrustning och belysning, installerat solceller och ordnat laddplatser för elbilar. De har dessutom satt upp fågelholkar och fågelbad, planterat växter för hela säsongen och gjort det möjligt för de boende att dela på verktyg och småmaskiner. Föreningen ordnar gemensamma träffar och har valt att ta med en hållbarhetsredovisning i årsredovisningen. Tanken är nu att låta prispengarna om 10 000 kr gå till att utveckla det nya växthus som planeras.

Transaktion: 20231155575439145 69 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LE, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MF

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 allt vanligare med till exempel höga temperaturer, kraftigare stormar, mer nederbörd och större vattenflöden som ger stor påverkan på bebyggelsen i samhället. Det blir därför viktigare att arbeta med åtgärder för att anpassa ny och befintlig bebyggelse till effekter av klimatförändringarna. Klimatanpassningar av Riksbyggens fastigheter innebär i det initiala skedet oftast en kostnad, men kan i det långa loppet innebära att än högre kostnader för olika typer av skador som kan uppstå förebyggs. Att arbeta med 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 med gemensamma arbetssätt. Riksbyggens långsiktiga mål för området 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 minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent per kvadratmeter från kunders energianvändning i byggnader som Riksbyggen äger och där Riksbyggen tillhandahåller energitjänster till 2030 (basår 2020).
- Anpassa nya och befintliga byggnader till ett förändrat klimat.

Riksbyggens tre första klimatmål som handlar 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. 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 driftsenergi i färdigställda byggnader) enligt standard EN 15987. 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. Det innebär att betydande energianvändning ska kartläggas samt att energiåtgärder ska föreslås och rapporteras till Energimyndigheten.

Transaktion 09222115557548914569 Signerat LH, JE, AA, CA, DA, [illegible] KW, JW, NE, JW2, [illegible]

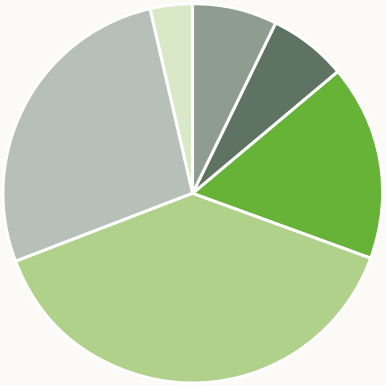
Åtgärder och resultat

Energianvändning

I energikartläggningen som genomförs enligt lagen om energikartläggning för stora företag, EKL, har den betydande energianvändningen identifierats till servicefordon, verksamhetsel på kontoren samt egenägda fastigheter. Huvuddelen av energianvändningen går till de cirka 2 000 nya hyresbostäder som Riksbyggen tog över ägandeskapet för under 2024. Merparten av Riksbyggens hyresfastigheter finns i Jönköping och Östersund, ett mindre antal fastigheter finns på andra orter. Större delen av beståndet består av äldre fastigheter, där spridningen av uppförande av byggnaderna är stor och sträcker sig från början av 1900-talet fram till 2020-talet. I beståndet finns ett renoverings- och investeringsbehov som Riksbyggen i rollen som fastighetsägare och hyresvärd har rådighet över. Det kan till exempel handla om att arbeta med att minska klimatavtrycket genom energieffektivisering. Under året påbörjades arbete med rapportering för energikartläggningen för perioden fram till 2027. Planen är att succesivt kartlägga fastigheterna i detalj kommande år.

Riksbyggens totala energianvändning under 2024 var 20 905 MWh (14 628), se Figur 13. Den totala energianvändningen har ökat med cirka 43 procent jämfört med 2023. Anledning till ökningen är tillskottet av hyresbostäder som står för 137 procent av den sammanlagda förändringen. Bortsett från hyresbostäderna har energianvändningen minskat med cirka 16 procent jämfört med 2023. Total energianvändning för Riksbyggens hyresbostäder under perioden 1 juli till 31 december uppgår till 8 569 MWh, varav 7 567 MWh utgörs av värme och 1 002 MWh av el. I och med att hyresbostädernas energianvändning endast summerats för 6 månader innebär det att den sammanlagda energianvändningen sannolikt kommer att öka väsentligt även för år 2025, förutsatt oförändrat innehav av hyresbostäder. Energianvändningen från fordonsflottan har minskat till följd av mindre tankad kvantitet fordonsbränsle, vilket är en effekt av omställningen av fordonsflottan till fossilfria fordon. Värmeanvändningen på kontor har minskat med cirka 22 procent, vilket beror på förändring av medelvärdet för uppvärmning av lokaler[1] samt att antalet anställda har minskat under året. Riksbyggen ägde vid årsskiftet 2024/2025 en kontorsfastighet, Riksbyggens huvudkontor samt 54 fastigheter med hyresbostäder. Övriga kontor hyrs av andra fastighetsägare.

Figur 13 – Fördelning energianvändning inom organisationen 2024 (MWh)



Inköpt el, kontor
1 546 MWh (1 742)

Inköpt el, egna fastigheter
1 379 MWh (472)

Inköpt värme, kontor
3 464 MWh (4 466)

Inköpt värme, egna fastigheter
8 128 MWh (861)

Förbränning drivmedel,fordonsflott
5 642 MWh (7 087)

Elanvändning laddning elbilar
746 MWh (0)

Riksbyggens energianvändning i MWh. Siffrorna avser direkt och indirekt energianvändning, föregående års siffror inom parentes. Av inköpt fjärrvärme är 99 procent från förnybara källor. El- och värmeanvändning för Riksbyggens fastigheter baseras på faktisk uppföljning av energianvändning (icke normalårskorrigerade värden). Värme för kontor som Riksbyggen hyr av andra fastighetsägare beräknas med en schablon, baserad på medelvärde för uppvärmning av lokaler, yta samt antal anställda. El till kontor baseras på faktisk uppföljning för cirka 74 procent av kontoren, resterande andel schabloniseras utifrån antal anställda på dessa kontor. Värme och elanvändning för Riksbyggens egna fastigheter baseras på faktisk uppföljning. Elbilarnas elanvändning följs i år upp utifrån antal körda mil via körjournaler (tidigare som laddade kWh) och en snittförbrukning för kWh per mil. Elanvändning laddning av elbilar har fått en egen kategori i diagrammet.

[1] *Medelvärde uppvärmning av lokaler (kombination av fjärrvärme och annan uppvärmning samt energi för fjärrkyla) 119 kWh/kvm, Energimyndigheten 2023. (Tidigare medelvärde 143 kWh/kvm, Energimyndigheten 2017).*

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Klimatpåverkan

Riksbyggen har valt operational control[1] som konsoliderings-metod för att redovisa och rapportera utsläpp av växthusgaser samt för att sätta Science Based Targets, SBT. I och med detta val har Riksbyggen fastställt sitt tillvägagångssätt för att definiera sin förteckning över utsläpp av växthusgaser (Inventory enligt Greenhouse Gas protocol, GHG). Eftersom operational control har valts som metod ingår Riksbyggens dotterbolag i redovisning och rapportering av utsläpp av växthusgaser. Riksbyggen har valt marknadsbaserad metod för beräkning av klimatpåverkan för elanvändning. Under 2021 genomfördes en komplett kartläggning av Riksbyggens utsläpp av växthusgaser i scope 1, 2, och 3 enligt GHG som ett underlag för att sätta SBT. Som underlag för kartläggningen användes data för 2020. Riksbyggen har därmed valt 2020 som basår.

[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 14 – Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser

Tabellen visar Riksbyggens utsläpp av växthusgaser i CO_2-ekvivalenter i scope 1, 2 och 3 för åren 2020–2024.

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

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

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Scope 1, absoluta utsläpp (ton CO_2-ekv.)	**1 025**	**1 449**	**1 887**	**1 833**	**1 944**
Fordon[1]	837	1 179	1 530	1 402	1 534
Fordon, biogena utsläpp[2]	184	266	353	427	406
Köldmedia[3]	4	4	4	4	4
Scope 2, absoluta utsläpp (ton CO2-ekv.) Marknadsbaserad metod	**746**	**575**	**448**	**706**	**607**
Värme, kontor och egna fastigheter[4]	457	244	239	257	275
Elanvändning, kontor och egna fastigheter[4]	268	322	208	449	332
Elanvändning, laddning elbilar	22[6]	9[6]	1[6]	Iu[5]	Iu[5]
Elanvändning Anläggningsbaserad metod[7]	(294)	(164)	(129)	(177)	(157)
Scope 3, absoluta utsläpp (ton CO_2-ekv.)	**48 423**	**68 168**	**58 131**	**67 398**	**85 333**
2. Kapitalvaror (Nybyggnation A1-A3, A5)[8]	31 856	42 911	35 285	39 577	47 954
4. Transport och distribution, uppströms (Nybyggnation A4)[8]	2 434	3 266	1 937	2 084	2 325
6. Tjänsteresor[9]	104	136	140	54	119
11. Användning av sålda produkter (Framtida driftsenergi i färdigställda byggnader, B6)[8]	14 029	21 854	20 769	25 683	34 935
SBT-mål, Scope 1+2 (marknadsbaserad metod), absoluta utsläpp (ton CO_2-ekv.)	1 771	2 024	2 335	2 539	2 551
SBT-mål scope 3, nyproduktion, intensitet (ton CO_2-ekv./kvm)	514	542	471	506	553
Optional SBT-mål scope 3, energianvändning kunder, intensitet (kg CO_2-ekv./kvm)[10]	6,5	6,6	6,1	6,6	6,9

[1] *Emissionsfaktorer för drivmedel från avtalsleverantör OKQ8.*

[2] *Riksbyggen har ej tidigare rapporterat 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] *För 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 redovisar i enlighet med Värmemarknadskommitténs överenskommelse.*

[5] *Ingen uppgift*

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

[7] *Anläggningsbaserad metod, emissionsfaktor nordisk elmix.*

[8] *Enligt standard EN 15978.*

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

[10] *För beräkning av klimatpåverkan har emissionsfaktorn för svensk medelfjärrvärme använts och nordisk elmix för elanvändningen.*

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Energianvändning på kontor, egna fastigheter och fordon
Totalt utfall för Riksbyggens klimatmål (scope 1 och 2) för 2024 är 1 772 ton CO_2e (2 024). Det innebär att utsläppen av växthusgaser har minskat med cirka 12 procent jämfört med 2023 samt minskat med cirka 31 procent jämfört med basåret 2020.

Fordon och fossilfri förvaltning

Klimatpåverkan från fordon har minskat med cirka 29 procent (scope 1). Minskningen beror både på mindre kvantitet drivmedel, bland annat diesel, och en förändring i leverantörens redovisning av emissionsfaktorer. Den förstnämnda effekten beror främst på en utfasning av fossildrivna fordon. Den senare effekten beror på en uppdelning av direkt och indirekt påverkan, där tidigare endast totala utsläpp redovisats.

Riksbyggen har antagit Transportutmaningen inom Fossilfritt Sverige med mål att senast år 2030 endast utföra och köpa fossilfria inrikestransporter. Största delen av Riksbyggens bränsleanvändning är kopplad till den dagliga verksamheten inom fastighetsförvaltning. Ett av Riksbyggens mål är en fossilfri fastighetsförvaltning, vilket innebär att det till och med 2025 enbart ska finnas fossilfria servicebilar i fordonsflottan. Utfallet för 2024 är 80 procent fossilfria servicebilar. I figur 15 redovisas andelen fossilfria servicebilar över tid, inklusive målet för 2025. I samband med utbyte av servicebilar byts även handhållna arbetsmaskiner ut mot fossilfria alternativ. Målet är att till och med år 2025 ha fasat ut alla inköp av fossildrivna handhållna maskiner. Under 2024 har Riksbyggen också satt som mål att till och med 2025 ha 750 stycken robotgräsklippare som levererar gräsklippning till våra kunder. Utfallet för 2024 landade på 603 stycken.

Egna fastigheter

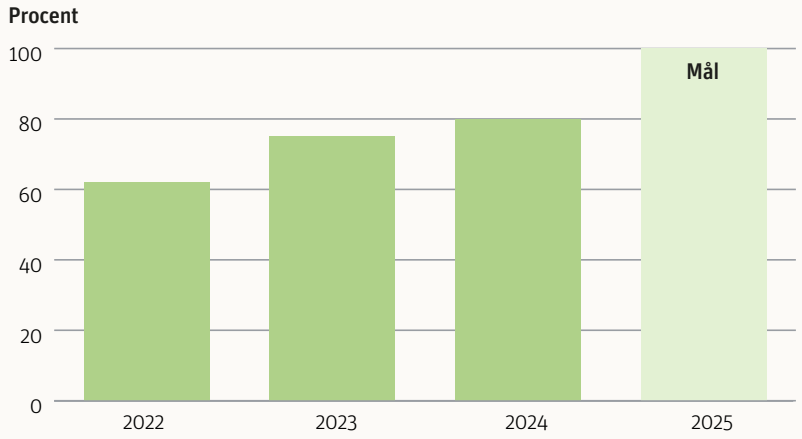
Klimatpåverkan i scope 2 har ökat med cirka 30 procent under 2024, detta beror på det nya ägandeskapet av hyresbostäder. Klimatpåverkan från dessa fastigheter ingår i årets rapportering från 1 juli till 31 december 2024. Utfall vad gäller utsläpp av växthusgaser från energianvändning uppgick till 314 ton CO_2e, där elanvändning står för 47 ton CO_2e och värmen för 267 ton CO_2e.

Från och med 2024 redovisas även Riksbyggens kontorsfastighet Blekholmen i Stockholm här vad gäller klimatpåverkan för drift av fastigheten.

Kontor

Utfall för klimatpåverkan från energianvändning på Riksbyggens kontor (scope 2) är 433 ton CO_2e (575) där elanvändningen står för 243 ton CO_2e och värmen för 190 ton CO_2e, vilket ger en minskning av utsläpp av växthusgaser med cirka 25 procent. Minskningen beror främst på en förändring av medelvärdet för uppvärmning av lokaler samt att antalet anställda minskat under året.

Figur 15 – Andel fossilfria servicebilar (procent)



Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Transaktion 09222115557543914569

Nyproduktion

Riksbyggen har ett klimatmål på maximalt 300 kg CO_2e/kvm BTA[1] för nyproduktion av byggnader. Målet avser färdigställda byggnader år 2030. Mellan 2022 till 2024 genomförde Riksbyggen ett projekt som syftade till att fastställa en färdplan för hur klimatmålet ska uppnås. Projektet resulterade i att nya rutiner, instruktioner och klimatkrav är inarbetade i Riksbyggens arbetssätt. Under 2024 fastställdes också årliga klimatgränsvärden för de byggnader som färdigställs från 2027, som en trappa mot måláret 2030. Det är först runt 2027 som de nya kraven och rutinerna kan visa sig eftersom det är då som de byggnader som började projekteras 2024 sannolikt kommer färdigställas.

Riksbyggens utfall för 2024 avseende nyproduktion av byggnader (scope 3), är 514 kg CO_2e/kvm BTA (542). Resultatet är baserat på data från 17 stycken nybyggnadsprojekt varav 15 projekt är flerbostadshus med betongstomme, ett är flerbostadshus med trästomme och ett radhusprojekt. Under 2024 beslutade Riksbyggen att byta emissionsfaktorer för el och fjärrvärme för skede B6. Syftet var att få en bättre överensstämmelse med standarden för klimatberäkningar EN 15978. I årets hållbarhetsredovisning används emissionsfaktorer för svensk elmix och svenskt medelvärde för fjärrvärme som återfinns i Boverkets klimatdatabas. Klimatreduktionen mellan 2023 och 2024 i skede B6 kan främst förklaras med bytet från nordisk elmix till svensk elmix i beräkningen[2]. I skede A1-A5 beror den lägre klimatpåverkan till stor del på att mer differentierade schabloner används i de bakomliggande beräkningarna.

Klimatpåverkan för skede A1-A5 är till största delen baserad på medelvärden från Boverkets studie av referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader (version 3)[3]. Detta medför att det inte kan ske någon stor förändring i den sammanställda klimatpåverkan för nyproducerade byggnader. I takt med att utförandet av klimatberäkningar och klimatdeklarationer ökar i nya byggprojekt kommer dessa istället användas som underlag till Riksbyggens hållbarhetsredovisning. Resultatet blir med åren därmed mer specifikt.

Riksbyggens kunders energianvändning

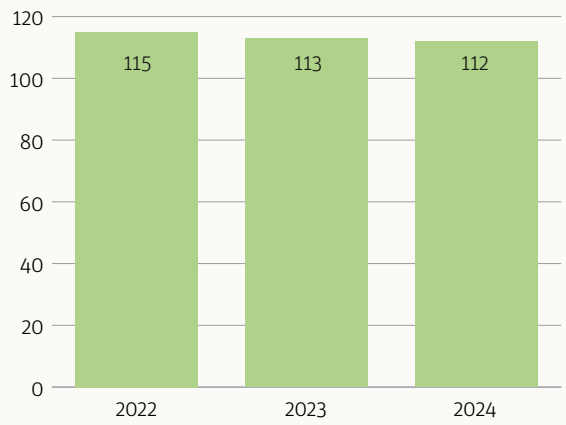
Arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser för Riksbyggens kunder enligt uppsatta mål fram till 2030 är komplext då Riksbyggen har mindre rådighet över utvecklingen. Därför har ett tjänstepaket skapats för att våra kunder enkelt ska kunna genomföra energieffektiviserings-åtgärder som passar deras individuella behov. En helhets-tjänst som Riksbyggen erbjuder är Energiförvaltning. Där genomförs en energiutredning innan energiåtgärder föreslås. En annan tjänst är Värmeoptimering 24/7. Det är en AI-tjänst som lär sig byggnadens individuella energibeteende och optimerar uppvärmningen till rådande inomhus-klimat och framtida värdeförändringar. Totalt har 51 (47) bostadsrättsföreningar tecknat avtal med Riksbyggen om Energiförvaltning under 2024 och 117 (67) kunder hade tjänsten Värmeoptimering 24/7 vid årets slut.

I Riksbyggens ombyggnadsverksamhet påbörjades 132 ombyggnadsprojekt under 2024 och 55 av dessa bidrog till minskad energianvändning i bostadsrättsföreningar. Det handlar bland annat om projekt med installation av solceller, tilläggsisolering respektive fönster inklusive injusteringar av värmesystem.

Det är utmanande att ta fram statistik för samtliga kunder eftersom alla inte är uppkopplade mot Riksbyggens energianalyssystem (till exempel de som enbart köper tjänsten ekonomisk förvaltning). En grov uppskattning ger att 1 417 kunder (1 269) har använt cirka 1 202 GWh (1 155) under 2024[4]. I genomsnitt landade kundernas totala normalårskorrigerade fastighetsenergi per kund på 112 kWh/kvm och år (113), varav 16 kWh/kvm och år är fastighetsel (19). Bland kunderna finns bostadsrättsföreningar, privata hyresfastigheter samt kommersiella fastigheter. Det resulterar i en minskad energianvändning av Riksbyggens kunder med drygt en procent jämfört med 2023 och drygt två procent jämfört med basåret 2020.

Riksbyggens utfall för klimatmål scope 3 energianvändning kunder är 6,5 (6,6) kg CO_2-ekv/kvm för 2024. Det innebär en minskning med cirka två procent jämfört med 2023 och en minskning med sex procent jämfört med basåret 2020 på grund av mindre energianvändning.

Figur 16 – Riksbyggens kunders energianvändning (kWh/kvm, år) [1]



1) Värdena för 2022–2023 har uppdaterats jämfört med tidigare redovisning då brister i data för ytor och energianvändning har korrigerats i energianalyssystemet. Energianvändningen för fastigheterna som gick över till Riksbyggens ägande är medräknat fram till och med sista juni.

1) *Systemgräns: skede A1-A5 + B6 och byggdel 2–8*
2) *Nordisk elmix: 85 g CO_2e/kWh, Svensk elmix 37 g CO_2e/kWh*
3) *Referensvärden för byggandets klimatpåverkan - Boverket*
4) *Uppskattningen bygger på ej normalårskorrigerade värden av främst fastighetsel och fjärrvärme. Utfallet för Riksbyggens kunders energianvändning har beräknats genom att bearbeta normalårskorrigerade värden. Dessutom har en rensning skett där kunder med extremt höga eller låga värden för energiprestanda tagits bort, vilket är kunder med mer än 250 eller mindre än 50 kWh/kvm och år specifik energianvändning.*

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Klimatanpassning

I samband med den övergripande hållbarhetsanalysen som genomförs för nybyggnadsprojekt görs också en klimatriskidentifiering. Ett egenutvecklat verktyg för att identifiera klimatrisker kopplade till lokaliseringen började användas under 2024. Verktyget är utformat med ett antal ja/nej-frågor om klimatriskerna. Urvalet av klimatrisker har gjorts med utgångspunkt i EU:s taxonomiförordning.

Riksbyggen deltar också i två forskningsprojekt kopplat till klimatrisker i samhället, DaSaKlim[1] och FaSaKlim[2]. Projekten har fokus på hur fastighetsdata kan hanteras för att göra riskbedömningar av det befintliga fastighetsbeståndet, men också drivkrafter till att arbeta med klimatanpassningsåtgärder.

Bidrag till Agenda 2030

1) DaSaKlim - Smart Built
2) FaSaKlim - Fastighetsägare i samverkan när Sverige klimatanpassas | Vinnova

Transaktion 0 22011353753 914569 - Signerad av: [illegible]

Ökad biologisk mångfald

Påverkan

Ekosystem och biologisk mångfald – hänsyn till natur och människa är ett väsentligt hållbarhetsområde för Riksbyggen. Biologisk mångfald är variationsrikedomen inom arter, mellan arter och av ekosystem. Ekosystemtjänster är de gratistjänster 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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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.

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. I projektering av nyproduktionsprojekt har Riksbyggen krav på vilka växter som kan väljas. I förvaltningsverksamheten finns ingen gemensam styrning för biologisk mångfald i utemiljön, utan hantering sker i respektive fall och utifrån kundönskemål.

Åtgärder och resultat

Under 2024 har Riksbyggens markstrategi uppdaterats. Riksbyggens krav är numera 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 bättre mikroklimat, vattenreglering, pollinering, rekreation och estetiska värden. Av de totalt tolv ekosystemtjänstanalyser som genomfördes 2024 var värdet av ekosystemtjänsterna negativt i en (0) analys. Det beror dels på att det projektet genomförs på åkermark/mark för odling, dels att ytorna i projektet är begränsade vilket gör att det är svårt att tillföra många ekosystemtjänster som till exempel växtlighet. Två av de tolv analyserna avsåg samma projekt, men olika skeden, vilket innebär att för 91 procent av ekosystemtjänstanalyserna uppfylls det interna krav i markstrategin som infördes under året.

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 6 (13) i samband med markförvärv. Av dessa har 1 (4) registrerats som skogs- eller jordbruksmark, där bevarande- eller kompensationsåtgärder är särskilt viktiga. Under 2024 har Riksbyggen också gjort en grov sammanställning av marktyperna i befintlig markportfölj utifrån antal byggrätter. Sammanställningen har gjorts med utgångspunkt i de marktyper som finns i EU:s taxonomiförordning. Inventeringen visar att ca 17 procent av marken i Riksbyggens markportfölj mestadels är skogs- eller jordbruksmark. Resterande mark har klassats som redan exploaterad mark (76 procent) och övrig mark (6 procent). 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.

Under 2024 har Riksbyggen infört nya projekteringsanvisningar för nyproduktion av bostadsrätter i hus med tre våningar och högre. Där kravställer Riksbyggen på projekterande landskapsarkitekt att ett växtförslag ska tas fram som gynnar den biologiska mångfalden och undviker bland annat växter som är extra vattenkrävande, invasiva och giftiga.

Riksbyggens skötsel av utemiljöer i förvaltningsverksamheten görs med hållbarhetshänsyn, exempelvis görs växtval för att främja biologisk mångfald men också öka trivseln för de som bor och vistas i området. I förvaltningen av bostadsrättsföreningar inspirerar Riksbyggen också de boende att bidra till ökad biologisk mångfald, bland annat genom Riksbyggens hållbarhetsidéer.

Bidrag till Agenda 2030

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, ED, LE, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, ER, MT

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.

Ändliga resurser som betong och stål är nödvändiga material för bygg- och fastighetsbranschen. 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 förvaltningsskedet kan Riksbyggen stötta kunder att bli mer resurseffektiva genom att erbjuda möjlighet att dela på tjänster och produkter, att underlätta återbruk inom bostadsrättsföreningen och erbjuda energisparande tjänster.

Mål och styrning

Riksbyggens långsiktiga mål är att:

- Använda naturresurser ansvarsfullt, minska avfall samt öka återbruk, bevarandegraden och återvinning.
- Bidra till en giftfri miljö vid val av byggmaterial och kemiska produkter.
- Skapa förutsättningar för de boende att dela på saker och tjänster.
- Bidra till att våra kunder minskar energianvändningen per kvadratmeter med 20 procent till 2030.

Minskad energianvändning redovisas under avsnitt Klimatneutralt och klimatanpassat.

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.

Alla Riksbyggens nyproducerade flerbostadshus med minst tre våningar certifieras sedan 2012 enligt Miljöbyggnad, minst nivå Silver. 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 (indikator 9), flexibilitet och demonterbarhet (indikator 12) samt cirkulära materialflöden (indikator 13).

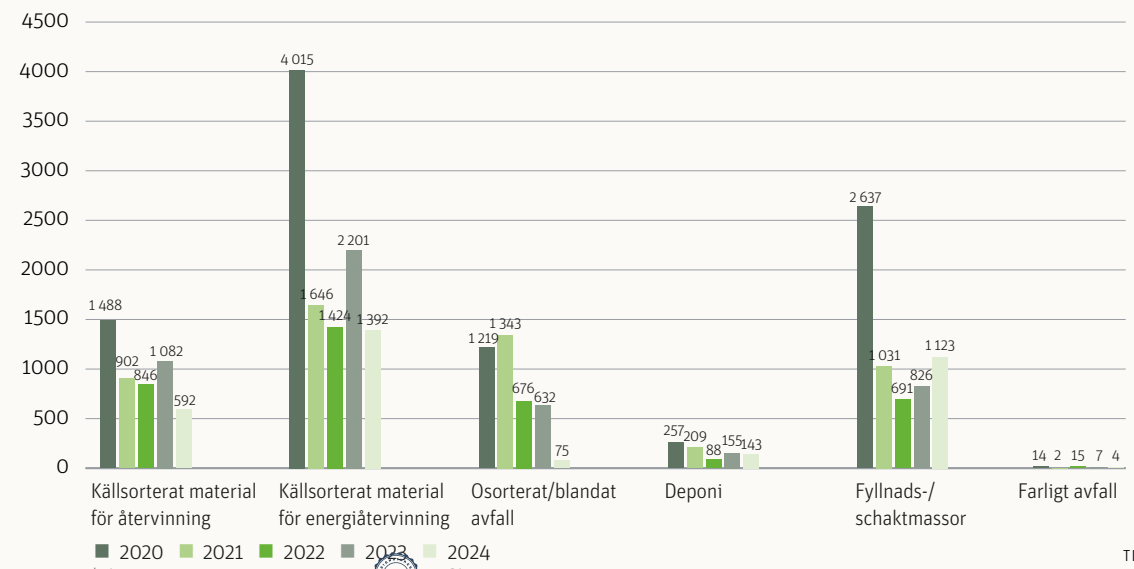
Åtgärder och resultat

Avfall

I samband med nyproduktion uppstår stora mängder avfall. Här finns goda möjligheter att bidra till att minska avfallsmängden samt till att 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. Kravet inkluderar inte fyllnadsmassor och omfattar enbart nybyggnad och tar ej hänsyn till exempelvis rivning.

Under 2024 färdigställdes 17 bostadsprojekt (25) som genererade en total avfallsvikt på 3 331 ton (4 903) byggavfall, vilket motsvarar 35 kg/kvm BTA (39). Motsvarande värden exklusive fyllnads- och schaktmassor uppgick till 23 kg/kvm BTA (32). Avfallsstatistik har samlats in för 16 (22) av totalt 17 (25) projekt. Avfallsstatistiken har extrapolerats till att omfatta samtliga nyproduktionsprojekt som färdigställts under året. Totalt har avfallsmängden minskat med cirka 32 procent. Avfallsmängden har även minskat per kvm jämfört med 2023. Fraktionen för osorterat/blandat avfall har minskat med cirka 88 procent jämfört med 2023, vilket bör vara en effekt av lagkrav för bygg- och rivningsavfall

Figur 17 – Total vikt per avfallstyp (ton)



Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

som trädde i kraft under 2020. Underlaget till uppföljning av avfall är data som efterfrågas från anlitade byggentreprenörer, 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 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 året har steg tagits i rätt riktning. Ett konkret exempel är återbrukat fasadtegel som har använts i bostadsprojekt samt uppdaterade krav på att minska mängden avfall i nyproduktionen. I Brf New York används återbrukat tegel till hela fasaden.

Riksbyggen deltar sedan 2022 i Handslaget, ett initiativ från Business Region Göteborg i syfte att etablera en marknad för återbruk i Göteborgsregionen. Under 2024 startades en arbetsgrupp där flera större företag inom bygg- och fastighetsbranschen deltar. Gruppen arbetar tillsammans för att identifiera intressanta byggprodukter att återbruka och undersöka nya marknadslösningar för att öka andelen återbruk i byggprojekt.

Affärsområde Fastighetsförvaltning har under året genomfört ett pilotprojekt kopplat till återbruk i samband med ett takbyte hos en förening i Skövde. Läkt och papp på taket behövde bytas och husets sextio år gamla originalpannor i tegel plockades därför ned. Tegelpannorna visade sig vara i mycket gott skick och 90 procent av pannorna kunde återbrukas.

Delningsekonomi

I bostadsrättsföreningar som omfattar 25 lägenheter eller mer ställer Riksbyggen krav på att det ska finnas en gemensamhetslokal och i Bonum-föreningar (boende för +55) 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. De bostadsrättsföreningar som förvaltas av Riksbyggen har 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. Användningen av appen Mitt Boende har följts upp under 2024. Antalet nya resurser som föreningarna har lagt till i appen och även antalet bokningar översteg de mål som satts.

I flera av Riksbyggens bostadsprojekt ingår delade mobilitetslösningar, exempelvis bil- och cykelpool. Att dela fordon i föreningen uppmuntras också genom hållbarhetsidén ”Skaffa bilpool” som riktar sig till befintliga föreningar.

Bidrag till Agenda 2030

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Socialt ansvar

Trygga bostäder och samhällen

Påverkan

Riksbyggen är ett kooperativt företag där demokrati, utbildning och en hållbar samhällssyn utgör grundprinciper. Riksbyggen är verksam i hela landet och har som samhällsbyggare en självklar påverkan på de lokalsamhällen där nya bostäder byggs och förvaltas. Riksbyggen påverkar också genom att erbjuda utbildningar och trygghetsskapande tjänster som bidrar till både social och ekonomisk trygghet för boenden i de bostadsföreningar Riksbyggen har som kunder. Omvänt påverkas Riksbyggen av de förutsättningar som råder i samhället i form av exempelvis våra medlemmars intressen, kommunala beslut och politiska viljeinriktningar. Riksbyggen påverkas också då upplevd otrygghet minskar fastighetsvärdet 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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

om hållbarhetsanalysen finns i avsnittet Hållbarhetsanalyser i nyproduktionsprojekt. Under 2024 infördes krav på trygghetsplanering i Riksbyggens projekteringsanvisningar för nyproduktion av bostadsrätter i hus med tre våningar och högre. Trygghetsplanering ska även genomföras för de bostadsrätter som uppförs enligt Bonum, Riksbyggens koncept för personer över 55 år. Trygghetsplaneringen samordnas av projektets arkitekt där bland annat belysning, siktlinjer och skalskydd utvärderas ur ett trygghetsperspektiv.

Åtgärder och resultat

Trygghet i förvaltningsskedet

Under 2023 genomfördes ett utvecklingsarbete kring social hållbarhet i nyproduktion då hållbarhetsanalysens innehåll uppdaterades. 2024 har ett särskilt fokus riktats mot fastighetsförvaltningens roll för att skapa trygga boendemiljöer. Ett arbete har påbörjats för att utveckla stöd och tjänster till företagets bostadsrättsföreningar och kunder. Tanken är att komplettera trygghetsåtgärderna i den byggda miljön med insatser som främjar trygghet och gemenskap i förvaltningsskedet.

I Riksbyggens förvaltningsavtal ingår grundtjänster som bidrar till trygghet, exempelvis tillsyn av utemiljön och nyckelhantering. Utöver de grundläggande förvaltningstjänsterna finns hållbarhetsidéer för föreningarna att inspireras av, där sex idéer handlar om trygghet och trivsel. Riksbyggen samarbetar med Grannsamverkan och Huskurage och uppmanar kunderna att engagera sig i trygghetsskapande insatser.

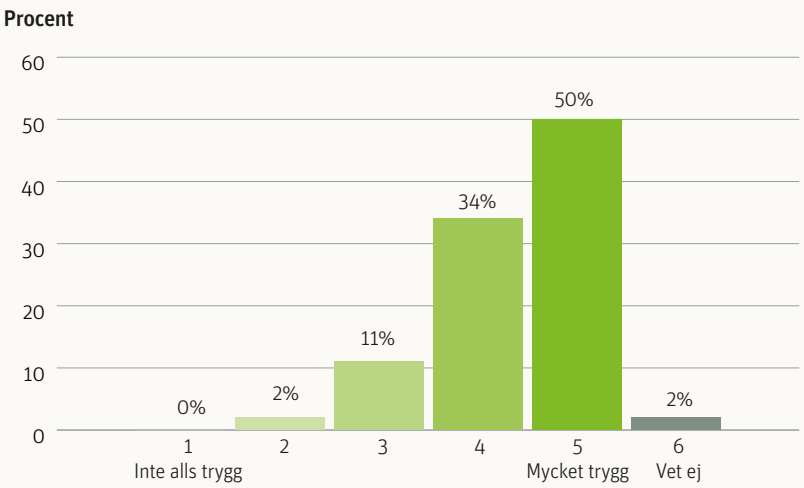
Riksbyggens ombyggnadsverksamhet är även behjälpliga med att omvandla outnyttjade ytor i bostadsrättsföreningar till lägenheter. Förutom att det genererar en ekonomisk intäkt till föreningen så kan omvandlingen av en tom lokal till bostäder bidra till ökad trygghet samtidigt som det ger fler människor möjlighet till en egen bostad.

I Hållbarhetsbarometern följs från och med 2024 trygghet upp. 2024-års upplaga av Hållbarhetsbarometern visar att 30 procent av de tillfrågade boende svarar att bostadsrättsföreningarna har genomfört åtgärder för att öka tryggheten och 84 procent svarar på den övre delen av skalan på frågan om de känner sig trygga i sitt bostadsområde.

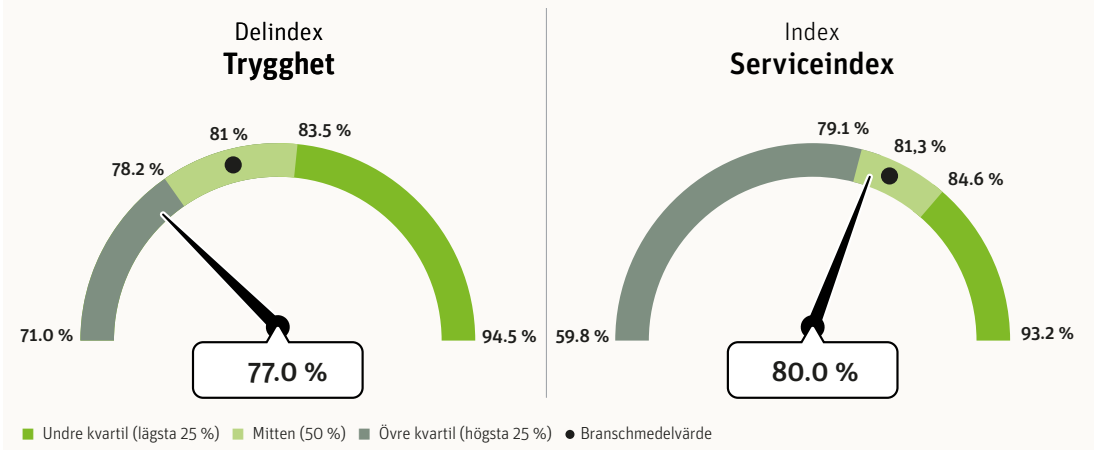
Trygghetsarbete i Riksbyggens hyresbostäder

I slutet av 2024 genomfördes en NKI-undersökning i Riksbyggens hyresbostäder där hyresgästerna fick utvärdera den upplevda tryggheten. Resultatet visar att bolagets trygghetsindex ligger under branschmedelvärdet. Det totala NKI-värdet (serviceindex) ligger dock i linje med branschen. Utifrån resultatet kommer en analys göras i syfte att höja resultatet.

Figur 18 – Boendes upplevelse av trygghet i sitt bostadsområde (procent)



Figur 19 – Trygghetsindex och serviceindex för Riksbyggens hyresrättsfastigheter (procent)



Transaktion 09222115557543914569
Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Utbildning av bostadsrättsföreningarnas styrelser

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 man driver en bostadsrättsförening. Riksbyggen erbjuder direkt och via intresseföreningarna utbildning till bostadsrättsföreningarna och deras förtroendevalda i en rad olika frågor. Under 2024 deltog 2 710 personer i utbildningar (ej unika deltagare utan totala antalet deltagare) vid 85 utbildningstillfällen.

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.

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 2024 hade Riksbyggen totalt 1 956 lägenheter (3 077) i produktion. Av dem riktade sig 592 (740) till äldre genom koncepten Bonum och Vivum.

Figur 20 – Lägenheter i produktion, fördelat på olika koncept (antal)

	2024	2023
Bostadsrätt	1 314	2 173
Bonum	290	351
Vivum	302	389
Egnahem	50	40
Hyresrätt	-	124
Totalt	**1 956**	**3 077**

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

Figur 21 – Färdigställda hyrköpslägenheter (antal)

	2024	2023
Region Stockholm Norr Öst	3	0
Region Sydväst	15	8
Totalt	**18**	**8**

Trygghetslöftet vid nyproduktion

Trygghetslöftet 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 vilket även gäller vid sjukskrivning och arbetslöshet. Den som drabbas av allvarlig sjukdom eller dödsfall har genom Trygghetslöftet möjlighet att frånträda avtalet fram till inflyttningsdagen.

Bidrag till Agenda 2030

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, [illegible] MW, HR, MT

Attraktiv arbetsplats

Påverkan

Engagerade medarbetare är en viktig förutsättning för att kunna leverera framgångsrikt på Riksbyggens uppdrag. Därför är det viktigt att Riksbyggen påverkar arbetsplatsens attraktionskraft genom bland annat de arbetsvillkor som erbjuds, den upplevda arbetsmiljön och möjligheten till kompetensutveckling. Men hur arbetsplatsen upplevs av både medarbetare och andra intressenter påverkar även Riksbyggen finansiellt, både på kort sikt och företagets förutsättningar att attrahera nödvändig framtida kompetens. Riksbyggen strävar därför efter att vara ansvarsfullt i de sammanhang där företaget är verksamt, vilket bland annat betyder att visa respekt för mänskliga rättigheter, stå för goda arbetsvillkor och ha ett starkt arbetsmiljöarbete. Alla anställda omfattas av kollektivavtal.

Mål och styrning

Att Riksbyggen har engagerade medarbetare och chefer med rätt kompetens är en grundläggande förutsättning för att kunna uppnå företagets strategiska mål om nöjda kunder liksom en hållbar och lönsam affär. I strategin för hur Riksbyggen jobbar för att vara en attraktiv arbetsgivare finns fem långsiktiga mål:

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

Riksbyggen mäter och följer upp strategin bland annat genom den årliga medarbetarundersökningen och där förbättringsplaner tas fram för respektive arbetsgrupp, verksamhetsområde samt för Riksbyggen som helhet. Riksbyggens nyckeltal för attraktiv arbetsgivare är ett resultat på över fyra på en femgradig skala och den följs upp i styrelserapporteringen. Utöver ovan strategi för attraktiv arbetsgivare har Riksbyggen styrande dokument i form av arbetsmiljö-, mångfalds-, alkohol, droger och spel- samt rese- och konferenspolicy. Mångfaldsplanen vägleder Riksbyggen i mångfald, jämställdhet och inkludering. Arbetet med detta är ett av verktygen för att trygga Riksbyggens framtida kompetensförsörjning och för att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Åtgärder och resultat

2024 har som föregående år varit ett år där Riksbyggen påverkats av de osäkra tider som råder i Sverige och i världen. Bostadsmarknaden har fortsatt varit osäker och bostadsbyggandet har varit lägre det senaste året. Därför har fortsatta anpassningar av organisationen gjorts.

Medarbetare

Riksbyggen finns representerade med kontor över hela Sverige och Riksbyggens ambition är att företagets medarbetare ska spegla samhällets mångfald. Under 2024 har Riksbyggen fortsatt att anpassa sin organisation utifrån förutsättningarna för bostadsbyggandet, vilket innebär att Riksbyggen har 154 medarbetare färre än 2023. Ett långsiktigt mål för Riksbyggen är att 50 procent av cheferna ska vara kvinnor. Utfallet 2024 var 48 procent, vilket är en ökning med en procent från 2023. Av alla medarbetare på Riksbyggen är cirka 40 procent kvinnor och 60 procent män.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Figur 22 – Antal anställda, fördelade utifrån anställningstyp, avtal, kön och ålder [1]

Typ av anställning	Typ av avtal				Kön				Ålder						Totalt	
	Arbetare		Tjänstemän		Män		Kvinnor		Under 30		30-49		50+			
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tillsvidare	813	874	1 317	1 396	1 244	1 320	886	950	128	114	1 038	1 090	964	1 066	2 130	2 270
Tidsbegränsad	172	185	40	41	132	159	80	67	74	75	69	73	69	78	212	226
Totalt	**985**	**1 059**	**1 357**	**1 437**	**1 376**	**1 479**	**966**	**1 017**	**202**	**189**	**1 107**	**1 163**	**1 033**	**1 144**	**2 342**	**2 496**
Heltid	784	855	1 299	1 373	1 235	1 320	848	908	150	135	1 015	1 061	918	1 032	2 083	2 228
Deltid	77	82	58	64	57	63	78	83	9	11	56	62	70	73	135	146
Ej garanterad tid	124	122	0	0	84	96	40	26	43	43	36	40	45	39	124	122
Totalt	**985**	**1 059**	**1 357**	**1 437**	**1 376**	**1 479**	**966**	**1 017**	**202**	**189**	**1 107**	**1 163**	**1 033**	**1 144**	**2 342**	**2 496**
varav företagsledning			9	9	4	5	5	4	0	0	0	1	9	8	9	9
Styrelse[2]					6	7	4	4	0	0	4	4	6	7	10	11

1) *Avser antal anställda 31/12 respektive år (head count)*
2) *Exklusive arbetstagarrepresentanter.*

Transaktion 09222115557543912569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Hos Riksbyggen finns medarbetare som arbetar i företaget men som inte har ett anställningsförhållande till Riksbyggen. 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 2024 har Riksbyggen haft 112 personer som fått arvode. Inom gruppen tidredovisande konsulter återfinns främst kundkommunikatörer, handläggare och ekonomiassistenter vid Riksbyggens Servicecenter samt lokala ekonomer inom affärsområde Fastighetsförvaltning.

Figur 23 – Medarbetare som inte är anställda (antal) [1]

Underkategorier	2024	2023
Tidredovisande konsulter	114	113
Arvoderingar byggande styrelse	112	141
Totalt	**226**	**254**

[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 utan att ha ett individuellt anställningsavtal med Riksbyggen (headcount).*

Genom att aktivt arbeta med mångfald, jämställdhet och inkludering på arbetsplatsen tar Riksbyggen vara på kompetens och ökar möjligheterna till nytänkande och samarbete. Därför bör det, om möjligt, alltid finnas en slutkandidat från det underrepresenterade könet, samt en strävan efter olikheter och spridning i kompetensprofil.

I Riksbyggens rekryteringsverktyg ReachMee kan chefer arbeta enkelt med att administrera rekryteringar. Det är enkelt att läsa ansökningar och CV och det finns urvalsfrågor som underlättar för chefer att hitta rätt kandidat. Under 2025 kommer Riksbyggen införa möjligheten att ta referenser via en digital applikation, vilket underlättar för chefer att snabbare och säkrare få referenser för slutkandidater.

För att underlätta för Riksbyggens chefer så har Riksbyggen ramavtal med leverantörer gällande bemanning och rekrytering. Vid behov kan dessa användas för att stötta cheferna att hitta rätt kompetens till vakant tjänst och det finns en framtagen prislista att jobba utifrån.

Under 2024 har Riksbyggen uppdaterat introduktionsmaterialet som används vid nyrekrytering. Det ger cheferna ett bra stöd i att introducera nya medarbetare så att de på ett bra och snabbt sätt kommer in i arbetet och att arbetssättet är lika över hela Riksbyggen. Uppdateringar har även gjorts av introduktionsutbildningen, vilket innebär att nya medarbetare snabbare och enklare kan komma in i sitt nya arbete.

Under 2024 lanserades Lärportalen, en samlingsplats för lärande och kunskapsdelning, med syftet att göra lärandet mer tillgängligt och inspirerande. Här finns verktyg och stöd för att främja en lärandekultur, såsom verktygslådor för vardagslärande, förändringsarbete, kommunikation och arbetsmiljöutveckling. För att säkerställa den kompetens som krävs för att nå våra mål och möta förändringar har kompetensplanering fått större utrymme i affärs- och verksamhetsplaneringen, samtidigt som den har konkretiserats i medarbetarsamtalen. Riksbyggen fortsätter att utveckla ledare med fokus på arbetsmiljö och förändringsarbete. Regelbundna ledarinsatser genomförs för att fylla på med ny kunskap och främja erfarenhetsutbyte och nätverkande inom företaget.

Under året har Riksbyggen också haft ett ökat fokus på förbättringsplaner utifrån medarbetarundersökningens utfall, både i arbetsgrupperna och för hela Riksbyggen, där styrkorna i undersökningen är kopplade till frågor om meningsfullt arbete, gemenskap, uppskattning och samarbete. Utvecklingsbara delar är internkommunikation samt arbetsbelastning lokalt. Riksbyggen ser en positiv ökning på nyckeltalet gällande ”attraktiv arbetsgivare” från 3,81 till 3,96. Målet är att nå över fyra.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 sjukfrånvaro uppgick 2024 till 4,6 procent (4,5). För tillsvidareanställda uppgick siffran till 4,7 procent (4,5). Jämfört med 2024 har den korta sjukfrånvaron i Riksbyggen minskat något och den långa har ökat. Riksbyggen har satt som mål att sjukfrånvaron för tillsvidareanställda ska vara lägre än 3,5 procent och målet följs upp i styrelserapporteringen. Sjukfrånvaro följs även upp i lokala samverkansråd som en arbetsmiljöpunkt.

Figur 24 – Sjukfrånvaro tillsvidareanställda (procent) [1]

	2024	2023
Kvinnor	5,8	4,9
Män	3,9	4,2
Totalt	**4,7**	**4,5**

[1] *Uppgifterna är hämtade från Riksbyggen sjukstatistikrapport för 2023–2024.*

Riksbyggens chefer arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och det sker ett kontinuerligt förbättringsarbete inom området. Rutiner för arbetsmiljöarbetet finns beskrivna i Riksbyggens ledningssystem. Ledningssystemet omfattar anställda och konsulter som likställs med anställda. En fördelning av arbetsmiljöuppgifter till varje chef sker och följs sedan upp. Riksbyggen har en central samverkansgrupp och tillika arbetsmiljökommitté kallad Cesam, som består av representanter från företagsledningen och arbetstagarna. Lokala arbetsmiljökommittéer finns inom varje marknadsområde med representanter från den lokala ledningen och arbetstagarorganisationer. Som en del av de lokala arbetsmiljökommittéernas arbete genomförs återkommande riskanalyser, där riskerna värderas, åtgärder planeras och följs upp. I Riksbyggens arbetsmiljökommittéer sker årlig uppföljning av företagets rutiner och processer när det gäller det lokala arbetsmiljöarbetet, samt av att relevant kompetens finns inom området. Detta sammanställs sedan i en rapport där eventuella behov av åtgärder analyseras. I ledningssystemet finns även rutiner för hantering av arbetsskador och tillbud.

Från januari 2023 har ett nytt systemstöd för rapportering av tillbud och olycksfall tagits i drift. Systemet stöttar till exempel att anmälan kan göras av alla medarbetare från mobilen. Gällande chefs eller skyddsombuds rättigheter att stoppa arbete vid allvarlig fara hänvisas till arbetsmiljölagen. En del av Riksbyggens arbetsuppgifter innehåller moment som kan utgöra risk för arbetsskador, främst inom fastighetsservice, där säkerhetsrutiner och tydliga instruktioner är en förutsättning för en säker arbetsmiljö. Det kan exempelvis handla om handhavande av redskap, verktyg och maskiner. Detta tas upp vid introduktion av nya medarbetare och följs upp på arbetsplatsträffar och skyddskommittémöten lokalt. Riksbyggen genomför också regelbundet utbildningsinsatser för att förebygga skador och ohälsa. Ytterligare exempel är utbildningar eller utfärdande av licenser för Riksbyggens yrkesarbetare i städteknik, el-behörighet, 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. Under 2024 har arbetsmiljöprogrammet ”Bättre tillsammans” genomförts riktat till alla medarbetare, chefer och skyddsombud, med syfte att aktivera och diskutera arbetsmiljöfrågor samt förbättra samarbetet. Revidering av webbutbildningen för grundläggande arbetsmiljö i SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete) och OSA (organisatorisk och social arbetsmiljö) har gjorts och ett utbildningspaket ”Bättre arbetsmiljö Riksbyggen” för nya chefer och skyddsombud har tagits fram med start under 2025. 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 2024 är sårskador, stukningar och vrickningar. Riksbyggen ser en ökad inrapportering framförallt för färdolyckor till eller från arbetet. Den ökade inrapporteringen är sannolikt en konsekvens av att Riksbyggen under 2024 haft ökat fokus på arbetsmiljöarbetet och systemet för inrapportering. Ökad inrapportering ger bättre insikter i vilka risker Riksbyggen har i verksamheten och hur företaget kan agera på dessa. Riksbyggen har under 2024 vidtagit åtgärder för att även kunna redovisa arbetsskador för medarbetare som ej är anställda från och med 2025.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Figur 25 – Arbetsskador för medarbetare [1]

	Antal		Frekvens[2]	
	2024	2023	2024	2023
Anmälda arbetsskador[3]	168	154	43,4	38,7
Varav arbetsskador med sjukfrånvaro[4]	15	17	3,9	4,3
Allvarliga arbetsskador[5]	0	0	0	0
Dödsolyckor	0	0	0	0

1) *Från och med 2023 hämtas uppgifter från rapporterade händelser i IA-systemet.*
2) *Frekvens beräknas som antal skador*1 000 000/totalt antal arbetade timmar (3 868 806).*
3) *Anmälda arbetsskador avses olycksfall och färdolycksfall.*
4) *Arbetsskador med sjukfrånvaro avser anmälda arbetsskador som inneburit faktisk sjukfrånvaro.*
5) *Allvarliga arbetsskador avser skador som leder till sjukskrivning mer än 6 månader.*

Figur 26 – Lönespridning [1]

	2024	2023
Total ersättning högst betald inom organisationen, mkr	3,09	3,01
Årslön till övriga anställda, median, mkr	0,43	0,41
Förhållande mellan högst betald och median	7,20	7,33
Löneökning för högst betald inom organisationen, %	3,10	3,90
Löneökning för median, %	3,14	4,11
Förhållande mellan löneökning högst betald och median	0,99	0,95

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 omfattades av lönerevisionen 2024.*

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 2024 tagit fram en kontinuitetsplan för löneprocessen. Lönekartläggning och åtgärder görs årligen.

Bidrag till Agenda 2030

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Ansvarsfulla leverantörskedjor

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 samt hur Riksbyggens medarbetare agerar som del i leverantörskedjan.

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. Slutligen så påverkar Riksbyggens förhållande till affärsetik och leverantörskrav medarbetarnas sociala arbetsmiljö och upplevelse av stolthet över företaget.

Transaktion 09222115557543914569 Signerad av LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Mål och styrning

Riksbyggens långsiktiga mål är att:

- Säkra schyssta arbetsvillkor och god affärsetik genom hela leverantörskedjan.

Det inkluderar även en god affärsetik i den egna verksamheten. Trots att miljömässigt ansvar inte finns med i målformuleringen är även det en central del av Riksbyggens kravställning mot leverantörer.

Styrning i relation till leverantörer

För att säkerställa att leverantörerna lever upp till Riksbyggens krav behöver leverantörer genomgå en godkännandeprocess innan de anlitas. Genom att arbeta med leverantörer som är godkända, och som därmed har accepterat Riksbyggens leverantörskrav och att följa uppförandekoden, verkar Riksbyggen för att leverantörerna ska respektera och följa FN:s deklaration om mänskliga rättigheter samt internationella arbetsorganisationen ILO:s portalparagrafer och FN:s globala hållbarhetsmål. Leverantören åtar sig också att föra vidare kraven i uppförandekoden till underleverantörer som används i uppdrag gentemot Riksbyggen.

Leverantörsgodkännandet hanteras digitalt i ett ärende-hanteringssystem 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 så ska de bifoga beskrivna arbetssätt ur ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö.
- Utökad granskning av finansiell status inklusive exponering mot leverantören inom Riksbyggen, kontroll av antal ID06-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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Styrning i relation till Riksbyggens affärsetik

Riksbyggens arbete med affärsetik inkluderar tydliga styrdokument för en god affärsetik, utbildning av och information till medarbetare i dessa frågor, kända och trygga kanaler och rutiner för att kommunicera klagomål och misstankar om oegentligheter samt utvecklade former för riskhantering, internkontroll och kontroll av lag- och regelefterlevnad.

Styrdokumenten 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 ordinarie rutiner för dialog och kommunikation har Riksbyggen en särskild visselblåsarkanal för anmälan vid misstanke om olika former av allvarliga missförhållanden inom Riksbyggen. Kanalen är öppen för såväl medarbetare inom Riksbyggen som för externa intressenter, och särskild information om detta har riktats till båda målgrupperna. Anmälningar hanteras initialt av ett särskilt utsett team som bedömer om och hur ärendet ska utredas vidare i enlighet med visselblåsarlagen. Allvarliga händelser rapporteras till vd, eller om de berör vd eller styrelseledamot, till styrelsens ordförande. Om utredningen leder till misstanke om brott informeras styrelsen och en polisanmälan upprättas.

Riksbyggen har en organisation för att säkerställa lag- och regelefterlevnad, där processansvarig ansvarar för att beslutade arbetssätt inom respektive process 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 har ansvar 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.

Åtgärder och resultat

Leverantörskrav och -kontroll

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 660 (503) enkla leverantörsgranskningar. Av dessa avslogs 178 (84), vilket motsvarar 27 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 92 (63) utökade leverantörsgranskningar. Av dessa avslogs nio (fyra) leverantörer. Sex av dessa avslogs på grund av brister inom ledningssystem och tre leverantör avslogs på grund av brister i finansiell ställning.

Figur 27 – Utvalda nyckeltal leverantörer

	2024	2023
Andel av nya leverantörer som granskats	27%	28%
Totalt antal leverantörer	7 021	7 335
Andel inköpsvolym från godkända leverantörer	93%	93%
Leverantörsomsättning[1]	28%	28%

[1] *Antal nya leverantörer dividerat med totala antalet aktiva leverantörer*

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Utöver dessa granskningar har Riksbyggen under året genomfört nio leverantörsrevisioner (sju inom nybyggnation och två inom ombyggnad).

Riksbyggen har under året:

- Verkat i branschgemensamma initiativ där till exempel bankinitiativet implementerats för nya byggprojekt med nya avtalsmallar och rutiner för utökad kontroll och uppföljning av leverantörer.
- Genomfört riktad utbildning internt inom nyproduktion och ombyggnadsverksamhet med fokus på ordning och reda, leverantörsgranskning och uppföljning av våra leverantörer.
- Beslutat om att utveckla riskrapporteringen till ledning och styrelse inom leverantörsområdet genom att lägga till leverantörsrisker som en egen riskkategori. Bland annat har en försämrad konjunktur i byggbranschen ökat risknivån under året.

Affärsetik och antikorruption

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 policies. Under 2024 genomgick 144 (189) medarbetare introduktionsutbildningen för nyanställda. Riksbyggens syn på affärsetik kommuniceras därutöver till samtliga medarbetare via intranätet, där en särskild vd-film i frågan publicerades under 2024. Under året har e-utbildningar riktade till samtliga medarbetare genomförts i form av så kallade nano-utbildningar inom IT-säkerhet samt arbetsmiljö. En särskild utbildning om förändrade arbetsmiljöregler för byggherrar har även genomförts för berörda medarbetare inom affärsområde Bostad och Fastighetsförvaltning.

Riskbedömningar inom affärsetik

I Riksbyggens riskrapportering inom kategorin affärsetik redovisas och värderas risker för etikbrister internt, i relation till leverantörer respektive kunder. Störst risk bedöms vara i relation till leverantörer, där Riksbyggen upphandlar tjänster inom flera branscher med hög riskprofil. Ett flertal åtgärder har vidtagits för att reducera risken, bland annat i samband med implementeringen av bankinitiativet.

Visselblåsningar - antal och åtgärder

Under 2024 inkom 78 (22) ärenden i Riksbyggens visselblåsarkanal, varav fem (två) har utretts som visselblåsarärenden i lagens mening. En majoritet av inkomna ärenden avsåg HR-frågor som inte bedömdes som visselblåsarärenden och mot bakgrund av bland annat detta har ett förtydligande gjorts i Riksbyggens riktlinjer och i information till medarbetare om vilken typ av ärenden som kan lämnas i visselblåsarkanalen. 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 har under 2024 utvecklat en egen självständig visselblåsarkanal, men inga ärenden inkom under året.

Inga avtal med leverantörer har sagts upp på grund av misstanke om korruption under 2024. Under året uppdagades däremot ett fall av misstänkt trolöshet mot huvudman. Berörd medarbetare lämnade företaget, händelsen polisanmäldes av Riksbyggen och förundersökning pågick fortfarande vid årets slut.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Antal och typ av sanktioner

Under 2024 erhöll Riksbyggen tre (tio) miljösanktionsavgifter om sammanlagt 12 000 kr (18 000 kr). En miljösanktionsavgift som avsåg beslut under 2023 har betalats under året. Samtliga fall avsåg försenad eller utebliven köldmediarapportering åt kund. Nedgången av antalet sanktioner beror bland annat på att Riksbyggen under 2024 tydliggjort rutiner och ansvarsfördelning vad gäller köldmediarapportering mellan berörda fastighetsägare och Riksbyggen som förvaltare, då Riksbyggen tidigare felaktigt erhållit och accepterat sanktioner som egentligen avsåg fastighetsägarens ansvar.

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 2024 även fick 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 iDrift.
- Initiativet Bygg i Tid, med syftet att minska ledtider för detaljplaner och bygglovshandläggning.

Riksbyggen är även aktiva i att påverka bostadspolitiken för att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad. Under 2024 har de prioriterade politiska frågorna varit:

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

Bidrag till Agenda 2030

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

GRI-index

Redovisande organisation	Riksbyggen ekonomisk förening har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden 2024-01-01 – 2024-12-31
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, 84–85			
	GRI 2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	1, 10			
	GRI 2-4	Korrigering av tidigare lämnad information, effekten av detta samt skäl till förändring	10, 36–40			
	GRI 2-5	Externt bestyrkande	51–52, 104			
Aktiviteter och anställda						
	GRI 2-6	Aktivteter, värdekedja och andra affärsrelationer	3–5, 10–13, 41–45, 86			
	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. Under 2025 kommer vi att analysera i vilken utsträckning denna grupp bör inkluderas i framtida redovisning och hur denna data isåfall kan samlas in.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

	GRI-standard och upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
Styrning						
	GRI 2-9	Sammansättning och struktur för styrning	17, 37, 98, 102, 105–107			
	GRI 2-10	Nominering till och val av högsta styrande organ	101			
	GRI 2-11	Ordförande för högsta styrande organ	102			
	GRI 2-12	Styrelsens roll för att övervaka hantering av organisationens effekter	17–18, 57–58, 104			
	GRI 2-13	Delegering av ansvar för att hantera organisationens effekter	17, 109			
	GRI 2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen	10–17			
	GRI 2-15	Intressekonflikter (inom styrelsen)	8, 43, 105–109			
	GRI 2-16	Kommunikation av allvarliga problem	43–44			
	GRI 2-17	Styrelsens samlade kunskap	17			
	GRI 2-18	Utvärdering av styrelsens arbete/prestationer	102			
	GRI 2-19	Ersättning till ledande befattningshavare	103			
	GRI 2-20	Process för att fastställa ersättningar	103			
	GRI 2-21	Lönespridning	40			

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

	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	17, 36, 42–43, 97, 102			
	GRI 2-24	Förankring av policyåtaganden	17, 42–45, 97			
	GRI 2-25	Processer för att åtgärda negativa effekter	43–45			
	GRI 2-26	Mekanismer för rådgivning och visselblåsning	43–44			
	GRI 2-27	Lagefterlevnad	44–45			
	GRI 2-28	Medlemskap i organisationer	20, 45			
	GRI 2-29	Metod för intressentengagemang	12–16			
	GRI 2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	36			
GRI 3: Väsentliga frågor						
	GRI 3-1	Process för att fastställa väsenliga frågor	15			
	GRI 3-2	Riksbyggens väsentliga frågor	15–16			
	GRI 3-3	Styrning av väsentliga frågor	15–16, 17–22, 23, 30, 31, 33–34, 36, 42–43			

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
Specifika upplysningar – GRI 200: Ekonomi **GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan 2016**						
	203-2	Indirekt ekonomiskt värdeskapande	21–22, 27, 32, 35			
GRI 205: Antikorruption 2016						
	205-2	Kommunikation och utbildning om antikorruption	42–44, 102			
	205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	44			
Specifika upplysningar – GRI 300: Miljöpåverkan **GRI 301: Material 2016**						
	301-1	Materialanvändning	27, 31–32	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	24–26			
	302-2	Energianvändning utanför organsiationen	27			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016						
	304-2	Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	29–30			
GRI 305 Utsläpp till luft och vatten						
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	10, 25–26			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgas (scope 2)	10, 25–26			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgas (scope 3)	10, 25, 27			
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	25–27			

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
GRI 306: Avfall 2020						
	306-1	Generering av avfall samt betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	31–32			
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	31–32			
	306-3	Genererade avfallsmängder	31–32			
GRI 308 Leverantörer som granskats enligt miljökriterier						
	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljökriterier	43			
G4 Bygg- och fastighetssupplement						
	CRE8	Märkning av produkter och tjänster	20			
Specifika upplysningar – GRI 400: Socialt **GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet**						
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	39			
	403-2	Arbetsrelaterade faror	39			
	403-3	Företagshälsovård	39			
	403-4	Anställdas deltagande, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	39			
	403-5	Anställdas utbildning i hälsa och säkerhet	39			
	403-6	Främjande av anställdas hälsa	39			
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	39			
	403-9	Arbetsskador	40	Avsteg från 403-9 b	Information inte tillgänglig	Steg har vidtagits för att kunna redovisa enligt 403-9b under 2025 genom att öppna upp rapporteringssystemet IA för definierade grupper av medarbetare som inte är anställda samt informera målgruppen om hur rapportering ska ske. Se även förklaring under GRI 2-8.
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	43			

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen") att översiktligt granska Riksbyggens hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 10 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sida 46–50 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Årsredovisning och koncernredovisning

För Riksbyggen ekonomisk förening, 702001-7781
Räkenskapsåret 2024

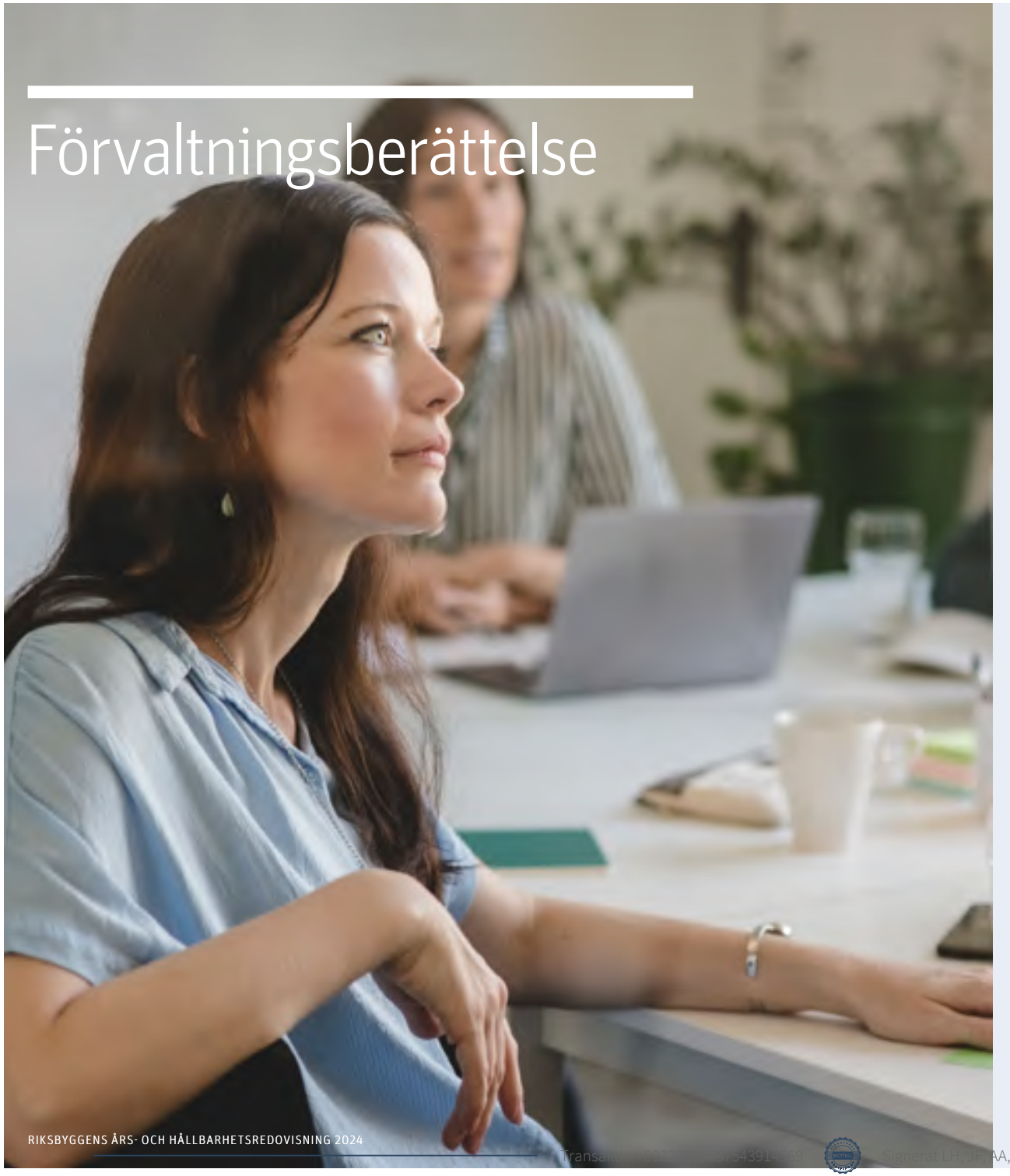
Innehåll

Förvaltningsberättelse 54
Koncernens resultaträkning 61
Koncernens balansräkning 62
Koncernens förändringar i eget kapital 63
Koncernens kassaflödesanalys 64
Moderföreningens resultaträkning 65
Moderföreningens balansräkning 66
Moderföreningens förändringar i eget kapital 67
Moderföreningens kassaflödesanalys 68
Noter 69
Revisionsberättelse 93

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

Vy över Skellefteå.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JE, AA, PA, FD, LF, MK, RA, JS, LN, TF, SG, MN, LS, KM



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, organisationsnummer 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024.

Verksamhet

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

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

Riksbyggen bygger bostäder med bostadsrätt, hyresrätt samt kooperativ hyresrätt som upplåtelseform. En mindre del av produktionen avser gruppbyggda småhus med äganderätt. Nyproduktionen av bostäder bedrivs inom affärsområde Bostad.

Förvaltningstjänster erbjuds inom ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, energiförvaltning, ombyggnadsprojekt, fastighetsdrift, fastighetsservice samt lokalvård och bedrivs inom affärsområde Fastighetsförvaltning.

Riksbyggen äger även 54 hyresfastigheter, motsvarande ca 2 000 lägenheter och innehavet finns inom verksamhetsområdet Finans.

Den 31 december 2024 uppgick antalet direkta medlemmar i Riksbyggen till 85 stycken (88). Medlemmar med en andel som överstiger 10 procent är Svenska Byggnadsarbetareförbundet, 24,9 procent (21,2), och Svenska Kommunalarbetareförbundet, 12,7 procent (12,6).

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JR, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Väsentliga händelser under året

- Riksbyggen avyttrade, i maj 2024, sina andelar i intressebolaget Unobo AB till SBB mot att få 30 procent av fastighetsinnehavet i Unobo i betalning. Det innebär att Riksbyggen, genom Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB fick 55 fastigheter och 2 058 lägenheter. Riksbyggen förvaltar hyresfastigheterna i egen regi.
- Riksbyggen fick i maj 2024 en så kallad waiver gällande låneavtalet med Swedbank, då Riksbyggen inte klarade uppsatta covenanter i årsbokslutet 2023. I samband med detta har Riksbyggen ingått en tilläggsöverenskommelse med Swedbank som innebär att covenanterna reviderats till en nivå som Riksbyggen bedöms kunna efterleva framåt. Överenskommelsen innebär att tilläggsamorteringar ska göras från och med juni 2024. Riksbyggen klarar uppsatta covenanter 2024.
- Under mars 2024 avslutades ett mångårigt tvisteärende gällande ett projekt på Qvarnholmen utanför Stockholm. Redan 2022 dömde skiljenämnden till Riksbyggens fördel. Motparten ansökte emellertid om klander av skiljedomen. Svea hovrätt ogillade klandertalan och målet är därmed slutligt avgjort till Riksbyggens fördel.
- Av de bostadsrättsprojekt som planerades att färdigställas 2024 har 100 procent hållit tidplan och färdigställts i tid.
- Riksbyggen har den 20 september 2024, genom sitt dotterbolag RB Fastighetssverige Holding 14 AB, sålt andelarna i RB Hyresbostäder Fredriksskans AB som äger en hyresfastighet med 42 lägenheter till Agona Fastigheter AB.
- Lars Hildingsson blev, i maj 2024, vald till ny styrelseordförande i Riksbyggen. Han ersatte Johan Lindholm, som lämnat Svenska Byggnadsarbetareförbundet efter att han blivit vald till LO:s nya ordförande.

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning för 2024 är 8 358 mkr (8 761). Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgår till 34 mkr (35). Dotterföretagens nettoomsättning från moderföreningen uppgår till 63 mkr (30). I enlighet med branschpraxis ingår utlägg för bostadsrättsföreningars räkning i nettoomsättningen.

Koncernen redovisar ett bättre rörelseresultat jämfört med föregående år. Rörelseresultatet uppgår till -35 mkr (-421) med en rörelsemarginal på -0,4 procent (-4,8). Resultatförändringen mellan åren beror framför allt på lägre nedskrivningar i omsättningsmark. Det rådande marknadsläget med en inbromsning på bostadsmarknaden, innebär för andra året i rad stora nedskrivningar på lägenheter för affärsområde Bostad. Det fortsatt höga ränteläget har också inneburit höga kostnader för den kapitalintensiva verksamheten. Marginalen inom förvaltningsaffären har också utmaningar med ett högre kostnadstryck jämfört med tidigare och affärsområdet gör ett sämre resultat jämfört med tidigare år. Resultat efter finansiella kostnader uppgår till -157 mkr (-584).

Moderföreningen har ökat sin nettoomsättning till 8 570 mkr (8476) samt förbättrat rörelseresultatet som uppgår till -221 mkr (-303). Rörelsemarginalen uppgick till -2,6 procent (-3,5).

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2024 till 7 843 mkr (7 991) och för moderföreningen 7 835 mkr (7 903). Soliditeten, det egna kapitalets andel av balansomslutningen exklusive redovisningsmedel, uppgick till 60 procent (62) för koncernen och 66 procent (68) för moderföreningen.

Investeringar

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 37 mkr (23) i koncernen och med 36 mkr (22) i moderföreningen.

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar har gjorts i Riksbyggen under 2024 och uppgår i koncernen till totalt 17 mkr (34), varav investeringar i pågående utvecklingsarbeten uppgår till 17 mkr (34). I moderföreningen uppgick årets investeringar till totalt 17 mkr (34), varav 17 mkr (34) avsåg investeringar i pågående utvecklingsarbeten.

Investeringar i byggnader och mark uppgick till 2 728 mkr (20) i koncernen, varav merparten 2 704 (0), införskaffades genom förvärv av dotterbolag med hyresfastigheter. I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret gjorts med 35 mkr (10) och i moderföreningen med 0 mkr (3).

Disponibel likviditet

Koncernen disponerade per den 31 december 2024 en kassa inklusive kortfristiga placeringar om 626 mkr (532).

Krediter

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2024 till 2 473 mkr (1 873), varav 704 mkr (1 126) avsåg byggnadskrediter. Koncernens skulder till kreditinstitut har ökat till följd av finansieringen av det förvärvade hyresfastighetsbeståndet i Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB.

Riksbyggen uppnår samtliga covenanter 2024 och därav rubriceras samtliga lån till Swedbank som långfristig skuld, vilket skiljer sig från bokslutet 2023, då lånet till Swedbank klassificeras som kortfristigt. Bakgrunden till omrubriceringen berodde på att Riksbyggen inte uppnådde samtliga covenanter avseende lånet till Swedbank 2023. Riksbyggen erhöll, under våren 2024, ett skriftligt undantag, en så kallad waiver från Swedbank.

Flerårsöversikt (mkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 358	8 761	7 826	9 890	8 897
Rörelseresultat	-35	-421	70	2 950	534
Eget kapital	7 843	7 991	8 538	8 567	5 850
Balansomslutning*	13 042	12 845	14 057	14 783	15 047
Soliditet (%)*	60	62	61	58	39
Likvida medel* inkl. kortfristiga placeringar	626	532	1 371	3 658	1

** Exklusive redovisningsmedel*

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Affärsområden

Bostad

Riksbyggen påbörjade under 2024 totalt 333 (400) bostäder i nyproduktion, varav 234 (297) i bostadsrätt, 71 (81) i kooperativ hyresrätt samt 28 (22) i småhus med äganderätt. Vid årets utgång 2024 hade Riksbyggen 206 (193) osålda lägenheter i färdigställda projekt.

Affärsområde Bostads innehav av byggrätter minskade under 2024 till 20 647 (22 931), varav 5 349 (7 246) var byggrätter som redovisades i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 8 784 (8 661) byggrätter disponerades genom hel- eller delägda bolag.

Årets investeringar i bostadsprojekt uppgick i koncernen till 1 360 mkr (2 072), av det avsåg 1 009 mkr (1 192) i pågående bostadsprojekt.

Affärsområdets nettoomsättning uppgick till 3 955 mkr (4 546). Nedgången i omsättning var hänförlig till att färre bostadsrättsprojekt har färdigställts samt en större volym osålda lägenheter under 2024 jämfört med föregående år.

Fastighetsförvaltning

Affärsområdet förvaltade 4 142 (4 296) bostadsrättsföreningar och marknadsandelen av förvaltade lägenheter uppgick till 16% (16). I marknadsandelen ingick även kunder för dotterbolaget Simpleko AB. Därutöver har Riksbyggen 538 (786) uppdrag åt andra typer av fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökade under 2024 till 4 230 mkr (4 155).

Dotterföretag

I koncernen finns 63 dotterföretag (65) samt 73 indirekt ägda dotterföretag (55), varav merparten äger fastigheter och exploateringsmark. Den stora ökningen av indirekt ägda dotterföretag är en följd av förvärvet av hyresfastighetsbeståndet under året.

Hållbarhet

I enlighet med ÅRL 6 kap 10§ har Riksbyggen ekonomisk förening valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en, från årsredovisningen, fristående rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 5–8 (affärsmodell), sidorna 9–45 (väsentliga hållbarhetsfrågor, styrning och resultatindikatorer) samt sidorna 57–59 i årsredovisningen (risker och riskhantering). Hållbarhetsredovisningen är upprättad enligt GRI Standards som framgår av GRI Index på sidorna 46–50.

Kommunikation och marknad

Riksbyggens varumärke ligger kvar på en stabil och bra nivå under året. Ny mätmetod gör att jämförelse med föregående år inte är möjlig, men utifrån den nya mätningen uppnår varumärket en mental marknadsandel (MMS) på 20%, vilket är ett bra resultat i jämförelse med företag i samma bransch. Riksbyggen har fortsatt sin uthålliga satsning på att stärka varumärket och attraktiviteten hos potentiella och befintliga kunder, vilket är det främsta skälet bakom utfallet. Under året har också nya filmer för rörlig media tagits fram där trygghet som budskap fortsatt spelar en stor roll, men nu har även ”drömmen om ett nytt boende” varit ett bärande tema. Marknadsföringen har bidragit till att trafiken till webbplatserna varit fortsatt hög, 3,4 miljoner sessioner (3,5), vilket är en mindre nedgång mot 2023. Antalet intresseanmälningar till bostadsprojekt har minskat med 25 procent jämfört med föregående år, vilket är kopplat till minskat utbud.

Riksbyggens press- och PR-arbete har en nivå av pressartiklar som är i linje med föregående år. Artiklar som fått en god spridning är information om bostadsprojekt, kommentar av politiska beslut som påverkar bostadsmarknaden och artiklar som lyfter Riksbyggens hållbarhetsarbete.

Riksbyggens kundservice har en fortsatt hög kundnöjdhet även om den ligger något lägre jämfört med 2023. Längre väntetider till följd av en lägre bemanning är främsta skälet till förändringen. Under året har arbetet med att sprida insikter om kundförbättringar i verksamheten fortsatt. En uppskattad chattkanal för kunder har också lanserats på Mitt Riksbyggen under 2024.

Medarbetare

Inom Riksbyggen pågår flera stora utvecklingsprojekt med nya arbetssätt och systemstöd, vilket innebär ett stort fokus på lärande och utveckling för alla medarbetare. Under året lanserades Lärportalen, en samlingsplats för lärande och kunskapsdelning, med syftet att göra lärandet mer tillgängligt och inspirerande.

För att säkerställa den kompetens som krävs för att nå Riksbyggens mål och möta förändringar har kompetensplanering fått större utrymme i affärs- och verksamhetsplaneringen. Under 2024 har arbetsmiljöprogrammet ”Bättre tillsammans” riktat sig till alla Riksbyggens medarbetare, chefer, skydds- och arbetsmiljöombud, med syftet att aktivera och diskutera arbetsmiljöfrågor samt förbättra samarbetet.

Riksbyggen har ett långsiktigt mål om att öka jämställdheten bland företagets chefer. För året 2024 var 48 procent (47) av företagets chefer kvinnor. Medelantalet anställda i koncernen för 2024 uppgick till 2 276 (2 409).

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Förändring bland ledande befattningshavare

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

Risker och riskhantering

Riksbyggens riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa företagets risker och uppnå företagets mål. Riksbyggen identifierar, värderar och följer upp väsentliga risker och riskhantering i en strukturerad process med rapportering till styrelsen.

Arbetet sker utifrån ett ramverk för riskhantering som styrelsen antagit. Ramverket anger fyra risktyper – omvärldsrisker, operativa, finansiella och hållbarhetsrisker – som i sin tur är indelade i 14 enskilda riskkategorier som grund för riskhanteringen. Riskerna analyseras primärt utifrån ett treårsperspektiv och riskhanteringen är integrerad i ordinarie verksamhetsstyrning som del i affärsplaneprocessen.

Redovisningen utgår från de riskkategorier som återfanns i ramverket som gällde för 2024 och avser riskbedömning vid slutet av året.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Riskkategori	Enskilda väsentliga risker	Hantering	Risknivå	Trend
Omvärldsrisker				
Konjunktur	Ökad arbetslöshet och försämrad ekonomisk tillväxt i Sverige. Internationella ekonomiska chocker.	Löpande effektivisering. Beredskap att anpassa kostnadsmassan.	Hög	Sjunkande
Politiska risker	Politisk passivitet inför växande byggkris. Kommunernas markpriser.	God bostadspolitisk expertis. Aktiv opinionsbildning i utvalda frågor.	Låg	Oförändrad
Konkurrenssituation	Ökad konkurrens av färdigbyggda lägenheter. Nya disruptiva aktörer inom fastighetsförvaltning.	Analys av säljfrämjande åtgärder för nyproduktion. Digitalisering av arbetssätt och utveckling av nya digitala tjänster.	Hög	Oförändrad
Operativa risker				
Byggrättsportföljen	Hög kapitalbindning i byggrättsportföljen. Värdenedgång mark.	Nya verktyg för utvärdering av kapitalbindning. Aktiv förvaltning av byggrättsportföljen.	Hög	Sjunkande
Nyproduktion bostäder	Osålda lägenheter. Ränteutveckling.	Förstärkt verktygslåda av försäljningsåtgärder och anpassad affärsmodell. Nytt systemstöd för projektledning.	Mycket hög	Sjunkande
Fastighetsförvaltning	Förändringsförmåga. Minskad efterfrågan på ombyggnadstjänster.	Utbildning för ökad digitalisering. Proaktiv marknadsföring och försäljning.	Medel	Oförändrad
Finansiell rapportering	Begränsat scope och metodik för internkontroll. Värdering av avsättningar för garantier och tvister.	Successiv utveckling av scope och metodik för internkontroll. Riktlinjer för mer transparent värdering.	Låg	Sjunkande
IT- och informationssäkerhet	Cyberkriminalitet. Hantering av konton och lösenord.	Cyberförsäkring. Stärkta lösenordskrav och kontohantering.	Hög	Oförändrad

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Riskkategori	Enskilda väsentliga risker	Hantering	Risknivå	Trend
Finansiella risker				
Tillgång till kapital	Ökat behov av extern finansiering vid byggprojekt.	Nära samverkan med banker.	Medel	Sjunkande
Ränterisk	Ökade upplåningskostnader.	Terminssäkring av kreditiv och långsiktig finansiering.	Medel	Sjunkande
Likviditetsrisk	Begränsat handlingsutrymme.	Anpassning av markportföljen.	Medel	Sjunkande
Hållbarhetsrisker				
Miljö	Förändrade regler och skatter inom miljö- och klimatområdet. Ökade priser på naturresurser.	Systemstöd för hållbarhetsrapportering. Klimatfärdplan inom nyproduktion och åtgärder för fossilfri förvaltning.	Medel	Oförändrad
Medarbetare	Oönskad personalomsättning. Kompetensväxling, behov av ny kompetens inom vissa roller.	Ny lärportal och särskild utbildningssatsning inom arbetsmiljöfrågor. Aktiv coachning av ledningsgrupper.	Medel	Oförändrad
Affärsetik	Brister i upphandling och uppföljning av tjänsteleverantörer. Brister i intern regelefterlevnad.	Utvecklad uppföljning av byggentreprenörer. Visselblåsarkanal. Årlig regelefterlevnadsanalys med prioriterade åtgärdsområden.	Hög	Oförändrad

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Styrelsens arbete

För att främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag (”den kooperativa koden”). Riksbyggen antog den kooperativa koden vid fullmäktige i maj 2020, då den ersatte Riksbyggens tidigare föreningskod. 2024 redovisade styrelsen för femte gången enligt den kooperativa koden i sin styrningsrapport. Styrelsen arbetar enligt en årligen fastställd arbetsordning med tillhörande instruktioner för verkställande direktör. Styrelsen, som består av åtta ordinarie ledamöter, tre suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter, har under rapportperioden haft nio protokollförda möten.

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

Den framtida utvecklingen

Centralbankerna har sänkt sina styrräntor under året och börjar troligtvis känna sig klara då inflationen nu ligger på en acceptabel nivå, i alla fall i Sverige och EU. Hur marknaden kommer att utvecklas i USA kopplat till Trump-administrationens hot om strafftullar mot grannländer, EU och Kina är svårt att bedöma. Risken finns att den typen av aktiviteter kommer att driva upp inflationen igen, vilket även innebär eventuella justeringar uppåt avseende styrräntan.

Den svenska ekonomin förväntas utvecklas positivt inom flera sektorer inklusive bostad- och byggsektorn även om det framtida behovet av nya bostäder kommer att minska till följd av lågt barnafödande och låg invandring. Bolåneräntorna är på en normaliserad nivå, vilket är positivt för branschen. Det är troligt att bostadspriser stabiliseras under året, men att sektorn ändå kommer att tvingas till nedskrivningar i vissa tillgångsvärden under 2025.

Riksbyggen kommer troligtvis att påverkas positivt under 2025 då Riksbyggen bedömer att marknaden stabiliseras och en underliggande efterfrågan innebär en ökad försäljning av de lägenheter som finns i lager. Kapitalbindningen i mark och lägenheter bedöms minska under 2025, vilket ger möjligheter till ett ökat utrymme för framtida investeringar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Riksbyggen har den 20 februari 2025, genom dotterbolag RB HT Holding 3 AB och RB HT Holding 2 AB sålt 100 procent av andelarna i Haninge S1 Femman AB och Haninge V12 Fyran AB.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 5 162 734 608 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 162 734 608
Summa	**5 162 734 608**

Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 5 162 734 608 kr.

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

Transaktion 09222115[illegible] Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MK, KW, JW1, NF, [illegible]

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	8 360 011	8 761 778
Lämnade rabatter		-2 412	-938
Nettoomsättning	3, 4	**8 357 599**	**8 760 840**
Kostnad för sålda varor och tjänster		-7 898 018	-8 356 096
Bruttoresultat		**459 581**	**404 744**
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-554 957	-814 926
Övriga rörelseintäkter	3	62 896	91 905
Övriga rörelsekostnader		-1 831	-39 832
Andel i intresseföretags resultat		-1 040	-63 362
Rörelseresultat	6, 7, 8	**-35 351**	**-421 471**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	17 935	2 147
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	481	848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	21 072	36 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-160 709	-202 371
		-121 221	**-162 674**
Resultat efter finansiella poster		**-156 572**	**-584 145**
Skatt på årets resultat	15, 16	26 195	59 818
Årets resultat		**-130 377**	**-524 327**
Moderföreningens andel av årets resultat		-130 623	-524 809
Minoritetens andel av årets resultat		246	482

Transaktion 09222115557543244569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	114 668	138 728
Goodwill	18	42 893	58 817
Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	19	4 653	18 339
		162 214	**215 884**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21	2 903 479	393 490
Inventarier, verktyg och installationer	22	75 762	64 446
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	43 360	31 683
		3 022 601	**489 619**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	150 254	1 703 760
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	5 600	9 119
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	15 379	15 909
Uppskjuten skattefordran	16	147 113	110 712
Andra långfristiga fordringar	29	19 491	101 016
		337 837	**1 940 516**
Summa anläggningstillgångar		**3 522 652**	**2 646 019**
Omsättningstillgångar	2		
Varulager			
Fastigheter	30	4 024 554	4 378 729
Pågående bostadsprojekt	30	2 289 327	2 923 911
Färdigställda bostäder	30	899 680	594 341
		7 213 561	**7 896 981**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		891 115	1 104 101
Aktuella skattefordringar		40 658	83 489
Övriga fordringar		265 840	112 377
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	150 776	330 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	330 834	139 156
		1 679 223	**1 769 703**

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank			
Kassa och bank		626 323	531 847
Redovisningsmedel		4 147	3 714
		630 470	**535 561**
Summa omsättningstillgångar		**9 523 254**	**10 202 245**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 045 906**	**12 848 264**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	33	876 246	880 987
Annat eget kapital inklusive årets resultat		6 948 602	7 092 893
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		**7 824 848**	**7 973 880**
Minoritetsintresse		17 716	17 471
Summa eget kapital		**7 842 564**	**7 991 351**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	112 172	107 436
Övriga avsättningar	2, 34	104 664	186 205
Summa avsättningar		**216 836**	**293 641**
Långfristiga skulder	35		
Skulder till kreditinstitut	36	1 743 666	220
Övriga skulder		284 344	248 749
Summa långfristiga skulder		**2 028 010**	**248 969**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	36	729 160	1 872 342
Leverantörsskulder		313 670	474 915
Övriga skulder		614 252	659 310
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	196 740	167 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	1 104 674	1 140 527
Summa kortfristiga skulder		**2 958 496**	**4 314 303**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 045 906**	**12 848 264**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Koncernens förändringar i eget kapital

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

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat						
	Inbetalda insatser	Kapital-andelsfond	Reserver	Balanserad vinst mm	Summa	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
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**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-35 351	-421 471
Avskrivningar		143 822	99 425
Övriga ej likviditetspåverkande poster	40	-161 546	419 342
Erhållen ränta		21 072	36 686
Erhållna utdelningar		83	94
Erlagd ränta		-150 957	-196 601
Betald skatt		31 440	-71
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-151 437**	**-62 596**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring varulager		465 517	-202 053
Förändring kundfordringar		214 121	-218 749
Förändring kortfristiga fordringar		-122 091	342 204
Förändring leverantörsskulder		-162 972	21 663
Förändring kortfristiga skulder		-106 397	303 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**136 741**	**183 484**

tkr	Not	2024	2023
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-17 115	-33 631
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-67 243	-43 139
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 083	2 872
Investeringar i dotterföretag		-7 759	-100
Försäljning av dotterföretag		278 309	78 680
Investeringar och uttag intresseföretag		-13 817	-20 479
Försäljning av intresseföretag		–	591
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-9 958	-17 889
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		92 124	40 967
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		199 955	892 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**460 579**	**900 859**
Finansieringsverksamheten			
Förändring andelskapital		-4 741	-4 912
Upptagna lån		200 039	777 225
Amortering skuld		-13 027	-3 865
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-685 115	-1 781 111
Utbetald utdelning		–	-17 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-502 844**	**-1 030 381**
Årets kassaflöde		**94 476**	**53 962**
Likvida medel vid årets början		531 847	477 885
Likvida medel vid årets slut		**626 323**	**531 847**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Moderföreningens resultaträkning

tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	8 572 562	8 476 931
Lämnade rabatter		-2 412	-938
Nettoomsättning	3, 4	**8 570 150**	**8 475 993**
Kostnad för sålda varor och tjänster		-8 317 698	-8 051 332
Bruttoresultat		**252 452**	**424 661**
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-554 841	-814 809
Övriga rörelseintäkter	3	60 274	56 864
Övriga rörelsekostnader		-1 831	-202
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		22 790	30 015
Rörelseresultat	6, 7, 8	**-221 156**	**-303 471**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	138 878	-70 859
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	681	1 846
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	507	-1 274
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	103 245	123 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-123 813	-217 498
		119 498	**-164 346**
Resultat efter finansiella poster		**-101 658**	**-467 817**
Bokslutsdispositioner	14	24 446	42 008
Skatt på årets resultat	15, 16	27 501	50 471
Årets resultat		**-49 711**	**-375 338**

Transaction 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Moderföreningens balansräkning

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	115 199	137 792
Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	19	4 653	18 339
		119 852	**156 131**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21	17 029	17 029
Inventarier, verktyg och installationer	22	74 415	63 446
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	9 455	9 507
		100 899	**89 982**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	2 056 037	2 045 208
Fordringar hos koncernföretag	25	108 000	121 751
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	26 538	35 273
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	5 600	5 982
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	8 202	8 202
Uppskjuten skattefordran	16	90 589	63 589
Andra långfristiga fordringar	29	18 034	60 075
		2 313 000	**2 340 080**
Summa anläggningstillgångar		**2 533 751**	**2 586 193**
Omsättningstillgångar	2		
Varulager			
Fastigheter	30	2 331 473	2 591 306
Pågående bostadsprojekt	30	2 249 668	2 790 167
Färdigställda bostäder	30	748 229	300 064
		5 329 370	**5 681 537**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 386 534	1 200 329
Fordringar hos koncernföretag		1 382 806	1 025 949
Aktuella skattefordringar		42 986	87 502
Övriga fordringar		27 522	75 818
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	150 776	277 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	309 113	131 403
		3 299 737	**2 798 284**

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank			
Kassa och bank		626 302	531 807
		626 302	**531 807**
Summa omsättningstillgångar		**9 255 409**	**9 011 628**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 789 160**	**11 597 821**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital	33	876 246	880 987
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		79 957	97 734
		2 672 600	**2 695 118**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 212 445	5 583 673
Årets resultat		-49 711	-375 337
		5 162 734	**5 208 336**
Summa eget kapital		**7 835 334**	**7 903 454**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	8 192	8 693
Övriga avsättningar	2, 34	93 775	128 504
Summa avsättningar		**101 967**	**137 197**
Långfristiga skulder	35		
Övriga skulder		247 593	212 719
Summa långfristiga skulder		**247 593**	**212 719**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	36	703 750	185 460
Leverantörsskulder		302 217	456 748
Skulder till koncernföretag		33 221	211 886
Övriga skulder		1 345 203	1 227 069
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	196 740	167 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	1 023 135	1 096 079
Summa kortfristiga skulder		**3 604 266**	**3 344 451**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 789 160**	**11 597 821**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Moderföreningens förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital				
tkr	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklings-utgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**885 900**	**1 716 397**	**87 842**	**5 611 283**	**8 301 422**
Årets resultat				-375 337	-375 337
Förändring av utvecklingsfond			9 892	-9 892	–
Utdelning				-17 718	-17 718
Utträde	-6 329				-6 329
Nyteckning	1 416				1 416
Eget kapital 2023-12-31	**880 987**	**1 716 397**	**97 734**	**5 208 336**	**7 903 454**
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**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Moderföreningens kassaflödesanalys

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-221 156	-303 471
Avskrivningar		65 754	60 646
Övriga ej likviditetspåverkande poster	40	123 154	324 641
Erhållen ränta		103 245	123 439
Erhållna utdelningar		5 503	4
Erlagd ränta		-123 812	-217 498
Betald skatt		44 516	1 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-2 796**	**-10 990**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring varulager		275 116	161 899
Förändring kundfordringar		-186 206	-70 779
Förändring kortfristiga fordringar		-161 564	1 349 629
Förändring leverantörsskulder		-154 531	11 842
Förändring kortfristiga skulder		11 859	-57 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-218 122**	**1 384 598**

tkr	Not	2024	2023
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-17 115	-33 631
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 398	-25 177
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		5 930	764
Investeringar i dotterföretag		-76 199	-933 103
Försäljning av dotterföretag		1 947	-70
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-9 958	-22 146
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		74 202	20 023
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		450	893 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-57 141**	**-100 169**
Finansieringsverksamheten			
Förändring andelskapital		-4 741	-4 913
Upptagna lån		191 453	26 600
Förändring kortfristiga finansiella skulder		183 046	-1 234 452
Utbetald utdelning		–	-17 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**369 758**	**-1 230 483**
Årets kassaflöde		**94 495**	**53 946**
Likvida medel vid årets början		531 807	477 861
Likvida medel vid årets slut		**626 302**	**531 807**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Noter

3D-rendering från Brf Glanskogen, Norrköping.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

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

Uppgifter om koncernföretag finns i not 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 eventualförpliktelser upptas till verkligt värde efter beaktande av uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Eventuellt minoritetsintresse värderas till verkligt värde. Överstiger anskaffningsvärdet för dotterföretaget det verkliga värdet på företagets nettotillgångar med beaktande av eventualförpliktelser, upptas skillnaden som koncernmässig goodwill. När skillnaden är negativ redovisas den i resultaträkningen.

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

Dotterföretag

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 nettoredovisas 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 anskaffnings-värdet 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 återvinnings värdet 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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Leasingavtal

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

Klassificering

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier enligt kapitel 12 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 (bokslutsdagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonteringseffekten inte är väsentlig.

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

Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrument har löpt ut eller överförts 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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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

Förändring av verkligt värde

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

Kvittning

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

Fastställande av verkligt värde

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

Finansiella risker i placeringsverksamheten

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

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

Finansiella risker

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

Med kreditrisk avses risken att koncernen 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 räntelaget leder till kapitalförluster eller ett lägre räntenetto. Den absoluta ränterisken, definierad som en enprocentig momentan parallellförskjutning av avkastningskurvan, får aldrig överstiga 40 mkr.

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 moder-företaget 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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Intäktsredovisning

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

Varulager

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

Garantiåtaganden och tvister

Värderingen av garantiåtaganden är en väsentlig redovisnings-fråga 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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 3 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Varor	1 809	27 225	1 809	27 339
Tjänster	3 270 807	2 822 041	3 125 172	2 710 390
Bostadsrättslägenheter	1 207 455	3 624 119	–	–
Entreprenaduppdrag	3 620 681	2 161 289	5 413 045	5 710 232
Hyror	256 847	126 166	30 124	28 032
Summa	**8 357 599**	**8 760 840**	**8 570 150**	**8 475 993**
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:				
Varor	3 489	2 188	3 489	2 186
Tjänster	44 247	43 554	49 589	47 456
Fastighetsförsäljningar	7 935	38 813	29	–
Erhållna bidrag	7 226	7 350	7 167	7 222
Summa	**62 896**	**91 905**	**60 274**	**56 864**

Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Bostad	3 955 060	4 546 449	4 404 864	4 412 032
Fastighetsförvaltning	4 229 913	4 154 800	4 162 755	4 061 321
Finans	172 627	59 591	2 530	2 640
Summa	**8 357 599**	**8 760 840**	**8 570 150**	**8 475 993**

Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
PwC				
Revision och revisionsnära rådgivning	- 3 927	- 4 391	-3 927	-4 391
Övriga tjänster	-395	-432	-395	-432
Summa	**-4 322**	**-4 823**	**-4 322**	**-4 823**
Lekmannarevisorer				
Revision och revisionsnära rådgivning	-176	-168	-176	-168
Summa	**-176**	**-168**	**-176**	**-168**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Medelantalet anställda				
Kvinnor	893	940	840	891
Män	1 383	1 469	1 360	1 447
Summa	**2 276**	**2 409**	**2 200**	**2 338**
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktör	-3 092	-3 011	-3 092	-3 011
Styrelsen	-1 260	-1 193	-1 260	-1 193
Företagsledning	-14 862	-14 326	-14 862	-14 326
Övriga anställda	-1 154 456	-1 144 499	-1 120 284	-1 113 641
Summa	**-1 173 670**	**-1 163 029**	**-1 139 499**	**-1 132 171**
Sociala kostnader				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-381 089	-430 533	-369 509	-419 683
Pensionskostnader	-103 560	-248 825	-100 687	-246 064
Summa	**-484 649**	**-679 358**	**-470 195**	**-665 747**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-1 658 319**	**-1 842 387**	**-1 609 694**	**-1 797 918**

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 186 tkr (178) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 1 075 tkr (1 015).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 4,3 mkr (4,4) gruppens nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppens nuvarande vd och företagsledning uppgår till 16,4 mkr (14,1). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Andel kvinnor i procent	**2024**	2023
Styrelsen	63,0	43,6
Bland övriga ledande befattningshavare	60,0	50,0

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

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

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-79 351	-46 318	-20 490	-24 939
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-69 228	-2 594	–	–
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	-61 908	-53 867	-44 517	-36 476
Nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	-6 074	–	-6 074	–
Summa	**-216 561**	**-102 779**	**-71 081**	**-61 415**

Not 8 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Leasegivare				
Inom 1 år	104 878	71 864	5 183	3 914
Mer än 1 men mindre än 5 år	169 405	140 510	3 156	2 971
Senare än 5 år	4 325	6 767	–	–
Summa	**278 608**	**219 141**	**8 339**	**6 885**
Leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende tillgångar inkl. kontorslokaler fördelar sig enligt följande:				
2024	–	-111 740	–	-130 374
2025	-106 460	-77 785	-131 122	-95 904
2026	-85 614	-56 135	-110 276	-74 254
2027	-69 182	-41 668	-93 844	-59 787
2028	-49 411	-17 445	-73 263	-86 330
2029 eller senare	-10 825	–	-79 340	–
Summa	**-321 492**	**-304 773**	**-487 845**	**-446 649**

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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2024	2023
Nedskrivning	-64 291	-264 789
Resultat vid avyttringar	869	-70
Utdelning	202 300	194 000
Summa	**138 878**	**-70 859**

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Nedskrivningar	-13	-394	–	–
Resultat vid avyttringar	18 614	695	–	–
Resultatandel	-666	1 846	681	1 846
Summa	**17 935**	**2 147**	**681**	**1 846**

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Nedskrivningar	-53	-1 243	–	-1 274
Resultat vid avyttringar	450	2 001	450	–
Utdelningar	84	90	57	–
Summa	**481**	**848**	**507**	**-1 274**

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Räntor	21 072	36 663	103 245	123 402
Övriga finansiella intäkter	–	39	–	38
Summa	**21 072**	**36 702**	**103 245**	**123 439**
Varav avseende koncernföretag			87 784	89 271

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Räntor	-158 843	-201 599	-123 556	-216 726
Övriga finansiella kostnader	-1 867	-772	-256	-772
Summa	**-160 709**	**-202 371**	**-123 813**	**-217 498**
Varav avseende koncernföretag			-56 826	-41 458

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföreningen	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	41 290	54 726
Lämnade koncernbidrag	-16 844	-12 718
Summa	**24 446**	**42 008**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Aktuell skatt	-1 452	221	–	611
Uppskjuten skatt	27 647	59 597	27 501	49 860
Summa	**26 195**	**59 818**	**27 501**	**50 471**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024	2023	**2024**	2023
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats				
Redovisat resultat före skatt	-156 572	-584 145	-77 212	-425 809
Skatt enligt gällande skattesats	32 254	120 334	15 906	87 717
Ej avdragsgilla kostnader	-39 366	-66 648	-18 740	-78 317
Ej skattepliktiga intäkter	25 544	1 759	42 454	40 419
Skatt hänförlig till tidigare år	-12 028	593	-12 028	611
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	19 791	3 781	-91	41
Summa	**26 195**	**59 818**	**27 501**	**50 471**

Transaktion 09222115575016455

Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående anskaffningsvärde	110 712	45 577	63 589	14 339
Tillkommande fordringar	36 770	71 531	27 093	49 305
Ianspråktagna fordringar	-368	-6 396	-93	-55
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**147 113**	**110 712**	**90 589**	**63 589**
Utgående redovisat värde	**147 113**	**110 712**	**90 589**	**63 589**
Uppskjutna skatteskulder				
Ingående anskaffningsvärde	107 436	110 474	8 693	9 303
Tillkommande skulder	13 462	4 983	–	–
Ianspråktagna skulder	-8 726	-8 021	-501	-610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**112 172**	**107 436**	**8 192**	**8 693**
Utgående redovisat värde	**112 172**	**107 436**	**8 192**	**8 693**
Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen				
Uppskjuten skattekostnad och skatteintäkt avseende temporära skillnader	27 647	59 597	27 501	49 860
Summa	**27 647**	**59 597**	**27 501**	**49 860**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	51 165	48 343	3 918	4 012
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	32	45	–	–
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	9 245	2 747	–	–
Outnyttjade underskottsavdrag	86 671	59 577	86 671	59 577
Summa	**147 113**	**110 712**	**90 589**	**63 589**
Uppskjutna skatteskulder				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	17 423	8 752	8 192	8 693
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	32	45	–	–
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	22 546	25 557	–	–
Koncernmässiga övervärden	72 171	73 082	–	–
Summa	**112 172**	**107 436**	**8 192**	**8 693**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 624	494 234	517 904	488 514
Under året omfört från pågående utvecklingsarbeten	27 998	29 390	27 998	29 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**551 622**	**523 624**	**545 902**	**517 904**
Ingående avskrivningar	-283 399	-245 456	-278 615	-242 139
Årets avskrivningar	-45 984	-37 943	-44 517	-36 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-329 383**	**-283 399**	**-323 132**	**-278 615**
Ingående nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Årets nedskrivningar	-6 074	–	-6 074	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-107 571**	**-101 497**	**-107 571**	**-101 497**
Utgående redovisat värde	**114 668**	**138 728**	**115 199**	**137 792**

Not 18 Goodwill

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 406	169 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**169 406**	**169 406**
Ingående avskrivningar	-110 589	-94 665
Årets avskrivningar	-15 924	-15 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-126 513**	**-110 589**
Utgående redovisat värde	**42 893**	**58 817**

Not 19 Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 339	19 863	18 339	19 863
Årets inköp	17 115	33 631	17 115	33 631
Avyttring	-2 804	-5 765	-2 804	-5 765
Under året omfört till balanserade utvecklingsarbeten	-27 998	-29 390	-27 998	-29 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 653**	**18 339**	**4 653**	**18 339**
Utgående redovisat värde	**4 653**	**18 339**	**4 653**	**18 339**

Not 20 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 820	681 055	39 660	39 660
Inköp	23 683	20 179	–	–
Genom förvärv av dotterföretag	2 703 932	–	–	–
Försäljningar/utrangeringar	-76 632	-13 414	–	–
Omklassificeringar	-13 821	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 324 982**	**687 820**	**39 660**	**39 660**
Ingående avskrivningar	-294 330	-277 586	-22 631	-21 255
Försäljningar/utrangeringar	2 181	5 874	–	–
Omklassificeringar	228	–	–	–
Årets avskrivningar	-60 382	-22 618	–	-1 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-352 303**	**-294 330**	**-22 631**	**-22 631**
Ingående nedskrivningar	–	–	–	–
Årets nedskrivningar	-69 200	–	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-69 200**	**–**	**–**	**–**
Redovisat värde byggnader	2 118 848	343 231	–	–
Redovisat värde mark	784 631	50 259	17 029	17 029
Summa	**2 903 479**	**393 490**	**17 029**	**17 029**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 21 Förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Redovisat värde	2 946 839	425 173	26 484	26 536
Verkligt värde	4 546 555	1 897 980	205 800	131 625

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	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	369 234	370 489	356 680	351 785
Inköp	36 745	22 735	36 398	22 024
Genom förvärv av dotterföretag	526	–	–	–
Försäljningar/utrangeringar	-46 098	-23 990	-41 259	-17 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**360 408**	**369 234**	**351 819**	**356 680**
Ingående avskrivningar	-304 788	-304 953	-293 234	-286 791
Genom förvärv av dotterföretag	-170	–	–	–
Försäljningar/utrangeringar	41 844	23 104	37 067	16 350
Årets avskrivningar	-21 532	-22 940	-21 237	-22 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-284 646**	**-304 788**	**-277 404**	**-293 234**
Utgående redovisat värde	**75 762**	**64 446**	**74 415**	**63 446**

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 156 tkr (220). 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	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 683	86 960	9 507	6 354
Genom förvärv av dotterföretag	5 218	–	–	–
Under året omfört till byggnader	-23 403	-12 549	–	–
Under året nedlagda kostnader	30 218	10 200	–	3 153
Försäljningar	-356	-52 928	-52	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 360**	**31 683**	**9 455**	**9 507**
Utgående redovisat värde	**43 360**	**31 683**	**9 455**	**9 507**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 24 Andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 048 239	3 115 136
Investeringar	76 199	933 103
Försäljningar	-57 901	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 066 537**	**4 048 239**
Ingående nedskrivningar	-2 003 031	-1 738 242
Årets nedskrivningar	-64 291	-264 789
Årets återföring nedskrivningar	56 822	–
Utgående ackumulerande nedskrivningar	**-2 010 500**	**-2 003 031**
Utgående redovisat värde	**2 056 037**	**2 045 208**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, AT

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital-andel i %	Redovisat värde 2024-12-31	2023-12-31
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100,0	647 000	100 000
Blekholmen i Stockholm Aktiebolag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100,0	100 000	100 000
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100,0	3 271 000	109 000
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	7 580 000	5 140 000
Mälarhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100,0	5 824 000	3 454 000
NK Munken Holding Aktiebolag, 559008-4454, Stockholm	50 000	100,0	–	121 097
Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100,0	3 564 000	2 032 000
Rafino AB, 559276-5399, Stockholm	25 000	100,0	4 308 000	4 028 000
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	1 704 000	2 490 000
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100,0	1 856 000	1 047 000
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100,0	3 184 000	1 827 000
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100,0	5 574 000	2 924 000
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100,0	2 584 000	1 424 000
RB Hästbyn Holding AB, 559384-7105, Stockholm	25 000	100,0	25 000	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	75 000	53 000
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	83 000	83 000
RB Lund GHEM Holding AB, 559071-5784, Stockholm	50 000	100,0	3 324 900	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 Sorgsmeden Holding AB, 559276-5423, Stockholm	25 000	100,0	6 158 000	3 319 000
RB Stockholm Örnsberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100,0	29 767 000	20 632 000
RB Syd LH Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100,0	765 000	52 000
RB Sydney Holding AB, 559363-5393, Stockholm	25 000	100,0	681 000	501 000
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	35 000	26 000
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100,0	57 500	3 342 500
RB Utveckling Holding AB, 559419-2675, Stockholm	25 000	100,0	2 093 000	673 000
RB Väst Holding AB, 559182-0526, Stockholm	50 000	100,0	160 000	50 000
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100,0	6 263 000	2 943 000
RB Ystad Urmakaren Holding AB, 559100-0277, Stockholm	50 000	100,0	4 205 000	3 141 000
RI Fastigheter TÖ Aktiebolag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100,0	100 000	100 000
Ribby Ängar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100,0	34 208 305	34 208 305

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital-andel i %	Redovisat värde 2024-12-31	2023-12-31
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	81 500
Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB, 559276-5555, Stockholm	25 000	100,0	1 587 592 957	1 607 474 957
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100,0	402 000	342 000
Riksbyggen Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100,0	134 000	134 000
Riksbyggen Holding Öst 1 AB, 559199-5138, Stockholm	50 000	100,0	3 550 000	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	60 300	50 300
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Ett Holding AB, 559116-2341, Stockholm	50 000	100,0	1 425 000	51 000
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding 2 AB, 559176-9822, Stockholm	50 000	100,0	60 000	60 000
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding AB, 559097-8572, Stockholm	50 000	100,0	65 000	65 000
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm	50 000	100,0	–	602 290
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Ettan Holding AB, 559108-4958, Stockholm	50 000	100,0	–	290 600
Riksbyggen Hyresbostäder Stockholm Holding AB, 559021-8102, Stockholm	50 000	100,0	–	2 068 000
Riksbyggen Hyresförmedling AB, 559371-8637, Stockholm	25 000	100,0	197 000	177 000
Riksbyggen Jönköping Ödlan Holding AB, 559106-4661, Stockholm	50 000	100,0	65 000	51 000
Riksbyggen Strömmingarna Holding AB, 559128-5308, Stockholm	50 000	100,0	4 263 400	4 263 400
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100,0	5 166 000	5 166 000
Riksbyggen V-viken Holding AB, 559341-6976, Stockholm	25 000	100,0	26 000	44 000
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	4 367 000	4 922 000
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100,0	4 075 000	2 423 000
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	269 100	100 100
RB GBG Kviberg Holding AB, 559483-9705, Stockholm	25 000	100,0	25 000	–
Riksbyggens tjänsteförmedling AB, 559487-8802, Stockholm	25 000	100,0	25 000	–
Summa			**2 056 037**	**2 045 208**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital-andel i %
AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm	50 000	100%
Caramel Fastighets AB, 559307-3843, Stockholm	25 000	100%
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Fragua AB, 559281-6176, Stockholm	25 000	100%
Fastighets AB Mimer 15, 559377-7179, Helsingborg	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%
Haninge S1 Femman AB, 556993-6130, Stockholm	500	100%
Haninge V11 Trean AB, 556993-0976, Stockholm	500	100%
Haninge V12 Fyran AB, 556993-6155, Stockholm	500	100%
Haninge V2 Tvåan AB, 556993-0935, Stockholm	500	100%
Kopparverkstaden Fastighets AB, 559189-7789, Stockholm	50 000	100%
Kronhöjden Handel AB, 559180-2037, Stockholm	50 000	100%
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100%
Limhamn kv W AB, 559024-4215, Stockholm	50 000	100%
Limhamn kv Y AB, 559024-4272, Stockholm	50 000	100%
Limhamn kv Å1 AB, 559094-9342, Stockholm	50 000	100%
Lund Verkstaden 10 AB, 559361-4232, Stockholm	250	100%
Lund Verkstaden 4 AB, 559361-4224, Stockholm	250	100%
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100%
RB Burlöv Lokalbolag AB, 559402-0231, Stockholm	25 000	100%
RB HT Lokalbolag AB, 559409-0044, Stockholm	25 000	100%
RB Musterietlunden AB, 559377-0992, Stockholm	25 000	100%
RB Sydney Lokalbolag AB, 559363-5401, Stockholm	25 000	100%
RB Utveckling Fastighets 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 Strömmingarna AB, 559128-5290, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 2 AB, 559176-9830, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 3 AB, 559176-9806, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB , 559033-9767, Stockholm	50 000	100%
Tornsvalan 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%

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital-andel i %
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	100%
Svartviken 3B AB, 559010-8188, Stockholm	500	100%
Täby Solen Fastighets AB, 559063-4191, Stockholm	50 000	100%
Täby Stigbygeln AB, 556855-6558, Stockholm	500	100%
Ystad Urmakaren Fastighetsaktiebolag, 556470-2024, Stockholm	1 000	100%
RB Fastigheter Torvalla 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%
Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingen 6 AB, 559470-7860, Stockholm	25 000	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 Vandringsvärnet AB, 559276-5480, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Vinrankan AB, 559276-5324, Stockholm	25 000	100%
RB Jönköping Värdshuset 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 Panthuset Fastigheter AB, 556748-0602, Stockholm	1 000	100%
RB Ribby Ängar Dotter AB, 556989-3562, Stockholm	500	100%
Västra Norrlandsgatan Fastighets AB, 559021-1552, Stockholm	50 000	100%

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 25 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 751	141 751
Avgående fordringar	-13 751	-20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**108 000**	**121 751**
Utgående redovisat värde	**108 000**	**121 751**

Not 26 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 706 154	1 109 624	37 273	12 394
Investeringar	23 717	662 934	–	19 452
Försäljningar	-1 566 088	-591	–	–
Omklassificeringar	–	3 485	–	3 485
Resultatandelar	-1 222	-69 298	-182	1 942
In- och utbetalningar	-9 900	–	-8 553	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**152 661**	**1 706 154**	**28 538**	**37 273**
Ingående nedskrivningar	-2 394	-2 000	-2 000	-2 000
Årets nedskrivningar	-13	-394	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 407**	**-2 394**	**-2 000**	**-2 000**
Utgående redovisat värde	**150 254**	**1 703 760**	**26 538**	**35 273**

			Redovisat värde 2024-12-31	
Intresseföretag, org.nr, säte	**Antal**	**Kapital-andel i %**	**Koncernen**	**Moder-föreningen**
Direktägda				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	11 769	1 000
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	–	24,5	1 148	1 148
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	–	33,3	1 269	1 269
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	–	50,0	–	–
Riva Del Sole SpA, 00067520536, Italien	64 620	32,3	19 926	22 937
Indirektägda				
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	105 183	–
Tornet Projektutveckling Varberg AB, 556988-5568, Malmö	16 500	33,0	10 775	–
Summa			**150 254**	**26 538**

Not 27 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 119	9 119	5 982	5 982
Avgående fordringar	-3 519	–	-382	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 600**	**9 119**	**5 600**	**5 982**
Utgående redovisat värde	**5 600**	**9 119**	**5 600**	**5 982**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 512	56 434	14 805	17 596
Investeringar	–	724	–	694
Försäljningar	-6 848	-31 161	-6 310	–
Genom förvärv av dotterföretag	8	–	–	–
Omklassificeringar	–	-3 485	–	-3 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 672**	**22 512**	**8 495**	**14 805**
Ingående nedskrivningar	-6 603	-5 328	-6 603	-5 328
Nedskrivningar	–	-1 275	–	-1 275
Försäljningar	6 310	–	6 310	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-293**	**-6 603**	**-293**	**-6 603**
Utgående redovisat värde	**15 379**	**15 909**	**8 202**	**8 202**

Andra långfristiga värdepappersinnehav, org.nr, säte	Antal	Redovisat värde 2024-12-31
Direktägda		
AB Norrlands Byggtjänst, 556053-0833, Umeå	50	3
AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm	200	20
Folkteatern i Sverige, 716420-4252, Stockholm	10	1
Gershedens Folkets Hus stödförening, 802536-1729, Stockholm	50	5
Coompanion Kooperativ Utveckling Skåne ek. förening, 716407-4325, Malmö	26	6
Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg	60	60
OK Ekonomisk förening, 702000-1660, Stockholm	2	19
Kooperativa hyresrättsföreningen Skara Äldrehem, 716449-5488, Skara	1	10
Kooperativa hyresrättsföreningen Trygga Hem i Grästorp, 769621-5198, Grästorp	1	85
Riksbyggens Bostadsrättsförening Sidensvansen i Strängnäs, 716402-1482, Strängnäs	1	20
Fonus ekonomisk förening, 702000-1298, Stockholm	110	112
Scandinet AB, 556112-2267, Malmö	2 500	–
Spotscale AB, 556631-4463, Linköping	27 459	7 015
Nya Boendet Development Eftr AB, 559261-8937, Stockholm	5 670	6
Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	1	840
Utgående redovisat värde		**8 202**

Not 29 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 569	94 746	61 628	59 750
Tillkommande fordringar	9 958	17 165	9 958	2 000
Avgående fordringar	-88 186	-9 342	-48 701	-122
Omklassificeringar	-3 300	–	-3 300	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 041**	**102 569**	**19 584**	**61 628**
Ingående nedskrivningar	-1 553	-1 555	-1 553	-1 555
Återförda nedskrivningar	3	2	3	2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 550**	**-1 553**	**-1 550**	**-1 553**
Utgående redovisat värde	**19 491**	**101 016**	**18 034**	**60 075**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 30 Bostadsprojekt

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

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

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**

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**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 31 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt				
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	1 403 592	1 423 835	1 403 592	1 370 538
Fakturering pågående entreprenader	-1 252 816	-1 093 255	-1 252 816	-1 093 255
Summa	**150 776**	**330 580**	**150 776**	**277 283**
Fakturerad men ej upparbetad intäkt				
Fakturering pågående entreprenader	2 733 588	2 544 801	2 733 588	2 552 283
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-2 930 328	-2 377 592	-2 930 328	-2 385 074
Summa	**196 740**	**167 209**	**196 740**	**167 209**

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	22 157	29 457	21 095	28 773
Förutbetalda försäkringspremier	4 687	2 506	3 403	2 455
Upplupna ränteintäkter	5 390	3 702	–	324
Övriga upplupna intäkter	224 053	67 231	223 006	66 412
Övriga förutbetalda kostnader	74 547	36 260	61 609	33 439
Summa	**330 834**	**139 156**	**309 113**	**131 403**

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
28 Intresseföreningar	744 435	372 217
23 Lokalföreningar	136 673	68 337
11 Bostadsrättsföreningar	86	43
Summa	**1 752 491**	**876 246**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 34 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Tilläggsköpeskillingar				
Ingående värde	58 061	10 000	25 000	–
Årets avsättningar	–	48 061	–	25 000
Årets upplösning	-53 061	–	-25 000	–
Summa	**5 000**	**58 061**	**–**	**25 000**
Garantiåtaganden				
Ingående värde	103 504	153 560	103 504	153 559
Årets avsättningar	39 724	16 507	39 724	16 507
Årets upplösningar	-49 453	-66 563	-49 453	-66 562
Summa	**93 775**	**103 504**	**93 775**	**103 504**
Övriga avsättningar				
Ingående värde	24 640	26 048	–	–
Årets avsättningar	–	8 000	–	–
Årets upplösningar	-18 751	-9 408	–	–
Summa	**5 889**	**24 640**	**–**	**–**
Utgående redovisat värde	**104 664**	**186 205**	**93 775**	**128 504**

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

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

Not 35 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 743 666	220	–	–
Övriga skulder	284 344	248 719	247 593	212 719
Summa	**2 028 010**	**248 939**	**247 593**	**212 719**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Övriga skulder	–	30	–	–
Summa	**–**	**30**	**–**	**–**
Utgående redovisat värde	**2 028 010**	**248 969**	**247 593**	**212 719**

Not 36 Skulder som avser flera poster

Koncernens banklån om 2 472 826 tkr (1 872 562) redovisas under följande poster i balansräkningen.
Moderföreningens banklån om 703 750 tkr (185 460) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 743 666	220	–	–
Summa	**1 743 666**	**220**	**–**	**–**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	729 160	1 872 342	703 750	185 460
Summa	**729 160**	**1 872 342**	**703 750**	**185 460**
Utgående redovisat värde	**2 472 826**	**1 872 562**	**703 750**	**185 460**

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	19 468	8 307	13 854	12 602
Upplupna personalkostnader	266 608	307 464	261 303	302 353
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	373 944	468 594	373 944	468 594
Förutbetalda hyresintäkter	39 557	26 543	1 811	2 542
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	302 918	305 420	286 161	291 225
Lämnade rabatter	2 467	960	2 467	960
Övriga poster	99 712	23 239	83 595	17 803
Summa	**1 104 674**	**1 140 527**	**1 023 135**	**1 096 079**

Not 38 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
För avsättningar och egna skulder				
Fastighetsinteckningar	2 619 578	1 460 875	346 715	–
Summa	**2 619 578**	**1 460 875**	**346 715**	**–**

Not 39 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Borgensförbindelser	220 298	543 048	2 141 893	1 704 904
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	29 046	27 386	29 046	27 386
Tilläggsköpeskillingar bolagsförvärv	938 887	434 487	232 177	207 177
Summa	**1 188 231**	**1 004 921**	**2 403 116**	**1 939 467**

Not 40 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	1 706	69 398	–	–
Övriga avsättningar	-81 541	-3 403	-34 729	-25 055
Nedskrivningar	142 682	349 361	139 915	301 907
Realisationsresultat från sålda/likviderade dotterföretag	-213 048	-35 188	–	–
Realisationsresultat övrigt	-10 797	33 409	-1 686	15
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-548	5 765	19 654	47 774
Summa	**-161 546**	**419 342**	**123 154**	**324 641**

Not 41 Transaktioner med närstående

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

	Moderföreningen	
	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning till koncernföretag	69 795	35 978
Inköp från koncernföretag	-34 304	-35 358
Ränteintäkter från koncernföretag	87 784	89 271
Räntekostnader till koncernföretag	-56 826	-41 458
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	108 000	121 751
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 382 806	1 025 949
Kortfristiga skulder till koncernföretag	33 221	211 886
Räntebärande fordringar hos koncernföretag	521 467	506 321

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Not 42 Händelser efter balansdagen

Riksbyggen har den 20 februari 2025, genom dotterbolag RB HT Holding 3 AB och RB HT Holding 2 AB sålt 100 procent av andelarna i Haninge S1 Femman AB och Haninge V12 Fyran AB.

Not 43 Resultatdisposition

	Moderföreningen
	2024-12-31
Vinstmedel till förfogande	5 162 735
Balanseras i ny räkning	5 162 735
Summa	**5 162 735**

Koncernens och moderföreningens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2025-05-22 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 2024. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen kapitel 6 samt GRI Standards core, utgiven av Global Reporting Initiative.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Hildingsson
Ordförande

Johanna Frelin
Verkställande direktör

Anders Ax
Styrelseledamot

Peder Axensten
Styrelseledamot

Filippa Drakander
Styrelseledamot

Lise-Lott Fjell
Styrelseledamot

Malin Ragnegård
Styrelseledamot

Kerstin Wallentin
Styrelseledamot

Jens Wikström
Styrelseledamot

Niklas Frisell
Arbetstagarrepresentant

Jimmy Winge
Arbetstagarrepresentant

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

Magnus Nordlund
Förtroendevald revisor

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 53–92 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–50 respektive 96–109. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

Transaktion 09222115557[illegible]3914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Magnus Nordlund
Förtroendevald revisor

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden

Styrningsrapportens bakgrund

Svensk Kooperation har utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag (”den kooperativa koden” eller ”koden”). Syftet med koden är att främja medlemsdialogen och de demokratiska beslutsprocesserna i kooperativa och ömsesidiga företag samt att öka transparens och öppenhet i styrelsens arbete. Rapportering ska ske årligen i en styrningsrapport från styrelsen. Till skillnad från svensk kod för bolagsstyrning är den kooperativa koden uppbyggd på åtta principer i stället för detaljerade regler. Detta enligt principen följ och förklara i stället för följ eller förklara. Riksbyggen antog den kooperativa koden vid fullmäktige i maj 2020, då den ersatte Riksbyggens tidigare föreningskod. Denna styrningsrapport är den femte enligt koden. Styrningsrapporten ska granskas av Riksbyggens förtroendevalda revisorer som en del av uppdraget att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Rapportens struktur följer de åtta principerna i den kooperativa koden. Varje avsnitt inleds med den kooperativa kodens text i kursiv stil. I rapporten redovisas beslut, förhållanden och händelser av betydelse som inträffat under året.

Transaktion 09222115557543914569 Signerad LH, UF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

1. Syfte och medlemsnytta

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

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

Syfte, värdegrund och strategi

Riksbyggens företagsidé

Förmedlar Riksbyggens huvuduppdrag, alltså varför företaget finns till.
Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

Riksbyggens kärnvärden

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

Strategi

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

Medlemsdialoger

Efter en utredning framtagen av en arbetsgrupp med representanter från de olika ägargrupperna och företagsledningen antog Riksbyggens styrelse under våren 2020 ett regelverk för vilka forum som ska finnas för ägare och medlemmar i framtiden. Beslutet rapporterades till fullmäktige i maj 2020. Det ska finnas en kontinuitet genom två olika forum – central medlemsdialog och regional medlemsdialog – som kan användas beroende på behovet av diskussioner och vilka frågor som är aktuella. Under hösten 2024 genomfördes regionala medlemsdialoger i Göteborg, Stockholm och Umeå. På programmet fanns diskussioner om vår bostadspolitik och hur intresse- och lokalföreningarna kan bidra på en lokal nivå. Det genomfördes en workshop om ordning och reda i praktiken. Intresseföreningarna gick igenom resultatet av vårens medlemsundersökning och kommer nu ta vidare de lokala resultaten i respektive intresseförening. Det fattades också beslut om deltagare till en central dialoggrupp mellan Riksbyggen och intresseföreningarna där frågor inom föreningsverksamhet, förvaltning och digitalisering ska diskuteras. Lokalföreningarna gick igenom bostads nya strategi och hade en dialog runt den. Nästa centrala medlemsdialog planeras äga rum under hösten 2025. .

Advisory board

Syftet med Advisory board är att vara ett bollplank till företagsledning och styrelse i främst förenings- och medlemsfrågor. Gruppen ger en unik möjlighet att få input från personer som ser verksamheten med andra ögon. Målet är att ha en bred beredning av ärenden där synpunkter från flera delar av organisationen kan tillvaratas innan beslut fattas i företagsledning och/eller styrelse. Att ifrågasätta och visa på nya lösningar är gruppens kanske viktigaste uppgift. Det finns representation från intresse- och lokalföreningar men också från andra organisationer och företag för att få så mycket samlad erfarenhet och kunskap som möjligt. Då Advisory board är en rådgivande funktion främst till företagsledningen är det denna som utser deltagare i gruppen och beslutar om syfte och mål för gruppens arbete. Företagsledningen beslutar också om ersättning för uppdraget. Gruppen kan kompletteras med ytterligare deltagare för enstaka eller flera möten för att få in expertis i vissa frågor. För att få kontinuitet i gruppens arbete och skapa möjlighet till planering, både från Riksbyggens och deltagarnas sida, har gruppen kontinuerliga möten. Gruppen hade tre mötestillfällen under 2024, varav två digitala och ett fysiskt.

Verksamhetskommunikation

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

Intressentanalys

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

Riktlinjer och regelverk

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

- De sju kooperativa principerna >>
- FN:s Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling >>
- Fossilfritt Sverige >>
- Science Based Target initiative (SBTI) >>
- FN:s deklaration om mänskliga rättigheter >>
- Internationella arbetsorganisationens (ILO) kärnkonventioner om rättigheter i arbetslivet >>
- De 10 principerna för ansvarsfullt företagande inom FN:s Global Compact >>
- ISO 9001 för kvalitetsledningssystem >>
- ISO 14001 för miljöledningssystem >>
- Miljöbyggnad för miljöcertifiering av byggnader >>
- Global Reporting Initiative (GRI) Standards >>

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

2. Demokratiska processer

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

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

Medlemskap

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

Det innebär att Riksbyggen har två olika former av medlemskap: ett direkt medlemskap för andelsägande organisationer och ett indirekt för de föreningar som är medlemmar i intresse- och lokalföreningar. Det finns 28 intresseföreningar som representerar bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar. Det finns 23 lokalföreningar som representerar lokala medlemsföreningar, främst lokala fackliga organisationer. Riksbyggens fullmäktige beslutar om så kallade normalstadgar för intresse- och lokalföreningar.

Fördelning av fullmäktigeplatser

Riksbyggen har 100 fullmäktigeplatser. Riksorganisationer, intresseföreningar och lokalföreningar som innehar lägst 0,5 procent av andelskapitalet erhåller ett fast mandat. Resterande mandat upp till fullt antal fördelas som rörliga mandat på andelsägarna enligt den jämkade uddatalsmetoden. Riksorganisationer, intresseföreningar och lokalföreningar kan samverka i så kallade valkooperationer vid fördelningen av mandat. Fördelningen av fullmäktigeplatser och ersättare görs av revisorerna för tolvmånadersperioden maj–april, med utgångspunkt från innehavet av andelskapital vid utgången av kalenderåret före periodens början.

Styrelse

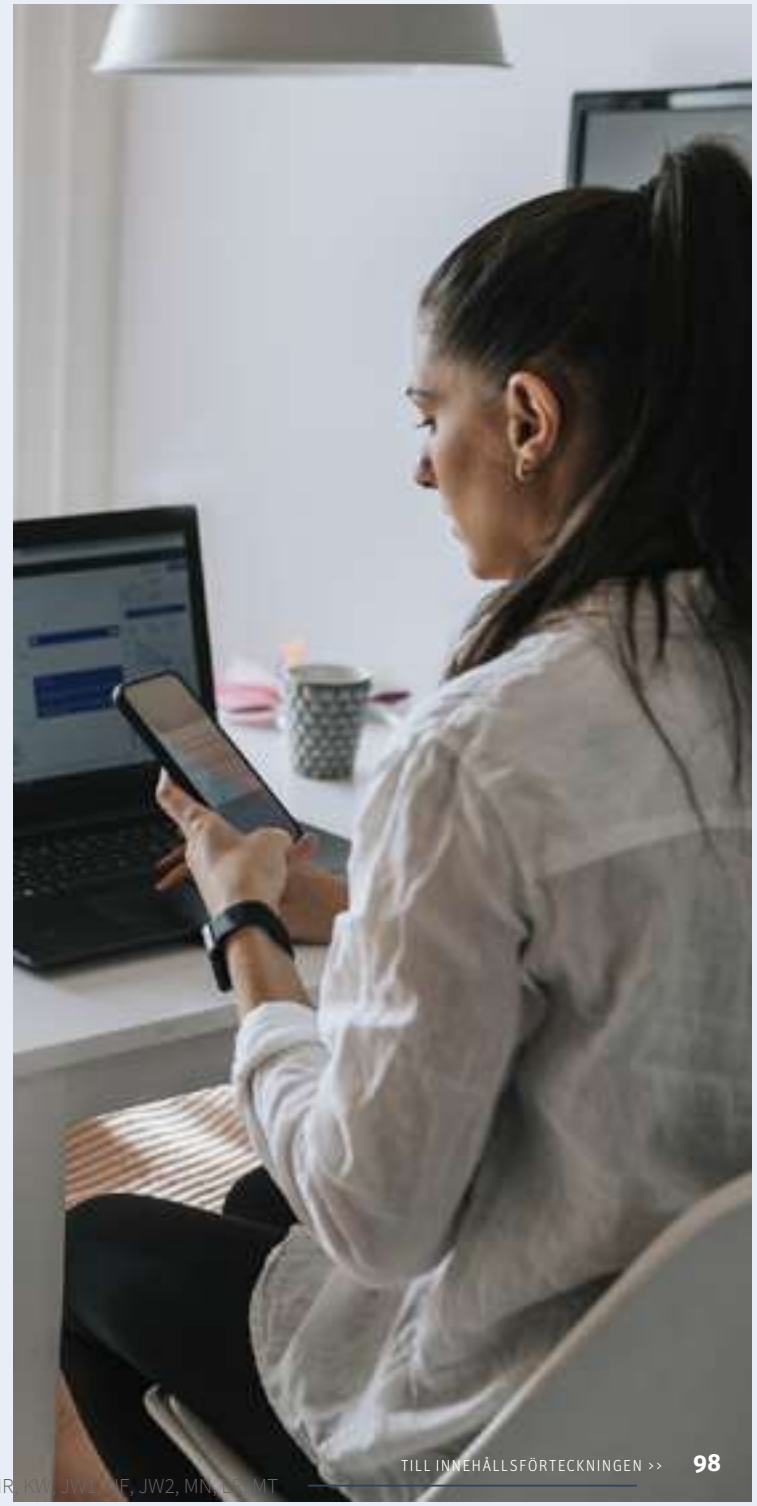
Ordförande och övriga ledamöter väljs för en mandatperiod på två år. Styrelsen utser vice ordförande och vid behov övriga funktionärer. Suppleanter väljs årligen för en mandatperiod om ett år.

Valberedning

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

Motioner

Till ordinarie fullmäktigesammanträde har medlemmarna förslags och motionsrätt i alla frågor som rör föreningens verksamhet. Över inkomna motioner, som ska vara styrelsen tillhanda senast den 1 februari närmast före fullmäktigesammanträdet, ska styrelsen avge skriftligt yttrande och förslag. Motionerna ska tillsammans med styrelsens yttrande och förslag tillställas fullmäktige senast sju dagar före sammanträdet. Förslag som rör stadgeändringar eller är av principiell vikt ska tillställas fullmäktige och medlemmarna inom den för kallelse till fullmäktigesammanträde angivna tiden. Till fullmäktige 2024 lämnades sammanlagt sju motioner.



Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, JF, JW2, MN, EC, MT

3. Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande

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

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

Inträde

Ansökan om inträde i föreningen prövas av styrelsen. Vid inträde i föreningen ska varje medlem betala ett andelskapital om lägst 500 kronor. Antagen medlem kan från inträdet eller senare delta med det högre andelskapital som styrelsen godkänner. Under 2024 tillkom 26 nya medlemmar

Utträde och återbetalning av medlemsinsatser

Medlem äger rätt att säga upp sitt medlemskap i föreningen tidigast efter två års medlemskap. Utträde kan ske endast i slutet av räkenskapsår och efter sex månader dessförinnan gjord skriftlig uppsägning. Under 2024 utträdde 38 medlemmar.

Instruktioner för andelstransaktioner

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

Andelsutdelning

Styrelsen lägger fram förslag på andelsutdelning för föregående verksamhetsår som sedan fastställs av fullmäktige. Fullmäktige kan enligt lag inte besluta om större andelsutdelning än den styrelsen föreslagit. För 2023 beslutades om att inte utge någon utdelning.

Återbäring

Styrelsen fastställer hur stor återbäringen för köpta förvaltningstjänster ska vara respektive år. Återbäringen fördelas mellan medlemsorganisationer utifrån deras andel av inköpta förvaltningstjänster under året. För 2023 beslutades om en återbäring motsvarande cirka 0,1 procent av återbäringsberättigade förvaltningstjänster.

Andra medlemsförmåner

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 i Stockholm den 23 maj 2024.

Riksbyggen skickade den 30 november 2023 ut information om 2024 års fullmäktigesammanträde till intresseföreningar, lokalföreningar och centrala ägare. Kopia skickades till styrelse, valberedning, företagsledning, region- och affärschefer samt inbjudna gäster och innehöll bland annat information om tid och plats för fullmäktigesammanträdet.

Vidare ges varje år information om vilka som har motionsrätt, när motioner ska ha inkommit samt hur dessa ska skickas in. Den 31 januari 2024 skickades ytterligare information ut, bland annat om fördelningen av fullmäktigeplatser. Den 28 mars 2024 skickades ytterligare information om fullmäktigesammanträdet till fullmäktiges ledamöter. I samband med detta bjöds fullmäktigesammanträdets gäster formellt in. I enlighet med stadgarna skickas formell kallelse ut senast två veckor innan fullmäktigesammanträdet. Kallelse till 2024 års fullmäktige skickades ut den 8 maj 2024.

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

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

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

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

5. Valberedningen

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

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

Inom Riksbyggen förekommer endast val av förtroendevalda på central nivå och därmed finns endast en valberedning. Vid Riksbyggens fullmäktige 2020 beslutades om en stadgeändring där val av valberedning och dess uppgift reglerades för första gången. Enligt dessa stadgar utses årligen vid ordinarie fullmäktigesammanträde minst tre ledamöter, varav en till ordförande för valberedningen. Valberedningen ska under året arbeta utifrån den instruktion som antagits av fullmäktige. Vid fullmäktige 2024 valdes fyra ledamöter i valberedningen, i enlighet med praxis under senare år.

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

Valberedningens instruktion ska fastställas årligen och fastställdes utan ändringar vid fullmäktige 2024.

a) Val av ordförande, övriga ledamöter samt ersättare i styrelsen.

b) Styrelsearvode uppdelat mellan ordförande, arbetstagarrepresentanter, övriga ledamöter och ersättare i styrelsen samt eventuell ersättning för utskottsarbete.

c) Val och arvodering av revisorer.

d) Arvodering av valberedning.

e) Val av ordförande, protokolljusterare och rösträknare vid fullmäktige.

f) Senaste tidpunkt för att till valberedningen inkomma med nomineringar till personval inför kommande fullmäktige.

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

6. Styrelsen

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

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

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

Styrelsen består av åtta valda ledamöter och två valda ersättare utöver de ledamöter som enligt lag utses av de anställdas organisationer (för närvarande två ledamöter och två ersättare). Enligt praxis kallas samtliga ersättare till varje styrelsemöte. Samtliga valda ledamöter och ersättare är externa i meningen att de är oberoende i förhållande till Riksbyggen och Riksbyggens företagsledning. Ingen av nuvarande valda ledamöter eller ersättare är externa i meningen att de är oberoende av Riksbyggens andelsägare. Eventuella intressekonflikter och jävssituationer ska anmälas av berörd ledamot och beslutas av styrelsen. En särskild årlig rutin infördes 2023 med en självdeklaration där styrelseledamöter och företagsledning redovisar potentiella och faktiska intressekonflikter i förhållande till sitt uppdrag. Det ingår i instruktionen till valberedningen att bedöma om styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning samt vid behov föreslå externa ledamöter som tillför styrelsen ytterligare kompetens.

Ordförande och övriga ledamöter väljs för en mandatperiod på två år. För att få kontinuitet väljs minst hälften av ledamöterna inklusive ordförande vid ett ordinarie fullmäktigesammanträde och resterande ledamöter väljs vid nästkommande ordinarie fullmäktigesammanträde. Styrelsen ska utse vice ordförande och vid behov övriga funktionärer. Suppleanter väljs årligen för en mandatperiod på ett år. Vid fullmäktige 2024 beslutades om val av ledamöter enligt valberedningens förslag. Valberedningens förslag justerades dock vid stämman i förhållande till förslaget i valberedningens utskickade rapport. Tidigare ordförande Johan Lindholm avgick i samband med stämman som ordförande för Riksbyggen efter att ha blivit vald som ny ordförande för LO, Landsorganisationen. Lars Hildingsson från Byggnads (Svenska Byggnadsarbetareförbundet), tidigare förste ersättare som suppleant, utsågs till ny ordförande. Stämman beslutade även i enlighet med förslag från valberedningen vid stämman att välja två suppleanter istället för tidigare föreslagna tre.

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

Under 2024 har styrelsen haft nio möten, varav fyra möten skett digitalt. Ett av mötena var extrainsatt med anledning av den ekonomiska utvecklingen i Sverige och fastighetsbranschen. Särskilt fokus har lagts på omvärldsläget, effekterna för Riksbyggen och tillhörande handlingsplan, samt en revidering av affärsområde Bostads affärsmodell och organisation. Styrelsens ordförande initierar en årlig utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen av förra årets arbete medförde att styrelsen bestämde teman och fördjupningsämnen för året samt att en ny punkt infördes på agendan, där styrelsen får träffa affärsområdescheferna vid varje styrelsemöte. Utvärderingen av årets arbete planeras att ske i januari 2025 via en digital enkät till samtliga i styrelsen och med en redovisning av resultat tillsammans med förbättringsförslag vid styrelsemötet i februari.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, [illegible], JW, MN, LR, MT

7. Ersättning till ledande befattningshavare

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

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

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

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

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

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

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

Vid fullmäktige 2024 skedde ingen förändring av riktlinjerna.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

8. Revision, risk och intern kontroll

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

Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

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

Arbetet med revision, risk och intern kontroll omfattar samtliga affärsområden och dotterföretag inom Riksbyggen. Arbetet innefattar också metoder och aktiviteter som syftar till att säkra en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Styrelsen har valt att inte inrätta ett revisionsutskott utan fullgör uppgiften själv. Riksbyggen strävar efter en decentralisering och delegering av ansvar och befogenheter till affärsområden och centrala stödfunktioner. Styrelsen fastställer årligen attestinstruktionen där principerna för det delegerade ansvaret framgår.

Riksbyggen tillämpar ett ledningssystem, ”Våra arbetssätt”, som skapar förutsättningar för ett kvalitetssäkrat arbetssätt, där dokumenterade processer tillsammans med styrande och stödjande dokument vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten. Riksbyggens ledningssystem är kvalitetscertifierat enligt ISO 9001 sedan 1998 och miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan 2008. Det innebär krav på såväl årlig intern revision, av Riksbyggens egna internrevisorer, och extern revision, i år genomförd av företaget RISE.

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

Uppföljning och kontroll avseende hållbarhetsrapportering görs regelbundet, även om frekvensen och nivån för uppföljning varierar med typen av uppgifter. Utvalda nyckeltal rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Enheten för hållbar utveckling ansvarar för samordning och uppföljning av hållbarhetsrapporteringen. Hållbarhetsredovisningen, som även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, är översiktligt granskad av Riksbyggens revisorer, och utgår från den frivilliga rapporteringsstandarden GRI Standards 2021.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av att inrätta en särskild intern granskningsfunktion (internrevision). Genom befintlig kontrollstruktur uppnås en god intern kontroll. Styrelsen bedömer mot den bakgrunden att ett behov av en särskild granskningsfunktion inte föreligger. Riksbyggen har en särskild funktion för regelefterlevnad, som rapporterar vid behov men minst en gång per år till styrelsen. Riksbyggen övergick under 2023 från ett externt dataskyddsombud till en intern funktion, som rapporterar till styrelsen två gånger per år och övervakar att organisationen följer dataskyddsförordningen. Styrelsen fastställer årligen ett ramverk för riskhantering, vilket bland annat inbegriper beslut om Riksbyggens risktolerans och kraven på rapportering till styrelsen, inklusive två årliga riskrapporter. Under 2024 infördes ett nytt systemstöd för riskhantering som även medförde en revidering av arbetssätt och av ramverket för riskhantering. Riksbyggen har sedan 2023 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.

Medlemsgranskarna har till styrelsen överlämnat en plan för 2025 års granskning. Medlemsgranskarna är tillika förtroendevalda revisorer och har därvid ett reglerat samarbete med övriga externa revisorer och full tillgång till relevant material för sitt uppdrag.

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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Styrelse och ledning

Styrelse efter fullmäktige

Namn	**Lars Hildingsson**	**Anders Ax**	**Filippa Drakander**	**Jens Wikström**	**Malin Ragnegård**	**Lise-Lott Fjell**
Styrelsefunktion	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Ägarrepresentant	Svenska Byggnadsarbetareförbundet	Lokalföreningen Gävle-Dala	Intresseföreningen Stockholm	Folksam	Kommunalarbetareförbundet	Intresseföreningen Bohuslän-Älvsborg
Födelseår	1973	1962	1989	1973	1978	1963
Inträdesår styrelsen	2013	2009	2015	2023	2021	2017
Utbildning	Byggtekniskt gymnasium	Gymnasieutbildning	Kandidatexamen	Dataingenjör	Gymnasieutbildning	Högskoleutbildning
Tidigare yrkeserfarenhet	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		Föreläsare hållbar utveckling, utbildare för personal och projektsamordnare
Övriga relevanta uppdrag	Vice ordförande i Byggnads, Polstjärnan Fastighetsbolag, Bantorget hyresbostäder och Bantorget Förvaltning, Ledamot kommunfullmäktige i Karlskrona, Ledamot Riva del Sole och AMF	Ombudsman Byggnads, Ordförande lokalföreningen Gävle-Dala, Ledamot Star-Byggutbildning,	Sustainability Development Manager / Associate Director, Newsec Advisory Sweden AB Ledamot SKB (Stockholms Kooperativa bostadsförening), Riksbyggen brf Landmärket, och Riksbyggens Intresse-förening i Stockholm län	Affärsområdeschef Folksam Sak Styrelseordförande Tre Kronor Försäkring och Folksam Forskningsstiftelse Ledamot Brf Nordostpassagen	Förbundsordförande Kommunal Ledamot LO-styrelsen	Förskollärare Vice ordförande Brf Färöarna Sekreterare i Intresse-föreningen Bohus-Älvsborg Rymdstyrelsens skolråd

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Namn	**Kerstin Wallentin**	**Peder Axensten**	**Niklas Pettersson**	**Michael Benthin**	**Niklas Frisell**	**Jimmy Winge**
Styrelsefunktion	Ledamot	Ledamot	Suppleant	Suppleant	Arbetstagarrepresentant, ordinarie	Arbetstagarrepresentant, ordinarie
Ägarrepresentant	Kooperativa Förbundet, KF	Intresseföreningen Södra Västerbotten	Intresseföreningen södra och mellersta Skåne	Svenska Elektrikerförbundet	Unionen	Fastighetsanställdas Förbund
Födelseår	1964	1961	1965	1970	1986	1976
Inträdesår styrelsen	2021	2021	2016	2020	2019	2018
Utbildning	Universitetsutbildning, Personallinjen	Civilingenjör	Universitetsutbildning	Ombudsmannautbildning	Kandidatexamen	3-årig VVS-utbildning
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	Ekonom på Riksbyggen	Plåtslagare VVS-montör
Övriga relevanta uppdrag	Styrelseordförande Coop Östra och Coop Sverige, Vice ordförande Kooperativa Förbundet, Styrelseledamot Folksam Liv och Leja Åkeri AB	Ordförande Brf Kemisten, Ledamot Intresseföreningen Södra Västerbotten	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	RB-ledamot i flera bostadsrättsföreningar	

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Johanna Frelin deltar i styrelsens arbete som extern vd.

Namn	**Mikael Norén**	**Cathrin Björklund**
Styrelsefunktion	Arbetstagarrepresentant, suppleant	Arbetstagarreprsentant, suppleant
Ägarrepresentant	Fastighetsanställdas Förbund	Unionen
Födelseår	1964	1976
Inträdesår styrelsen	2023	2024
Utbildning	Gymnasieutbildning	Eftergymnasial utbildning
Tidigare yrkeserfarenhet	Fastighetsskötare	Masterdatahandläggare Inkassohandläggare Ekonomiassistent
Övriga relevanta uppdrag	Ordförande Grane IK, RB-ledamot i flera bostadsrättsföreningar	Revisor Unionen Mälardalen

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Ledning vid årsskiftet

Namn	**Johanna Frelin**	**Ulrika Nyström**	**Eric Stuart**	**Robert Söderhjelm**	**Karin Goddard**
Position	Vd	Affärsområdeschef Bostad	Affärsområdeschef Fastighetsförvaltning	Ekonomi- och finanschef (CFO)	HR Direktör
Födelseår	1969	1969	1959	1965	1961
Inträdesår företagsledning	2020	2024	2014	2010	2013
Utbildning	MBA	Civilingenjör och MBA	Civilekonom	Ekonom	M.Sc in Human Resources Management
Tidigare yrkeserfarenhet	VD Tengbom Arkitekter, VD Hyper Island, Divisionschef SVT	Områdeschef Skanska, Distriktschef Sweco, Projektledare Framfab	Ekonom Atlas Copco, Marknadsekonom Volvo AB		Bitr HR direktör Försäkringskassan, HR specialist BT Ignite, HR specialist Telenordia HR manager Edgecom
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	Styrelseledamot i Fremia ekonomisk förening, Fremia Service AB och Bostadsbyggen Jönköping AB

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

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 bostadrättsförening	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

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

RB 8545

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.

Transaktion 09222115557543914569 Signerat LH, JF, AA, PA, FD, LF, MR, KW, JW1, NF, JW2, MN, LR, MT

Riksbyggen
Rum för hela livet

Verifikat

Transaktion 09222115557543914569

Dokument

Års- och hållbarhetsredovisning 2024
Huvuddokument
110 sidor
Startades 2025-04-10 10:58:16 CEST (+0200) av Maria Westling (MW)
Färdigställt 2025-04-10 17:11:34 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Lars Hildingsson (LH)
lars.hildingsson@byggnads.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS HILDINGSSON"
Signerade 2025-04-10 11:30:24 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Frelin"
Signerade 2025-04-10 11:26:18 CEST (+0200)

Anders Ax (AA)
anders.ax155@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS AX"
Signerade 2025-04-10 12:06:10 CEST (+0200)

Peder Axensten (PA)
peder@axensten.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Peder Axensten"
Signerade 2025-04-10 12:24:27 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557543914569

Filippa Drakander (FD) *filippa.drakander@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FILIPPA DRAKANDER"* *Signerade 2025-04-10 11:32:44 CEST (+0200)*	Lise-Lott Fjell (LF) *liselottfjell@telia.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISE-LOTT FJELL"* *Signerade 2025-04-10 13:59:41 CEST (+0200)*
Malin Ragnegård (MR) *malin.ragnegard@kommunal.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Felicia Ragnegård"* *Signerade 2025-04-10 14:37:08 CEST (+0200)*	Kerstin Wallentin (KW) *k.wallentin@telia.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN WALLENTIN"* *Signerade 2025-04-10 12:17:16 CEST (+0200)*
Jens Wikström (JW1) *jens.wikstrom@folksam.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS WIKSTRÖM"* *Signerade 2025-04-10 12:46:21 CEST (+0200)*	Niklas Frisell (NF) *niklas.frisell@riksbyggen.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Niklas Christian Frisell"* *Signerade 2025-04-10 11:32:48 CEST (+0200)*

Verifikat

Transaktion 09222115557543914569

Jimmy Winge (JW2) *jimmy.x.winge@riksbyggen.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY WINGE"* *Signerade 2025-04-10 12:51:46 CEST (+0200)*	Magnus Nordlund (MN) *magnus.e.nordlund@byggnads.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS NORDLUND"* *Signerade 2025-04-10 16:02:03 CEST (+0200)*
Lars Randerz (LR) *lars.randerz@kommunal.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS RANDERZ"* *Signerade 2025-04-10 14:39:47 CEST (+0200)*	Magnus Thorling (MT) *magnus.thorling@pwc.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS THORLING"* *Signerade 2025-04-10 17:11:34 CEST (+0200)*

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