
Års- och hållbarhetsredovisning 2023

Riksbyggen ekonomisk förening 702001-7781
23 maj 2024



0771-8



Innehåll

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





2023 – ökat hållbarhetsfokus trots ett utmanande år för bostadsbranschen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


Johanna Frelin,
vd Riksbyggen



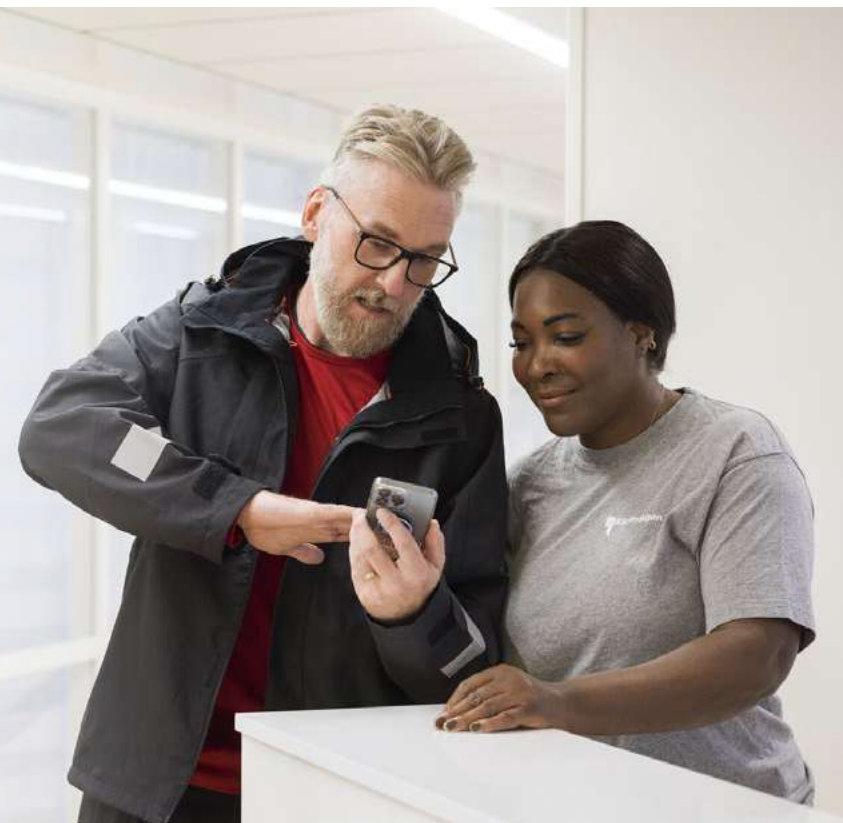
Riksbyggen i korthet

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

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

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

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



Verksamheten*

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

Nettoomsättning
8 761 mkr
(7 826)

Rörelseresultat
-421 mkr
(70)

Eget kapital
7 991 mkr
(8 538)

Soliditet
62%
(61)

Medelantal
anställda
2 409 st
(2 492)

Andels-
utdelning
0 kr/andel
(10)

Avkastning
per andel
0%
(2)

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

*) Siffror inom parentes avser 2022.

Företagsidé

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

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

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

Attraktiva – Riksbyggen ökar vårt kundfokus i hela vårt agerande.

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

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

Kärnvärden

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

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

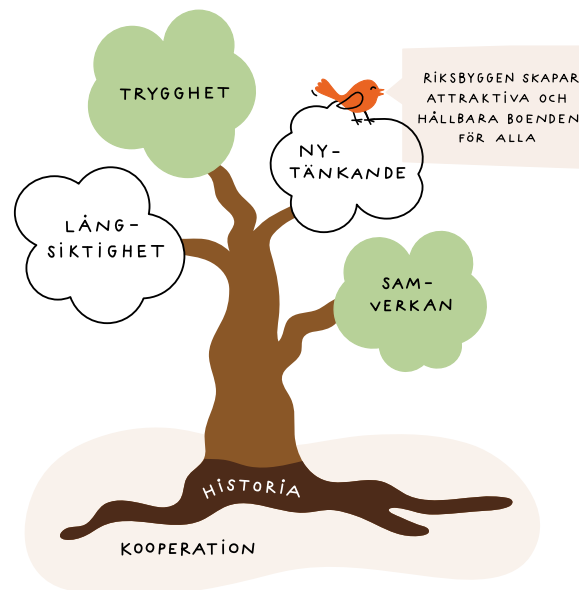
Trygghet – Riksbyggen är pålitliga och finns alltid nära både kunder och ägare.

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

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

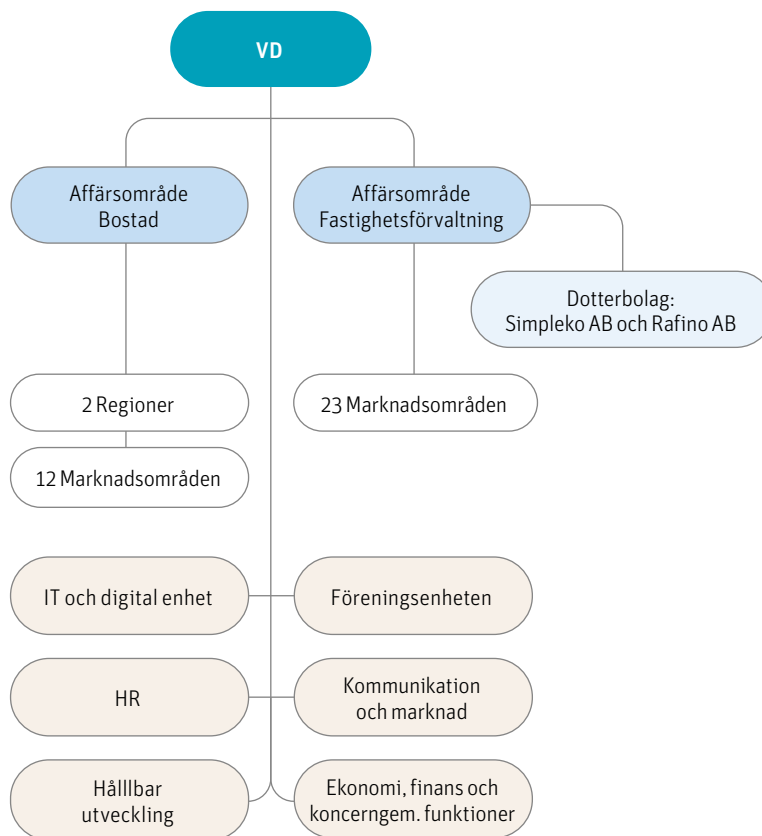
Långsiktiga mål

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





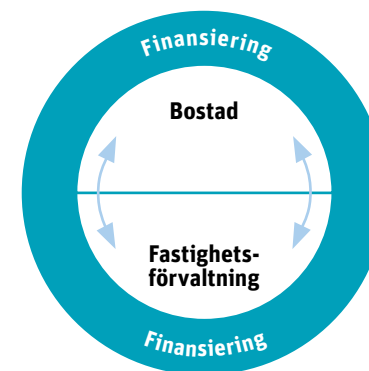
Riksbyggens affärsorganisation*



*) Aktuell organisation vid utgången av 2023

Affärsmodell

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



Kunder

Kunder är grunden för vår existens. Riksbyggens kunder är:

- Bostadsköpare
- Bostadsrättsföreningar
- Boende
- Andra fastighetsägare

Ägare

Riksbyggens andelsägare består av tre kategorier:

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

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

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



Kundservice och kundwebbar i siffror

Kundservice

538 000

Kundkontakter via telefon, webb och e-post

Mitt.Riksbyggen.se

2 447 000

Besök

Riksbyggen.se

3 514 000

Besök

Bonum.se

278 000

Besök

Hållbarhetsredovisning



Tillsammans ökar vi takten i hållbarhetsarbetet

Om väsentlighetsanalysen

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

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

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

Genomförande

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

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

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

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

Resultat – väsentliga områden

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

Figur 1 – Riksbyggens väsentliga hållbarhetsområden



Alla ska bo och leva hållbart

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

Redovisning av väsentliga hållbarhetsområden

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

Riksbyggen adresserar i sin hållbarhetsredovisning samtliga väsentliga hållbarhetsområden.

Figur 2 – Sammanställning av väsentliga hållbarhetsområden

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

Riksbyggens intressenter

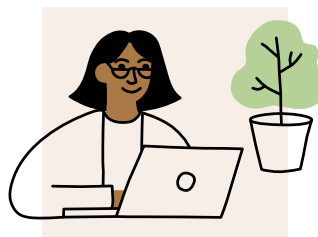
Riksbyggen har många intressenter och dialogen pågår ständigt med dessa inom olika forum. Genom sina synpunkter och krav hjälper de till att identifiera de mest

väsentliga hållbarhetsfrågorna. Tillsammans ökar vi takten i hållbarhetsarbetet.



Ägare och medlemmar

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



Medarbetare

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



Brf-styrelser

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



Kommersiella kunder

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



Boende

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

Kommuner, politiker och myndigheter

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



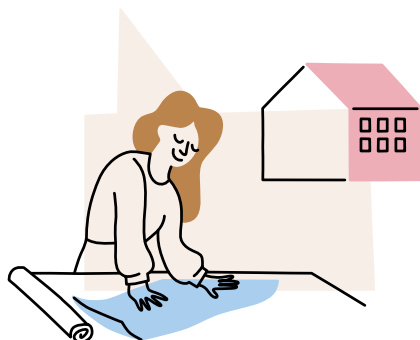
Forskare och experter

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



Leverantörer

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



Finansiella aktörer

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



Framtida generationer

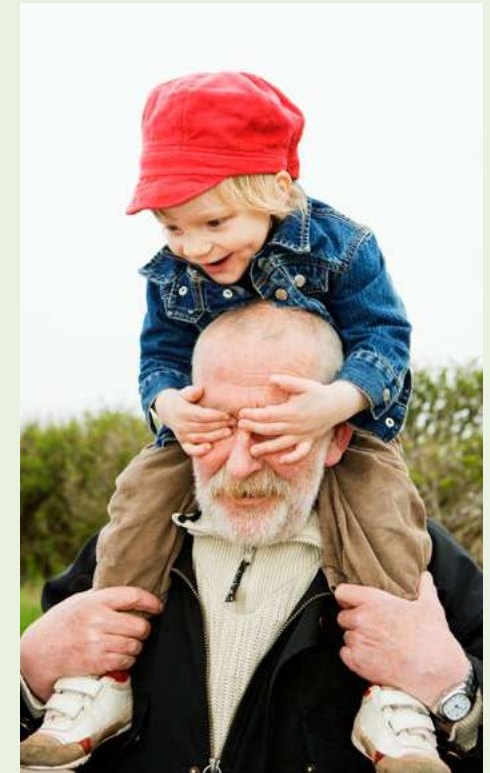
Världen står inför stora hållbarhetsutmaningar där framtida generationers behov behöver säkerställas. Långsiktighet är ett av Riksbyggens kärnvärden som styr mot en mer hållbar framtid. Därför beaktas hållbarhetsaspekter i alla beslut.



Intressentdialog

Figur 3 – Intressentdialog

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



Riksbyggens Hållbarhetsbarometer

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

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

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





Hållbarhetsstyrning

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

och framtidsfråga. Utvalda nyckeltal rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Riksbyggens arbete med Agenda 2030

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

Figur 4 – Positiv och negativ påverkan av Riksbyggens verksamhet

Vi skapar värde ...

Vi är ett kooperativ som bidrar till folkbildning.

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

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



Vi utvecklar bostäder, förvaltar och bygger om befintliga bostäder.

... men samtidigt belastar det planeten



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



3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



God hälsa och välbefinnande

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

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

5 JÄMSTÄLLDHET



Jämställdhet och mångfald

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

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



Hållbar energi för alla

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

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



Anständiga villkor

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

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

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

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

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

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



Hållbara städer och samhällen

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

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

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

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



Hållbar konsumtion och produktion

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

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

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



Bekämpa klimatförändringarna

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

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

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD



Ekosystem och biologisk mångfald

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

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

16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN



Fredliga och inkluderande samhällen

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

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



Snabbare omställning till ett hållbart samhälle

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

Miljöcertifiering av nyproduktion

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

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

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

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

**) här ingår preliminärt certifierade och verifierade projekt*

Hållbarhetsanalyser i alla nyproduktionsprojekt

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

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

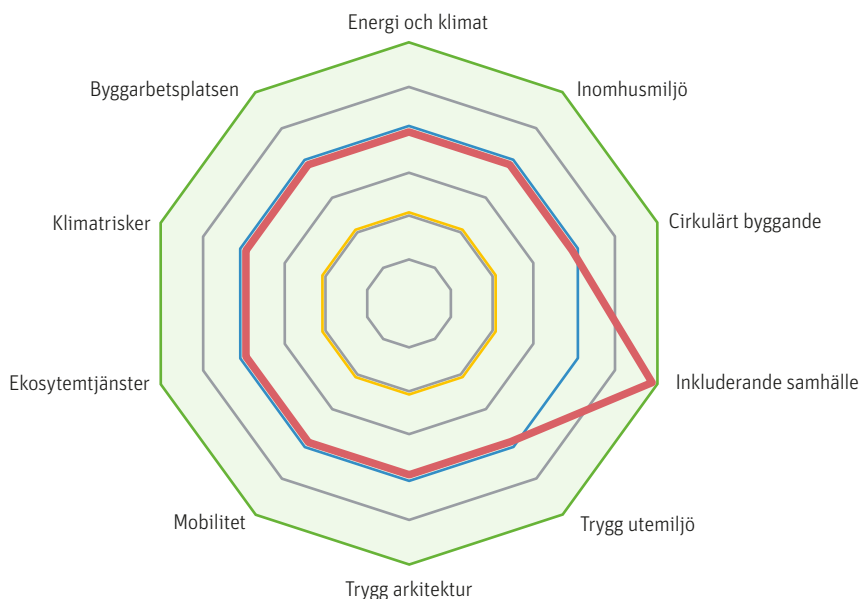
vara att använda en hög andel återbrukat material eller omfattande mobilitetslösningar. Riksbyggens projekt ska ligga på minst Bättre-nivå.

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

Figur 5 – Projektets hållbarhetsprofil

Exempel på ett projekts hållbarhetsprofil utifrån Riksbyggens hållbarhetsanalys

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





Identifiering av klimatrisker i samband med nyproduktion

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

Säkra biologisk mångfald

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

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

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

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

Ekosystemtjänstanalyser

22st

Genomförda under 2023

524st

Genomförda sedan 2013

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

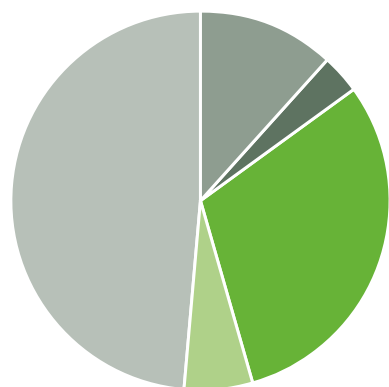
Effektiviserad energianvändning

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

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

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

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



Inköpt el, kontor
■ 1 742 MWh (1 463¹⁾)

Inköpt el, egna fastigheter
■ 472 MWh (465)

Inköpt värme, kontor
■ 4 466 MWh (4 704)

Inköpt värme, egna fastigheter
■ 861 MWh (857)

Förbränning drivmedel,
fordonsflotta
■ 7 087 MWh (8 787)

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

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

Av inköpt fjärrvärme kommer 98 procent från förnybara källor.

Övriga kontor hyrs av andra fastighetsägare.

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



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

Klimatpåverkan

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

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

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

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

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

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

Figur 7 – Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser

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

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

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

¹ Emissionsfaktorer för drivmedel från avtalsleverantör OKQ8.

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

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

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

⁵ Anläggningsbaserad metod, emissionsfaktor nordisk elmix.

⁶ Ingen uppgift.

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

⁸ Enligt standard EN 15978.

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

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

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

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

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

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

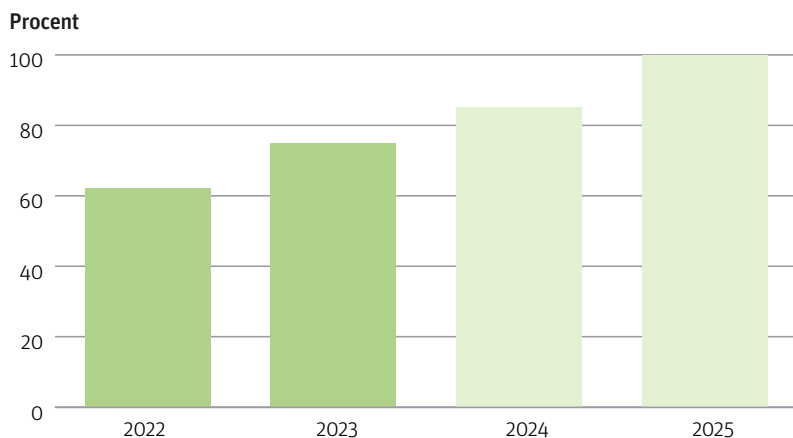
verksamheten inom fastighetsförvaltning. Ett av målen är en fossilfri fastighetsförvaltning, vilket innebär att senast 2025 ska Riksbyggen enbart ha fossilfria servicebilar i sin fordonsflotta. Utfallet för 2023 är 75 procent fossilfria servicebilar. I figur 8 redovisas andelen fossilfria servicebilar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

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

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

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

Figur 8 – Andel fossilfria servicebilar



Klimatavtryck från nyproduktion av bostäder, SBT-mål scope 3

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

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

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

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



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

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

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

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

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

* *Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus: LCA av fem byggsystem*

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

Riksbyggens kunders energianvändning, SBT-mål scope 3

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

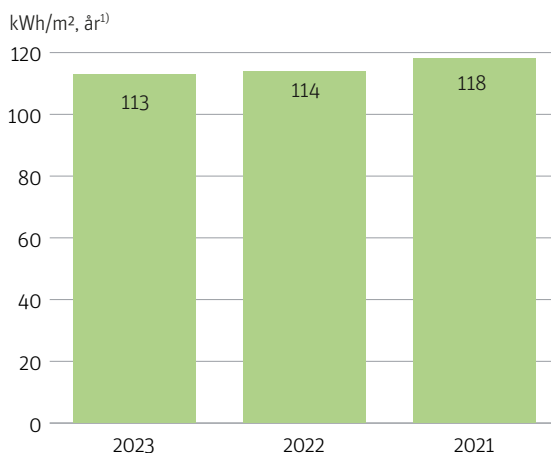
För beräkning av klimatpåverkan har emissionsfaktorn för svensk medelfjärrvärme använts och nordisk elmix för elanvändningen. Riksbyggens utfall för klimatmål scope 3 energianvändning kunder är 6,6 kg CO₂-ekv/m² för 2023. Det innebär en ökning med cirka nio procent 2023 jämfört med 2022, på grund av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

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

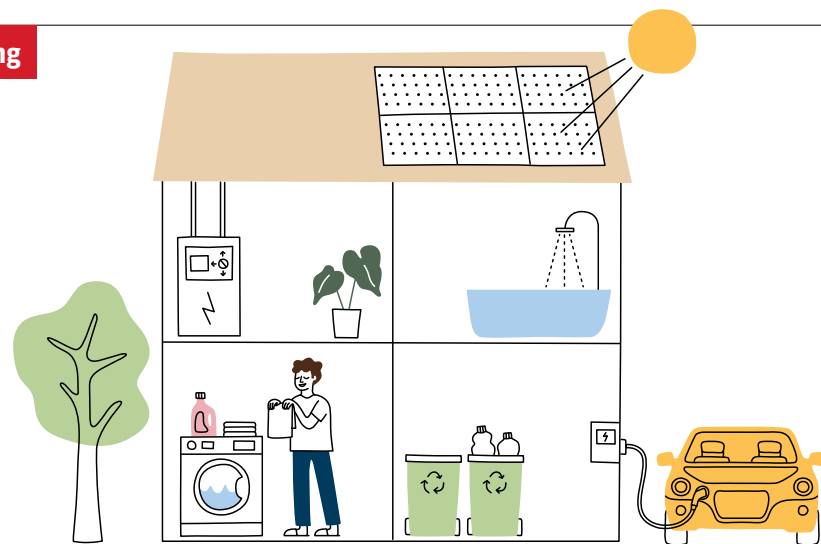
kontinuerligt, för att minska energianvändningen. Upp till 1 000 GWh kan sparas om alla Riksbyggens cirka 4 000 bostadsrättsföreningar tecknade avtal för Energiförvaltning, vilket motsvarar ungefär lika mycket energi som alla flerbostadshus i Uppsala län använder under ett år. Totalt har 47 (39) bostadsrättsföreningar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

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

Figur 9 – Riksbyggens kunders energianvändning



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



Solceller

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

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

Resursanvändning

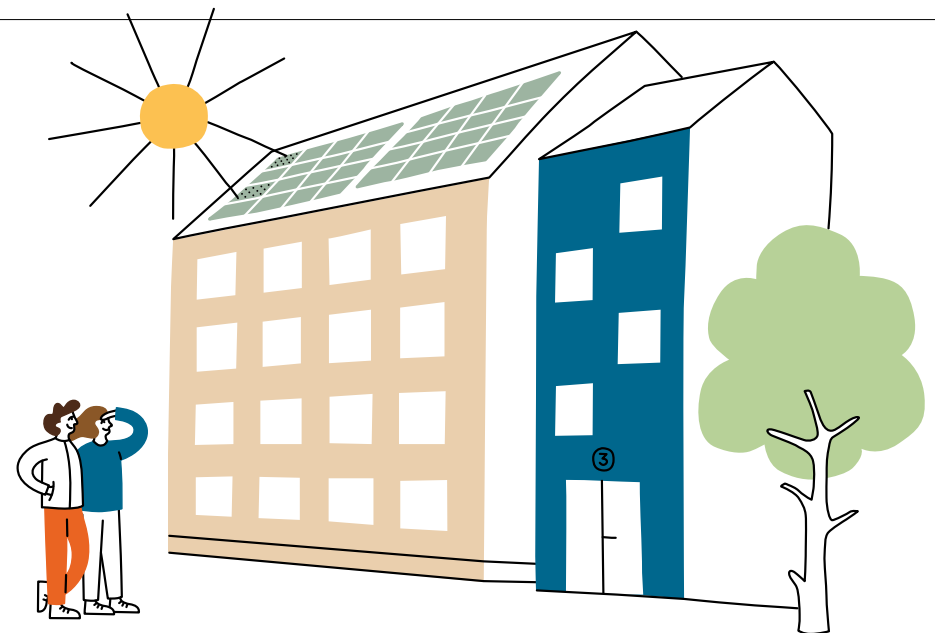
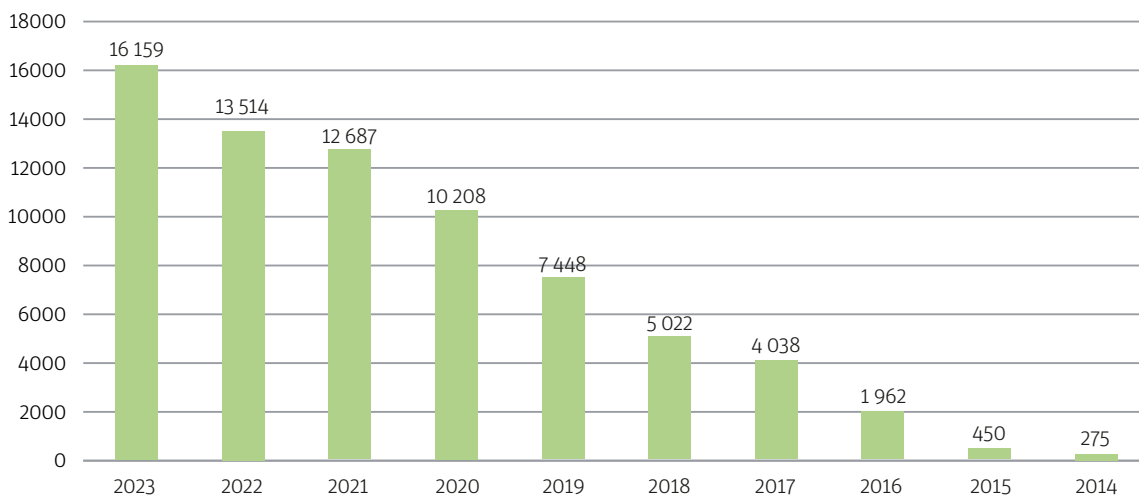
Riksbyggen vill bidra till att effektivisera materialanvändningen och därmed minska avfallsmängderna och uppnå mer cirkulära flöden. De största avfallsflödena inom Riksbyggens verksamhet uppstår i samband med nyproduktion av bostäder.

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

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

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

Figur 10 – Installerade solceller i kW



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

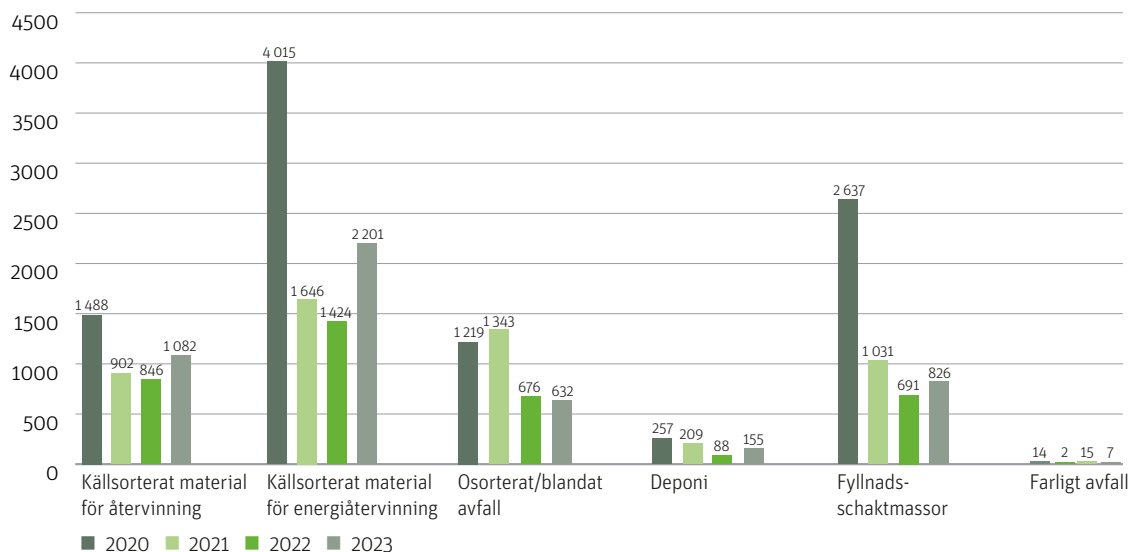
Riksbyggen följer även upp hantering av byggavfall genom entreprenörsrevisioner. Då kontrolleras att lagkravet för bygg- och rivningsavfall efterlevs gällande antal fraktioner samt att fraktionerna hålls rena.

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

Delningsekonomi

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

Figur 11 – Total vikt per avfallstyp (ton)

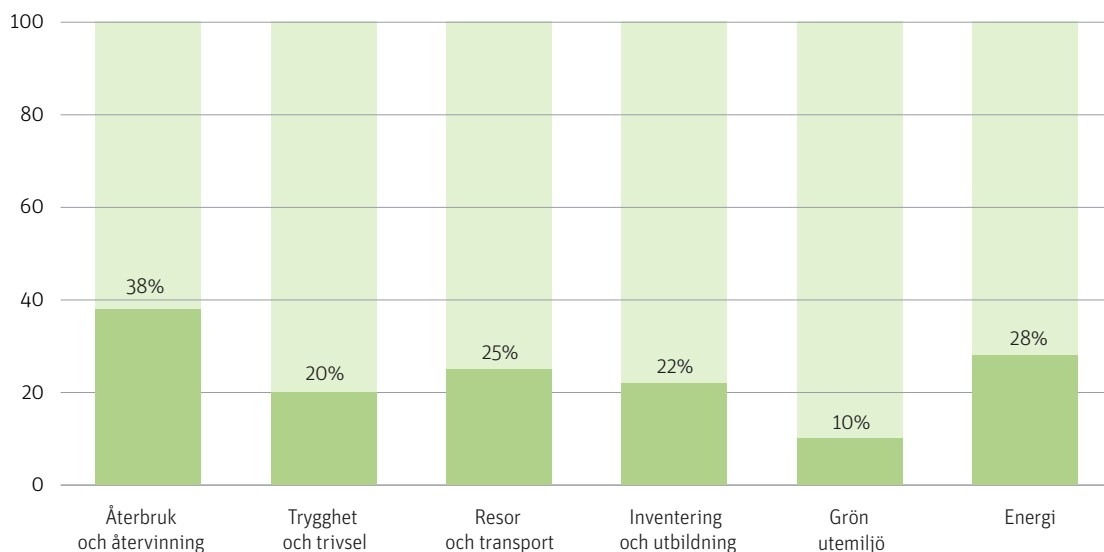


Riksbyggens hållbarhetsidéer

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

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

Figur 12 – Exempel på registrerade hållbarhetsidéer för en enskild förening



Hållbarhetsredovisning som bilaga i bostadsrättsföreningens årsredovisning

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

Årets hållbarhetsförening 2023

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



Trygga bostäder och arbetstillfällen

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

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

Figur 13 – Pågående produktion av lägenheter

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



Svårt för unga att skaffa egen bostad

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

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

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

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

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

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



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

Attraktiv arbetsplats

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

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

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

Lära och utvecklas

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

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

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

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



Hälsa och säkerhet i arbetet

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

Figur 14 – Sjukfrånvaro tillsvidareanställda, %

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

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

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

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

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

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

Figur 15 – Arbetsskador 2023¹

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

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

Därför anges inga historiska jämförande uppgifter.

²) Med anmälda arbetsskador menas olycksfall och färdolycksfall.

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

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

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

Mångfald och jämställdhet

Figur 16 – Antalet anställda per personalkategori 2023¹

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

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



Riksbyggens medarbetare ska spegla samhällets mångfald

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

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

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

Ersättning

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

Figur 17 – Löneskillnad högst betalda relativt median¹⁾

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

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



Affärsetik – ett fundament för Riksbyggen

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

Branschgemensamma initiativ

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

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



Affärsetik inom Riksbyggen

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

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

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

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

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

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

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



*) Länk till uppförandekoden. >>

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

Ansvarsfulla leverantörskedjor

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

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

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

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

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

Vid en utökad leverantörsgranskning kontrolleras dessutom följande:

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

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

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



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

Inköpstatistik

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

Våra leverantörer 2023 (2022) – Några nyckeltal

Inköpsvolymen från godkända leverantörer uppgick till

93%
(93%)

Antal unika fakturautställare

7 335st
(7 630 st)

Leverantörs-omsättningen var

28%
(30%)





Om hållbarhetsredovisningen

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

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

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



Kontaktperson

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

GRI-index

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

Version av GRI 1 GRI 1: Foundation 2021

Tillämplig sektorstandard n/a

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

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

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

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

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



Revisorns bestyrkande

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

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

Inledning

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

Styrelsens och företagsledningens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning

Styrelse efter fullmäktige



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



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



Johanna Frelin deltar i styrelsens arbete som extern vd.

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

Ledning



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



| | | | | |
|-----------------------------------|---|--|--|--|
| Namn | Britta von Schoultz | 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 och Simpleko AB, Sekreterare brf Roslagsstugorna, | Styrelseledamot We Effect och Stiftelsen Karlstadshus | Ledamot brf Klockhuset | Vice ordförande Cooperative Housing International (CHI), Ordförande valberedningen We Effect samt Konsumentföreningen Stockholm, Ordförande Barn- och ungdomsnämnden samt ledamot kommunfullmäktige Järfälla |

Årsredovisning och koncernredovisning

För Riksbyggen ekonomisk förening, 702001-7781
Räkenskapsåret 2023

Innehåll

| | | | |
|--|----|---|-----|
| Förvaltningsberättelse..... | 57 | Moderföreningens kassaflödesanalys..... | 73 |
| Koncernens resultaträkning | 66 | Noter | 74 |
| Koncernens balansräkning | 67 | Revisionsberättelse | 98 |
| Koncernens förändringar i eget kapital | 68 | Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden | 101 |
| Koncernens kassaflödesanalys..... | 69 | | |
| Moderföreningens resultaträkning | 70 | | |
| Moderföreningens balansräkning | 71 | | |
| Moderföreningens förändringar i eget kapital | 72 | | |

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

Vy över Västerås, Kopparlunden..

Förvaltningsberättelse



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

Verksamhet

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

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

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

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

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

Väsentliga händelser under året

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

Omsättning och resultat

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

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

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

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

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

Investeringar

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

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

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

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

Disponibel likviditet

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

Krediter

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

Flerårsöversikt (mkr)

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

* Exklusive redovisningsmedel

Affärsområden

Bostad

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

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

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

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

Fastighetsförvaltning

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

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

Dotterföretag

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

Hållbarhet

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

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

Kommunikation och marknad

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

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

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

Medarbetare

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

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

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

Förändring bland ledande befattningshavare

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

Styrelsens arbete

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

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

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

Risker och riskhantering

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



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

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

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

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

Den framtida utvecklingen

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

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

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

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

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

Förslag till vinstdisposition

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

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

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

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



Koncernens resultaträkning

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

Koncernens balansräkning

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

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

Koncernens förändringar i eget kapital

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

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

Koncernens kassaflödesanalys

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

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

Moderföreningens resultaträkning



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

Moderföreningens balansräkning

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

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

Moderföreningens förändringar i eget kapital

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



Moderföreningens kassaflödesanalys

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

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

Noter



Brf Neo Davidshall, Malmö

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

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

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

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

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

Förvärvsmetod

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

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

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

Dotterföretag

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

Intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

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

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Rapportering för rörelsegrenar

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

Intäkter

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

Bostadsrättsprojekt

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

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

Entreprenad

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

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

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

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

Övriga intäkter

Övriga intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

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

Offentliga bidrag

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

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

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

Pelare 2

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

Immateriella tillgångar

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

I koncernredovisningen tillämpas aktiveringsmodellen för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjande tiden.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Nedskrivningar

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

Leasingavtal

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

Klassificering

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Övriga finansiella skulder

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

Redovisning och värdering

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

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

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivning

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

Objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger är bland annat:

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

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

Förändring av verkligt värde

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

Kvittning

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

Fastställande av verkligt värde

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

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

Finansiella risker i placeringsverksamheten

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

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

Finansiella risker

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

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

enligt ramarna definierade i enlighet med placeringsriktlinjerna.

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Varulager

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

Avsättningar och eventualförpliktelser

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Låneutgifter

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

Händelser efter balansdagen

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

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Leasing

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

Bokslutsdispositioner

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Eget kapital

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

Fond för utvecklingsutgifter

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Intäktsredovisning

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

Varulager

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

Garantiåtaganden och tvister

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

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

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

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

Not 3 Intäkternas fördelning

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

Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

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

Not 5 Arvode till revisorer

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

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

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

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

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

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

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

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

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

Not 8 Operationella leasingavtal

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

Leasetagare

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

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

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

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

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

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 14 Bokslutsdispositioner

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



Bonum Brf Sundemansbacke, Västerås.

Not 15 Skatt på årets resultat

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

| | Koncernen | | Moderföreningen | |
|--|-----------|------|-----------------|------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

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

Not 16 Uppskjuten skatt

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

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

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

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

Not 18 Licensavtal

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

Not 19 Goodwill

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

Not 20 Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

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

Not 21 Byggnader och mark

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

Not 22 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Not 23 Inventarier, verktyg och installationer

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

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

Not 24 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

Not 25 Andelar i koncernföretag

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



NOTER

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

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

NOTER

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

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

Not 26 Fordringar hos koncernföretag

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

Not 27 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

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

Not 28 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Not 29 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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

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

Not 30 Andra långfristiga fordringar

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

Not 31 Bostadsprojekt

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

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

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

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

Not 32 Pågående uppdrag

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

Not 33 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 34 Andelsägare

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

Not 35 Övriga avsättningar

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

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

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

Not 36 Långfristiga skulder

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

Not 37 Skulder som avser flera poster

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

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

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

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 39 Ställda säkerheter

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

Not 40 Eventualförpliktelser

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

Not 41 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

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

Not 42 Transaktioner med närstående

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

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

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

Not 43 Händelser efter balansdagen

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

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

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

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

Not 44 Resultatdisposition

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

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

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

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

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

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

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

Stockholm

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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. Gransk-

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

Stockholm

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

Magnus Nordlund
Förtroendevald revisor

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor



Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden

Styrningsrapportens bakgrund

Svensk Kooperation har utarbetat [Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag](#) ("den kooperativa koden" eller "koden").

Syftet med koden är att främja medlemsdialogen och de demokratiska beslutsprocesserna i kooperativa och ömsesidiga företag samt att öka transparens och öppenhet i styrelsens arbete. Rapportering ska ske årligen i en styrningsrapport från styrelsen.

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

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

1. Syfte och medlemsnytta

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

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

Syfte, värdegrund och strategi

Riksbyggens företagsidé

Förmedlar Riksbyggens huvuduppdrag, alltså varför företaget finns till.

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

Riksbyggens kärnvärden

Principer som Riksbyggen baserar sina dagliga beslut på:

Långsiktighet, Trygghet, Samverkan och Nyttänkande.

Strategi

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

Medlemsdialoger

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

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

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

Advisory board

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

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

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

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

Verksamhetskommunikation

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

Intressentanalys

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

Riktlinjer och regelverk

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

[De sju kooperativa principerna >>](#)

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

[Fossilfritt Sverige >>](#)

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

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

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

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

[ISO 9001 för kvalitetsledningssystem >>](#)

[ISO 14001 för miljöledningssystem >>](#)

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

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

2. Demokratiska processer

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

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

Medlemskap

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

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

Fördelning av fullmäktigeplatser

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

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

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

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

Styrelse

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

Valberedning

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

Motioner

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

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

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



3. Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande

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

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

Inträde

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

Utträde och återbetalning av medlemsinsatser

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

Instruktioner för andelstransaktioner

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

Andelsutdelning

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

Återbäring

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

Andra medlemsförmåner

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



4. Stämman

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

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

Riksbyggens ordinarie fullmäktigesammanträde genomfördes delvis digitalt den 25 maj 2023.

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

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

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

samt företagsledning ska närvara på fullmäktigesammanträdet.

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

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

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



5. Valberedningen

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

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

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

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

Valberedningen ska enligt instruktionen lämna följande förslag till fullmäktige:

- 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.



6. Styrelsen

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

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

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

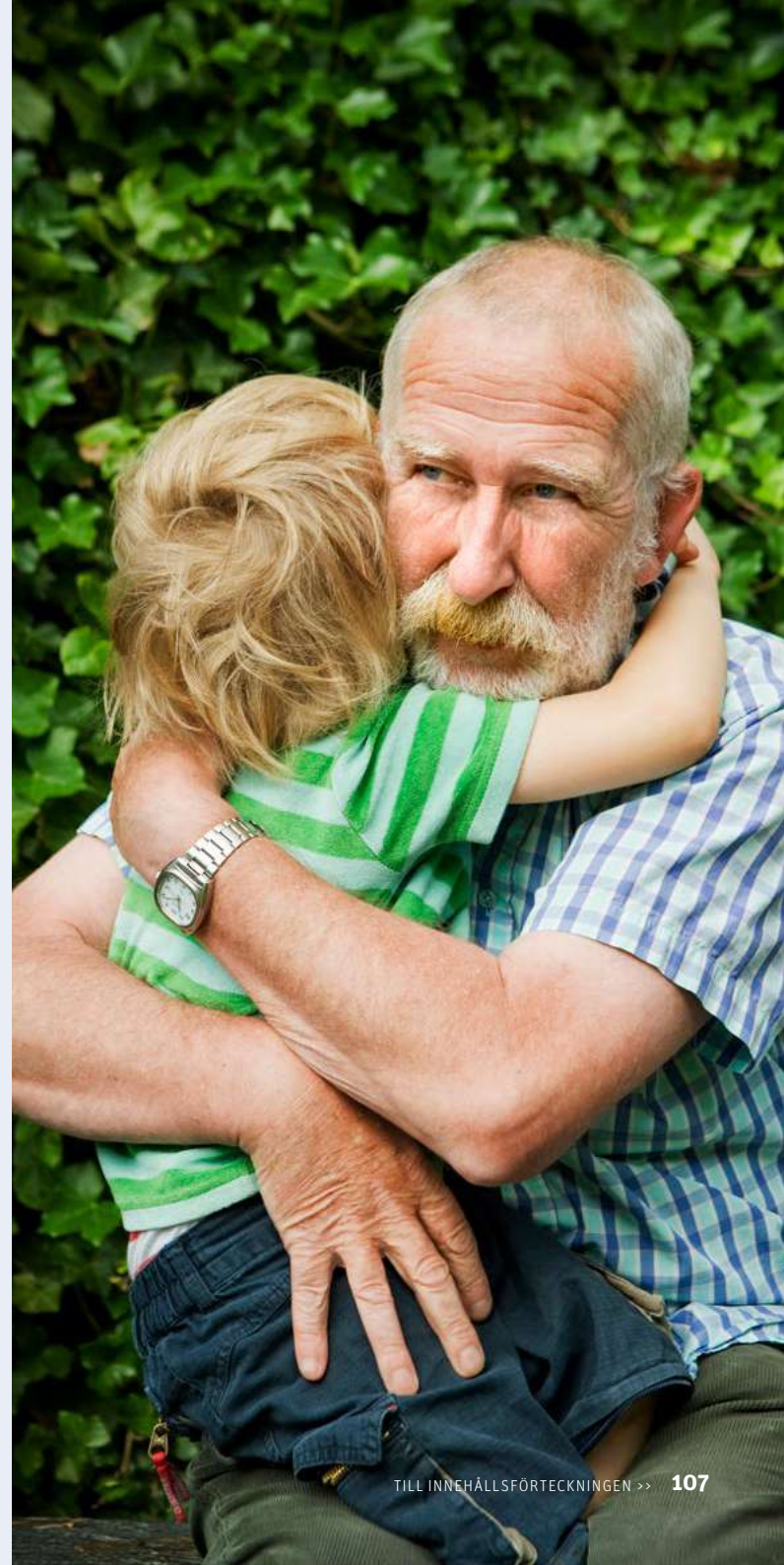
Styrelsen består av nio valda ledamöter och tre valda ersättare utöver de ledamöter som enligt lag utses av de anställdas organisationer (för närvarande två ledamöter och två ersättare). Enligt praxis kallas samtliga ersättare till varje styrelsemöte. Samtliga valda ledamöter och ersättare är externa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

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

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

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

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



7. Ersättning till ledande befattningshavare

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

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

Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

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

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

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

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

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

Vid fullmäktige 2023 skedde ingen förändring av riktlinjerna.



8. Revision, risk och intern kontroll

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

Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

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

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

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

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

omcertifieringsrevision för att förnya certifikaten enligt de bägge standarderna.

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

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

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

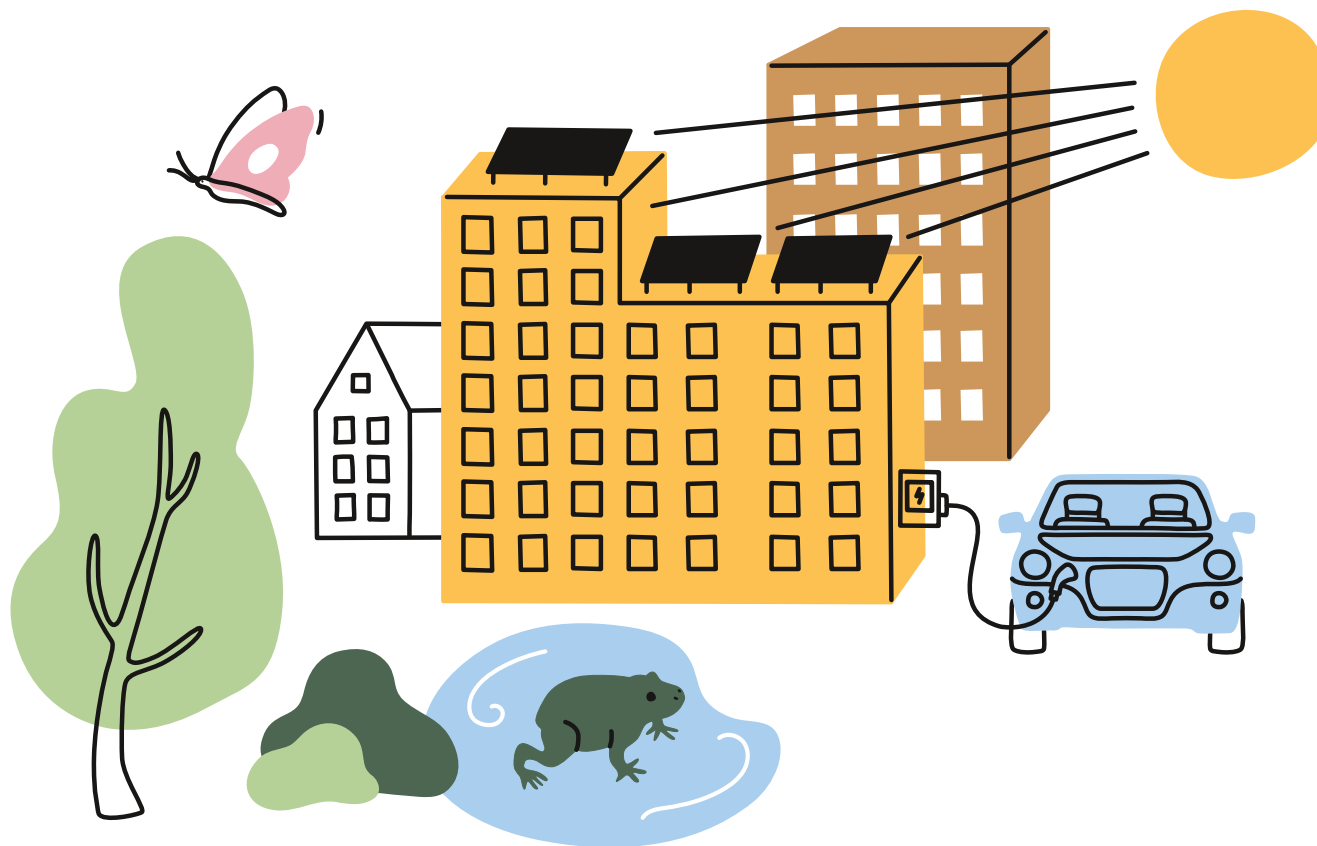
riskrapporter. Riksbyggen har under 2023 utvecklat arbetsätt och ett övergripande ramverk för intern kontroll av den finansiella rapporteringen, vilket beslutades av styrelsen i december. Ramverket innefattar initialt kontrollen av underliggande ekonomiprocesser, främst inom boksluts- och rapporteringsprocessen,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

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

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

Riksbyggen, huvudkontor:

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



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