
Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Riksbyggen ekonomisk förening 702001-7781
25 maj 2023



Modiga beslut för en ljusare framtid

Det Riksbyggen gör i dag lägger grunden för företagets framtid. Under 2022 blev detta tydligt inte minst hos alla de bostadsrättsföreningar och fastighetsägare som varit visionära i sitt hållbarhetsarbete. Genom att med stöd från Riksbyggen ha investerat i solceller, energiförvaltning samt energibesparande åtgärder kunde de lättare navigera i en värld med skenande energipriser.

Riksbyggen är väl medvetna om vikten av att fatta rätt beslut i rätt tid och under ett år som, mer än något annat, präglats av energifrågor har Riksbyggen dragit sitt strå till stacken.

Riksbyggens tre klimatmål – inom områdena kunders energianvändning, fordon och energianvändning på kontor samt nyproduktion av bostäder – godkändes av Scienced Based Targets initiative, SBTi. Flera steg har tagits för att leva upp till målen. Lanseringen av tjänsten Värmeoptimering 24/7, där lösningen med AI-teknik uppnår jämnare inomhusklimat och kan minska värmeanvändningen med upp till 20 procent, är ett initiativ. Ett annat är vår fortsatta strävan att med hjälp av klimatförbättrad betong bidra till att minska utsläppen av växthusgaser vid nyproduktion av bostäder med 50 procent fram till år 2030.

För Sverige behöver nybyggnation. Det bekräftas i en rapport från Riksbyggen, *Allvarlig ungdomsbostadsbrist i 61 kommuner* (2022). Tyvärr har kurvan för antalet byggstarter i landet gått åt fel håll under det gångna året. När bostadsbyggandet minskar är unga vuxna en av de grupper som drabbas hårdast.

I en tid som präglats av energikris, inflation och höjda räntor är viljan att sätta nya klimatmål och ta viktiga initiativ ett styrkebevis. Så har Riksbyggen också drygt 80 års erfarenhet av hur viktigt det är att våga gå framåt även när det blåser snålare. För det vänder. Det gör det alltid.

”Värmeoptimering 24/7, där lösningen med AI-teknik uppnår jämnare inomhusklimat och kan minska värmeanvändningen med upp till 20 procent, är ett initiativ.”

Bild på omslaget: Vy över Skellefteå.

Bild på denna sida: Närområde för Brf Vågmästaren i Limhamn.

Innehåll

VD-ordet – Ett omvälvande och annorlunda år	4	Årsredovisning och koncernredovisning	60
Riksbyggen i korthet	6	Förvaltningsberättelse	61
Hållbarhetsredovisning	10	Koncernens resultaträkning	70
Tillsammans mot ett mer hållbart samhälle	11	Koncernens balansräkning	71
Säkra byggandet och arbetstillfällena	21	Koncernens förändringar i eget kapital	72
Snabbare omställning till ett hållbart samhälle	25	Koncernens kassaflödesanalys	73
Engagerade medarbetare	39	Moderföreningens resultaträkning	74
Affärsetik är centralt för Riksbyggen	45	Moderföreningens balansräkning	75
Riksbyggens leverantörer är en viktig förlängning av företaget	47	Moderföreningens förändringar i eget kapital	76
Risker och riskhantering	49	Moderföreningens kassaflödesanalys	77
Om hållbarhetsredovisningen	50	Noter	78
GRI-index	51	Revisionsberättelse	102
Revisorns bestyrkande	57	Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden	105
Styrelse och ledning	59		

3D-rendering från Brf Glanskogen, Norrköping.



Ett omvälvande och annorlunda år

Vid ingången av 2022 kunde vi på Riksbyggen se tillbaka på ett otroligt starkt år, med rekordförsäljning av bostadsrätter och ett urstarkt resultat. Lönsamheten i de båda affärsområdena Bostad och Fastighetsförvaltning var god och till detta kom försäljningen av 70 procent av aktierna i vårt helägda fastighetsbolag Unobo. Samtidigt var konjunkturen i Sverige stark med låga räntor och förhållandevis låga energipriser. Så kom kriget i Ukraina i slutet av februari och ritade om spelplanen totalt, både när det gäller efterfrågan på nya bostäder och ökade boendekostnader på grund av höjda räntor och energikris.

Mot den bakgrunden har Riksbyggen gjort ett starkt 2022. Lönsamheten inom affärsområde Fastighetsförvaltning är god och året som gått har verkligen visat hur viktigt det är att stötta både bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare i deras hållbarhetsarbete. De som varit framsynta och investerat i solceller, energiförvaltning och andra energisparande åtgärder har blivit vinnare i dubbel bemärkelse, de minskar sitt klimatavtryck och de minskar sina kostnader. Ett exempel är Brf Opalen i Norrköping med 649 lägenheter som i samband med ett takbyte installerat solpaneler som under sommartid kommer att göra föreningen självförsörjande på el.

Riksbyggen har lanserat tjänsten Värmeoptimering 24/7 som bygger på AI-teknik. Med den intelligenta tjänsten minskar värmeanvändningen med upp till 20 procent samtidigt som inomhusklimatet blir jämnare. Att minska sina kunders energianvändning är ett av Riksbyggens tre klimatmål som har godkänts av Scienced Based Targets initiative, SBTi.

De två andra handlar om att minska utsläpp av växthusgaser, genom att bland annat byta ut fordonsflottan och minska energianvändningen för kontor samt att minska klimatavtrycket när vi bygger bostäder. I det senare ska Riksbyggen minska utsläppen av växthusgaser från nyproducerade byggnader i ett livscykelperspektiv med 50 procent per kvm bruttoarea till år 2030. Det är en utmanande målsättning där ett första steg för att uppnå målet är att införa klimatförbättrad betong som standard i våra bostadsprojekt. Att sätta mål för vårt hållbarhetsarbete ligger helt i linje med vår roll som ett kooperativt företag och långsiktig samhällsutvecklare. De kooperativa företagen har en lång historik av att gå i täten för ett mer hållbart samhälle och ett demokratiskt näringsliv.

Det är en fortsatt stor bostadsbrist i Sverige och Riksbyggen startades för över 80 år sedan av två skäl – det behövdes bostäder och det behövdes jobb. Detta är lika aktuellt idag, inte minst med tanke på den vikande konjunkturen. Nu är tid att använda den starka kassa som Riksbyggen fick genom försäljningen av Unobo för att i möjligaste mån hålla bostadsproduktionen uppe.

När det gäller försäljningen av bostadsrätter har hela marknaden haft utmaningar under det gångna året och därför har ett antal bostadsprojekt startats med egen kassa. Försäljning av bostadsrätter i dessa projekt kommer att ske

närmare inflyttning. Det är i osäkra tider som det visar sig vilka aktörer som har den finansiella förmågan att arbeta långsiktigt och bidra till både bostäder och arbetstillfällen. Man brukar säga att varje byggnadsarbetare i arbete sysselsätter ytterligare tre personer. Det är fantastiskt att Riksbyggen är en av de aktörer som klarar av detta i nuläget, även om vi förstås också måste anpassa kostymen efter omvärldens förutsättningar.

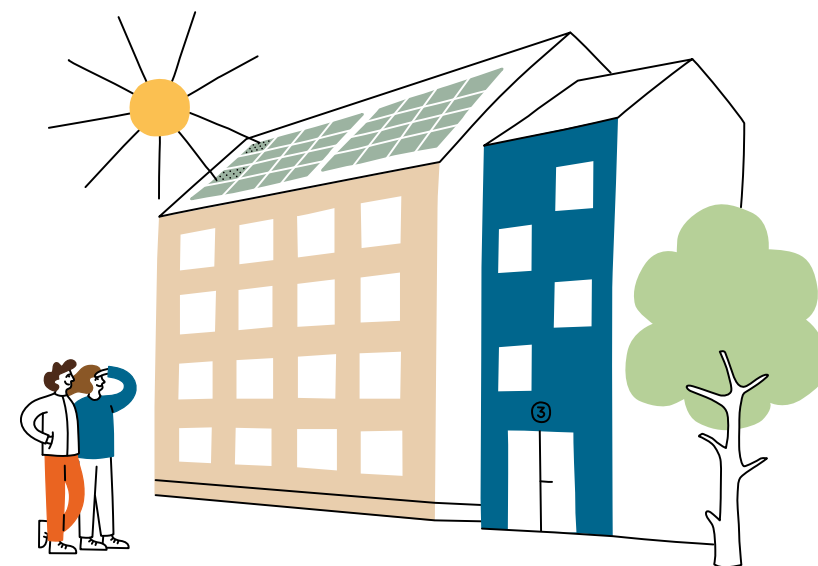
En av de grupper som har det tuffast på bostadsmarknaden är unga vuxna. I 61 av Sveriges kommuner råder allvarlig ungdomsbostadsbrist, visar en rapport som Riksbyggen presenterade förra året. Under 2022 har ett statligt utredningsförslag om startlån för förstagångsköpare presenterats och remitterats. Det ligger nu på regeringens bord och bör i någon form realiseras omgående. Detta är en av de frågor som Riksbyggen arbetar aktivt med i sitt bostadspolitiska arbete och där vi nu hoppas på ett positivt utfall.

De kommande åren kommer att innehålla många utmaningar. Det vi kan lära av historien är att förr eller senare vänder det. Vi gör nu allt vad vi kan för att ligga i ett så bra utgångsläge som möjligt. Vi startar bostadsprojekt och vi förvärvar mark. Vi lägger också fokus på att stötta bostadsrättsföreningarna i deras arbete med att ha kontroll på sin ekonomi och minska kostnadsökningarna genom olika

hållbarhetsåtgärder. Därför vill jag rikta ett stort tack till alla fantastiska och kompetenta medarbetare som gör detta möjligt. Tillsammans skapar vi långsiktig samhällsnytta som gör skillnad på riktigt.



Johanna Frelin,
vd Riksbyggen



”De som varit framsynta och investerat i solceller, energiförvaltning och andra energisparande åtgärder har blivit vinnare i dubbel bemärkelse, de minskar sitt klimatavtryck och de minskar sina kostnader.”

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 till byggandet av fastigheter och den löpande förvaltningen.

I affärsområde Bostad skapar Riksbyggen 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 hem åt cirka 5 20 000 personer, i både hyresrätter och bostadsrätter. Tjänster som erbjuds är Teknisk- och Ekonomisk förvaltning, Fastighetsdrift med energitjänster, Verksamhetsservice, Lokalvård och Utemiljö. Riksbyggen utför även renovering och ombyggnad. Kunderna är bostadsrättsföreningar, företag och offentliga fastighetsägare.

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



Verksamheten

Riksbyggen ekonomisk förening är en kooperativ förening med säte i Stockholm med verksamhet över hela Sverige. Just nu har Riksbyggen 66 pågående nyproduktionsprojekt i över 40 kommuner över hela landet, från Arjeplog i norr till Malmö i söder.

Under 2022 hade Riksbyggen 3 688 bostäder i produktion och antalet disponibla byggrätter uppgick till 19 504 bostäder. Under perioden förvaltades 4 482 bostadsrättsföreningar.

Nettoomsättning
7 826 mkr
(9 890)

Rörelseresultat
70 mkr
(2 950)

Eget kapital
8 538 mkr
(8 567)

Soliditet
61%
(58)

Medelantal
anställda
2 492 st
(2 641)

Andels-
utdelning
10 kr/andel*
(48)

Avkastning
per andel
2,0%
(9,6)

Återbäring köpta
förvaltningstjänster
7,8 mkr
(10)

*) Total andelsutdelning 17,7 mkr (85,3). Siffror inom parantes avser 2021.

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

De principer som Riksbyggen baserar alla dagliga beslut på.

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.

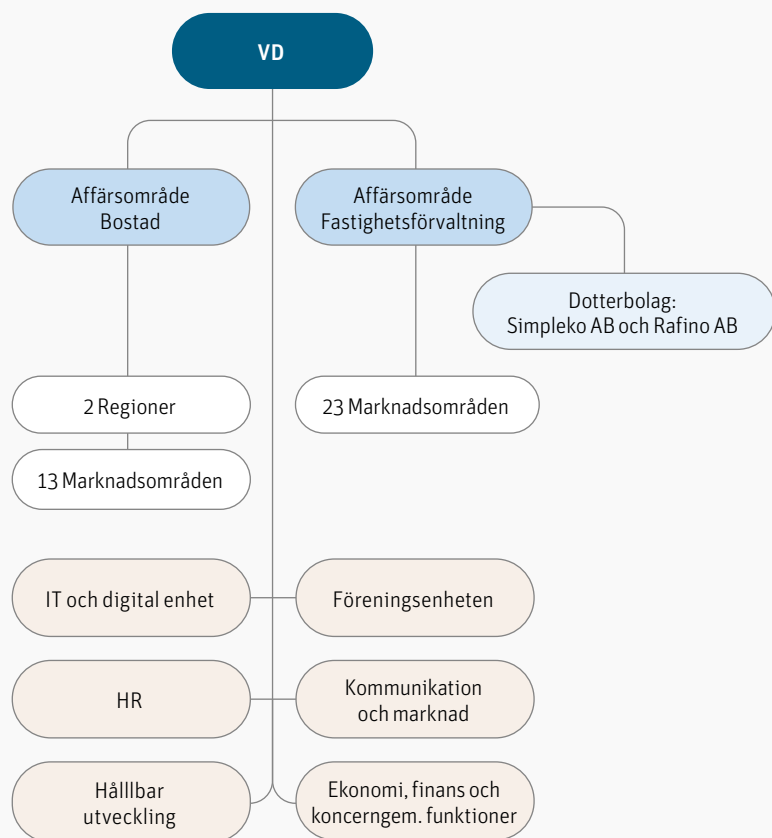
Nytänkande – Riksbyggen uppmuntrar och initierar nya idéer och lösningar för utveckling av relationer och affären.

Övergripande strategiska mål

- Hållbar och lönsam affär
- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare



Riksbyggens affärsorganisation



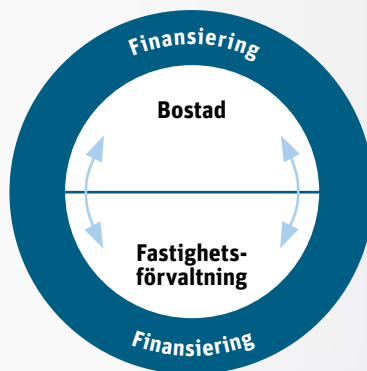
Affärsmodell

- 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 49,2 procent
- Intresseföreningar 43,1 procent
- Lokalföreningar 7,7 procent

Riksorganisationerna består av fackliga organisationer inom LO samt kooperativa företag och organisationer. Detaljerade uppgifter om ägarandelar finns på sidan 98 (Not 35 Andelsägare i årsredovisningen). Intresseföreningarna tar tillvara bostadsrättsföreningarnas intressen och kanaliseras 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

640 000

Kundkontakter via telefon, webb och e-post

Mitt.Riksbyggen.se

2 032 000

Besök

Riksbyggen.se

4 415 000

Besök

Bonum.se

280 000

Besök

Hållbarhetsredovisning



Bild: 3D-rendering från Brf Munkebäcksäng, Göteborg.

Tillsammans mot ett mer hållbart samhälle

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 ordinarie processer för omvärldsanalys, riskanalyser, intressentdialoger, utredningar samt strategisk affärs- och verksamhetsplanering. Detta bland annat inom ramen för verksamhetens ledningssystem. Detta avser såväl positiv som negativ påverkan ut ett miljömässigt, socialt, samhällsekonomiskt och/eller finansiellt perspektiv.

För att säkerställa rätt fokus och rätt prioriteringar har Riksbyggen under 2022 genomfört en samlad uppdatering av sin väsentlighetsanalys. Analysen har resulterat i en nyanserad och förankrad översikt av väsentliga hållbarhetsområden, samt underlag för hållbarhetsredovisningen. En sammanfattande beskrivning av genomförande och resultat ges nedan.

Genomförande

Analysen har genomförts under ledning av Riksbyggens enhet för hållbar utveckling. Arbetet har genomförts med flera workshops och arbetsmöten där representanter från olika verksamhets- och affärsområden har deltagit för att tillsammans analysera, värdera och prioritera hållbarhetsområdena. Resultatet har förankrats hos ledning och styrelse i samband med ordinarie möten.

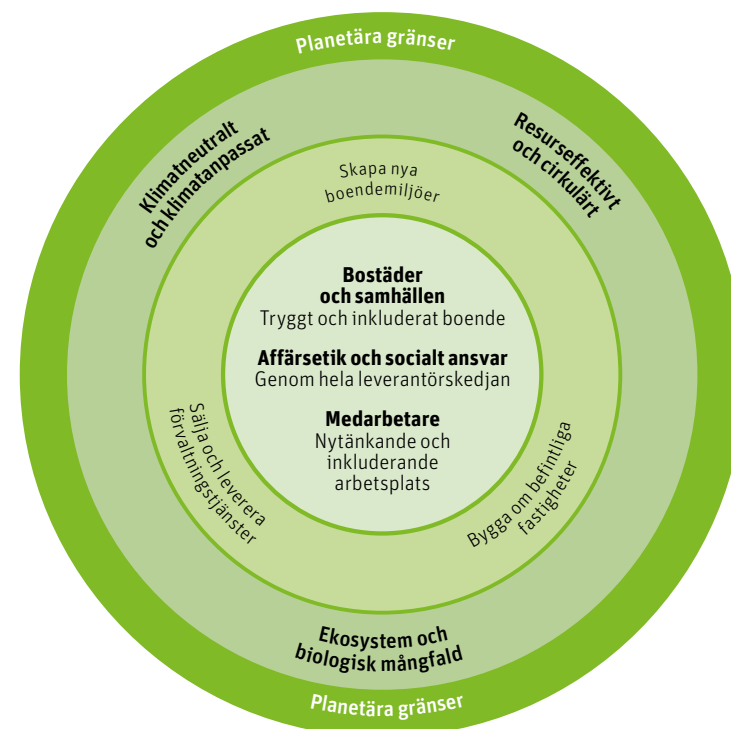
Väsentlighetsanalysen har utgått från befintliga interna underlag i vilka negativ och positiv påverkan på olika hållbarhetsområden har kartlagts. I Riksbyggens miljöutredning har verksamhetens negativa påverkan kartlagts vad gäller miljö med fokus på följande aspekter: Riksbyggens val av byggnadsutformning,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

servicebilar och andra resor i tjänsten, energianvändning samt möjligheter att informera och inspirera kunder till minskad energianvändning. Andra interna underlag är Riksbyggens tidigare genomförda väsentlighetsanalys, företags- och hållbarhetsstrategi, risk- och omvärldsanalyser, enkätundersökningar samt dialoger med intressentgrupper och expertgrupper. De interna underlagen har använts i kombination med ingångsvärden från externa ramverk, krav och källor såsom Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling, bransch- och hållbarhetstrender samt av ny och kommande hållbarhetsrelaterad lagstiftning. En intressentanalys har genomförts där prioriterade intressentgrupper och deras respektive fokusfrågor har definierats. Intressentanalysen har genomförts med hjälp av experter från Riksbyggens olika verksamhetsområden. Riksbyggens experter representerar även dialogen med de olika intressentgrupperna. En mindre bransch-benchmark har också sammanställts.

Resultat – väsentliga områden

Resultatet visar att Riksbyggens tidigare identifierade väsentliga hållbarhetsområden är fortsatt giltiga, 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 kostnads-effektivt 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 – Hållbarhetsstrategi



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 de planetära gränserna inte får överskridas och att planeten ska vara en plats där människor kan leva gott och må bra.

Redovisning av väsentliga hållbarhetsområden

Riksbyggen adresserar i sin hållbarhetsredovisning samtliga väsentliga hållbarhetsområden. Figur 2 nedan visar en sammanställning av väsentliga områden som identifierats

i väsentlighetsanalysen, och mappning mot motsvarande ämnesområden i GRI Standards.

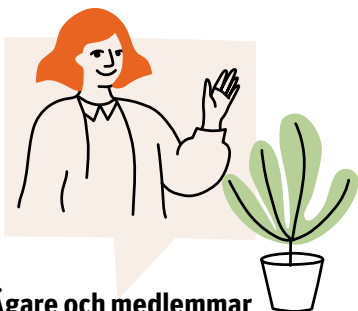
Figur 2 – Sammanställning av väsentliga hållbarhetsområden

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 arbetssätt 	<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 arbetsgivare	<ul style="list-style-type: none"> • God och inspirerande arbetsmiljö • Flexibelt arbetsliv • Mångfald; spegla samhället • Lärande och kommunikativ organisation • Ett gott chefs- och ledarskap 	<ul style="list-style-type: none"> • Konjunktur • Tillgång på kompetens • Krav och effekter av flexibelt arbetsliv • Digitalisering och förändrade arbetssätt 	<ul style="list-style-type: none"> • GRI 403-Hälsa och säkerhet i arbete • GRI 405-Mångfald och jämställdhet
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

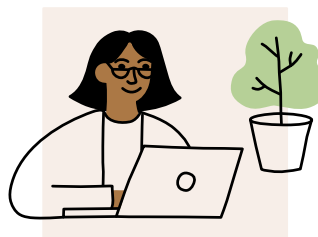
Riksbyggen har många olika intressenter och dialogen pågår ständigt med dessa inom olika forum. Riksbyggens intressenter är viktiga och genom sina synpunkter och krav hjälper de

till att identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. Tillsammans tar vi kliv mot ett mer hållbart samhälle.



Ägare och medlemmar

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



Medarbetare

Riksbyggen vill vara en inkluderande och nytänkande arbetsgivare 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

Över 500 000 personer, i olika delar av Sverige och olika skeden i livet, bor i ett hem som Riksbyggen förvaltar. 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 lokala myndigheter i hela landet. Riksbyggen behöver förhålla sig till politiska beslut och andra regelverk och driver ett aktivt påverkansarbete.



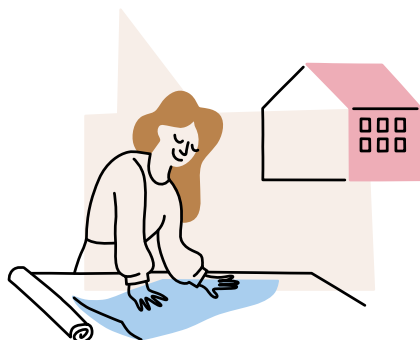
Forskare och experter

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"> 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
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 Riksbyggens hållbarhetsidéer Riksbyggen bygger bostäder för olika åldrar och behov i hela landet
Kommersiella kunder	<ul style="list-style-type: none"> Kontinuerlig dialog genom exempelvis kundmöten Kunddialoger som utvecklar kunden och Riksbyggen Kundkrav i avtal på måluppföljning Kundspecifika KMA*-planer
Boende	<ul style="list-style-type: none"> Kundundersökningar och kundaktiviteter Digitala kanaler såsom kundwebb 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 konferenser, 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
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Leverantörsgodkännande och leverantörsuppföljningar Riksbyggens uppförandekod för leverantörer
Finansiella aktörer	<ul style="list-style-type: none"> Leverantörsgodkännande och leverantörsuppföljningar Riksbyggens uppförandekod för leverantörer
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

*) Kvalitet, miljö och arbetsmiljö.



Riksbyggens Hållbarhetsbarometer

2021 publicerades Riksbyggens Hållbarhetsbarometer för första gången, med syftet att ta temperaturen på hållbarhetsfrågorna i landets bostadsrättsföreningar samt att mäta trender och förflyttningar. Resultatet från Hållbarhetsbarometern 2022 visar att 53 procent av de boende anser att installation av solceller är den viktigaste åtgärden för att göra den egna bostadsrättsföreningen mer hållbar. 2021 var motsvarande siffra 30 procent.

Nummer två på listan är energieffektivisering, 40 procent av de tillfrågade svarar att det är den viktigaste åtgärden för att öka hållbarheten. 90 procent av de tillfrågade anser att

hållbarhetsfrågorna är viktiga eller mycket viktiga. Det är en ökning med 6 procentenheter jämfört med året innan. 64 procent av de tillfrågade oroar sig för hur vår planet mår när det gäller hållbarhetsfrågorna. Det är en ökning med 9 procentenheter jämfört med 2021. Laddstolpar och klimatanpassning av fastigheten är de genomförda åtgärder som ökar mest, enligt undersökningen.

Allt fler bostadsrättsföreningar har också gjort insatser för ökad trygghet. Totalt har cirka 300 personer besvarat hela eller delar av undersökningen.

”Resultatet från Hållbarhetsbarometern 2022 visar att 53 procent av de boende anser att installation av solceller är den viktigaste åtgärden för att göra den egna bostadsrättsföreningen mer hållbar.”



”Vi ska öka takten i omställningen till ett hållbart samhälle”



Hållbarhetsstyrning

Riksbyggens hållbarhetsarbete tar avstamp i den strategiska planen och drivs av företagsledningen via linje- och processorganisation. Den strategiska planen anger sex förflyttningar som ska genomföras för att nå de strategiska målen, där förflyttning fyra tydligt pekar ut inriktningen för hållbarhetsarbetet: ”Vi ska öka takten i omställningen till ett hållbart samhälle”. Styrelsen har inte utsett något särskilt utskott för beslut eller kontroll av verksamhetens hållbarhetsarbete. Under 2022 ägnade styrelsen ett särskilt styrelsemöte åt den strategiska förflyttningen inom hållbarhetsarbetet och vid styrelsemötet i februari 2023 diskuterades och godkändes Riksbyggens intressent- och väsentlighetsanalys. Utvalda nyckeltal rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Styrelsen bedömer årligen i samband med hållbarhetsredovisningen behovet av att revidera intressent- och väsentlighetsanalysen.

Riksbyggens chef för Enheten hållbar utveckling, Lina Öien, sitter i företagsledningen. På enheten arbetar en hållbarhetschef, en miljö- och energichef, en ansvarig för regelefterlevnad och riskhantering och sex hållbarhetsspecialister.

På enheten finns 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 arbetssätt och verktyg.

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

I Riksbyggens hållbarhetsstrategi beskrivs nuläget och de ramar som finns att förhålla sig till, såsom de planetära gränserna. Den tydliggör också riktningen framåt genom bland annat ett antal övergripande hållbarhetsmål. Övergripande hållbarhetsmål finns inom de väsentliga hållbarhetsområdena. För att nå de övergripande hållbarhetsmålen har kortsiktiga mål satts upp som årligen inkluderas i verksamhets- och affärsplaner.

Under 2020 anslöt sig Riksbyggen till Science Based Targets Initiative, SBTi och under 2021 kartlades företagets alla utsläpp i enlighet med kriterierna inom Science Based Targets, SBT. Förslag på mål togs fram och godkändes av Riksbyggens styrelse. Under 2022 har de framtagna målen granskats och godkänts av SBTi.

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).

Några av de andra hållbarhetsmålen för 2023 är:

- Riksbyggens hållbarhetsidéer: 8 000 poäng (Utfall 2022: 6 861 poäng*)
- Andel fossilfria servicefordon: 73 procent (Utfall 2022: 62 procent)
- Andel miljöcertifierade nyproduktionsprojekt, flerbostadshus över två våningar: 100 procent (Utfall 2022: 100 procent)

Hållbarhetsmålen följs upp av Riksbyggens styrelse.

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

Science Based Targets initiative, SBTi

Science Based Targets initiative (SBTi) lanserades 2015 i samband med Parisavtalet och är ett samarbete mellan ett antal internationella aktörer som Carbon Disclosure Project (CDP), World Resources Institute (WRI), Världsnaturfonden (WWF) och FN:s Global Compact. Att ansluta sig till SBTi innebär att man sätter upp vetenskapligt godkända klimatmål – så kallade Science Based Targets (SBT) – som ligger väl under den globala målsättningen om max 1,5 graders uppvärmning. Under 2020 anslöt sig Riksbyggen till SBTi och under 2022 har klimatmålen godkänts.



”Riksbyggen ökar takten i hållbarhetsarbetet och vi är väldigt glada över att Science Based Target initiative godkänt våra klimatmål. Målen är utmanande men vi sätter nu in ett antal konkreta åtgärder för att klara målsättningarna.”

Johanna Frelin, vd på Riksbyggen





Riksbyggens arbete med Agenda 2030

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

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 omsätter över 7 miljarder. Vi har cirka 2 600 anställda och finns över hela landet.



Vi utvecklar bostäder, förvaltar och bygger om befintliga bostäder.

... men samtidigt belastar det planeten



Riksbyggen bygger, förvaltar och bygger om bostäder. Det innebär en 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 i sin

nyproduktion av bostäder. Att arbeta med Miljöbyggnad innebär att byggnadsmaterial måste dokumenteras och kontrolleras så att inte miljö- och hälsofarliga kemikalier byggs in. Certifieringen kontrollerar även luftkvaliteten, radonhalten, insläpp av dagsljus, fuktsäkerhet och legionella. Riksbyggen arbetar även med att säkerställa att inga hälsofarliga kemikalier används i verksamheten genom att kontrollera dessa i SundaHus Miljödata* samt riskbedömning av kemikalier i Chemgroup**. Genom Chemgroup-applikationen säkerställs att alla medarbetare har tillgång till skydds- och säkerhetsdatablad för att förhindra olyckor. 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.

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

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

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 50 procent.

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



Hållbar energi för alla

Enligt de senaste siffrorna från Boverkets miljöindikatorer uppgick energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn i snitt till 107 TWh för perioden 2008–2020, vilket motsvarar 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. I företagets strategi står bland annat:

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

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

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 hem åt drygt en halv miljon människor samt kommersiella lokaler. Riksbyggen arbetar ständigt med att inspirera och tipsa om hur alla kan bidra i omställningen till ett mer hållbart samhälle, bland annat genom Riksbyggens hållbarhetsidéer och tävlingen Årets hållbarhetsförening.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



Hållbar konsumtion och produktion

Omställningen till en hållbar konsumtion och en hållbar produktion är en nödvändighet 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 Miljöbyggnad-certifierade flerbostadshus. En stor del av människors konsumtion uppstår i hemmet och Riksbyggen har en stor möjlighet att inspirera boende till en mer hållbar konsumtion genom exempelvis hållbarhetsskolan som är en utbildning som finns fritt tillgänglig på Riksbyggens webb (Riksbyggen.se). I hållbarhetsskolan finns olika tips för hur en mer hållbar konsumtion kan uppnås samt en möjlighet att beräkna sitt eget klimatavtryck.

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



Bekämpa klimatförändringarna

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

utsläpp (exklusive import) för cirka 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser år 2020. Under 2022 har Riksbyggen fått 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 och Lokal Färdplan Malmö. Riksbyggen står även bakom flera färdplaner inom initiativet Fossilfritt Sverige.

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD



Ekosystem och biologisk mångfald

Den biologiska mångfalden minskar i allt snabbare takt över hela världen. Varje gång som Riksbyggen tar mark i anspråk genomförs, sedan flera år tillbaka, så kallade ekosystemtjänstanalyser. Detta i görs 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 Låxhjälp 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.



Säkra byggandet och arbetstillfällena

För att säkerställa bra boende för alla är det väsentligt att bostadsbyggandet upprätthålls. Riksbyggen bidrar genom att fortsätta bygga för människor i alla åldrar och med olika plånböcker över hela landet, både bostadsrätter och hyresrätter. Det underliggande behovet av fler bostäder i Sverige är fortsatt stort och bostadsbyggandet är också en viktig motor i ekonomin som skapar arbetstillfällena i flera led.

Riksbyggen satsar också på olika koncept för att underlätta första köpet av bostad för unga och koncept för äldre för att stimulera flyttkedjor. I december 2022 hade Riksbyggen totalt 3 688 lägenheter (3 824) i produktion. Av dem riktade sig 978 (860) till äldre genom koncepten Bonum och Vivum. Under 2022 har boendekonceptet Kooperativ hyresrättsförening (KHF) bytt namn till Vivum.

Figur 4 – Pågående produktion av lägenheter

	2022	2021
Riksbyggen, bostadsrättsförening	2 197	1 969
Bonum, bostadsrättsförening	360	358
Vivum, kooperativ hyresrätt	618	502
Egna Hem, äganderätt	54	75
Hyresrätt	459	920
Totalt antal lägenheter i pågående produktion	3 688	3 824

”Det behöver fortsatt byggas bostäder för människor med olika plånböcker – det bidrar både till att minska bostadsbristen och att skapa arbetstillfällena.”

Johanna Frelin, vd Riksbyggen



Svårt för unga att skaffa egen bostad

Många unga vuxna har svårt att skaffa sig en egen bostad. Ofta saknas sparkapital och tillräckliga inkomster för att beviljas lån för att köpa en bostad. Samtidigt har många unga vuxna inte tillräckligt lång kötid för ett hyreskontrakt. I stället tvingas de söka sig till den dyrare och mer osäkra andrahandsmarknaden eller fortsatt vara beroende av sina föräldrar, antingen med föräldrarna som medlåntagare eller genom att bo kvar hos dem. Enligt Hyresgästföreningens undersökning från 2021 bor 24 procent av Sveriges unga i åldrarna 20–27 hos sina föräldrar. Andelen unga med eget boende har ökat något jämfört med 2019 då 27 procent bodde hos sina föräldrar. Samtidigt är andelen ofrivilligt hemmaboende fortfarande historiskt hög: 84 procent av

de unga som bor hos sina föräldrar – motsvarande 199 700 personer – vill flytta hemifrån. Kombinationen av bostadsbrist och en stor konkurrens om små och billiga bostäder, höga bostadspriser och kreditregleringar gör det svårt för många unga vuxna att köpa en bostad. Kontantinsatsen är det största hindret för unga vuxna att köpa en egen bostad.

Allvarlig ungdomsbostadsbrist i 61 av Sveriges kommuner

Ungdomsbostadsbristen är utbredd i större delen av landet. Den undersökning som Riksbyggen beställt och som presenterades hösten 2022 visar att det råder allvarlig ungdomsbostadsbrist i 61 av Sveriges kommuner, det vill

säga i mer än var femte kommun. Riksbyggen har definierat allvarlig ungdomsbostadsbrist som att hälften eller fler av alla ensamboende mellan 20 och 30 år inte har möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen.

Störst är problemet för ungdomar i Stockholm, Göteborg, Lund och Umeå där över 90 procent av ensamboende unga vuxna utestängs från möjligheten att köpa en bostad. Problemet finns över hela Sverige – från Ystad till Luleå, med en starkare koncentration runt Stockholm och Göteborg. Problemet berör också kommuner av olika storlek. Bland de mindre kommuner som har allvarlig ungdomsbostadsbrist finns exempelvis Varberg, Strängnäs och Skellefteå.



Riksbyggens Hyrköp av bostadsrätt hjälper unga vuxna

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. Riksbyggen har hittills Hyrköp i Brf Brandstationen i Järfälla, Brf Branddammen i Bandhagen och Brf Körsbärlunden i Helsingborg. Hyrköp är för närvarande också på gång i bland annat Brf Korseberg Fjärd i Vänersborg, Brf Panoramautsikten i Helsingborg, Brf Sydney i Göteborg samt Brf Kaprifolen i Kungälv.

Så här fungerar Hyrköp:

- Lägenheten hyrs av den boende, med option att köpa den inom några år.
- Hyran motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort.
- Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats, med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.
- Hyrköp erbjuds i första hand medlemmar i Riksbyggen Förtur, därefter andra intressenter.
- Max tio procent av lägenheterna i en bostadsrättsförening erbjuds med Hyrköp.
- Under hyrestiden äger Riksbyggen lägenheten.
- Hyrköpslägenheterna omfattas inte av bytesrätt till andra lägenheter.

”Lägenheten hyrs av den boende, med option att köpa den inom några år.”





Startlån för unga vuxna

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. Under 2022 har ett statligt utredningsförslag om startlån för förstagångsköpare presenterats och remitterats. Det ligger nu på regeringens bord och bör i någon form realiseras omgående.

Riksbyggen föreslog redan 2019 att staten ska införa ett särskilt lån för unga vuxna, ett så kallat Ungbolån, liknande CSN-lånet för studier. Riksbyggen föreslår att ett Ungbolån utformas enligt följande principer:

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

Samarbete med Jagvillhabostad.nu

Jagvillhabostad.nu är en ideell organisation som verkar för en bättre bostadssituation för unga. Riksbyggen ger ekonomiskt stöd till Jagvillhabostad.nu och får genom samarbetet större insikt i unga vuxnas behov på bostadsmarknaden.

Snabbare omställning till ett hållbart samhälle

Riksbyggen vill öka takten i omställningen till ett hållbart samhälle. Arbetet utgår från Riksbyggens mest väsentliga hållbarhetsområden enligt väsentlighetsanalys.

Miljöcertifiering av byggnader

Alla Riksbyggens nyproducerade flerbostadshus med minst tre våningar certifieras sedan 2012 enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. För flerbostadshusprojekt som bygger på en standardiserad husprodukt ställs krav om att dessa ska certifieras enligt Svanen. Riksbyggen har i dag avtal med två leverantörer, NCC och Derome, för standardiserade husprodukter.



Riksbyggen hade vid årsskiftet 2022/2023 totalt certifierat 256 byggnader enligt Miljöbyggnad. Under 2022 certifierades 19 byggnader, varav en är certifierad enligt Breeam, en enligt Svanen och resterande enligt Miljöbyggnad. Breeam-certifieringen gäller Brf Stjärnfyren som har byggts i Västra Hamnen i Malmö. I hela området där Brf Stjärnfyren ligger har ett arbete bedrivits enligt Breeam Communities som är en hållbarhetscertifiering av stadsdelar. Svanencertifieringen gäller projektet Berga Park i Linköping som är byggt med NCC:s standardiserade husprodukt som har Svanen som krav. Det innebär att 100 procent (83) av de nyproducerade flerbostadshusen som omfattas av kravet på certifiering är certifierade.

Certifieringssystemet Miljöbyggnad som drivs av Sweden Green Building Council (SGBC), som Riksbyggen är medlemmar i utgår från svenska förhållanden och är baserat på svenska lagar och myndighetskrav. Systemet bygger på 15 olika indikatorer för energi, inomhusmiljö och material. Genom noggranna kontroller av oberoende part säkerställs att kraven uppfylls innan byggnaden certifieras. Slutcertifiering sker efter två år då information om byggnadens prestanda verifieras i en uppföljande kontroll. Under 2022 har Riksbyggen deltagit i arbetet med utvecklingen av en ny generation Miljöbyggnad (Miljöbyggnad 4.0), där fokus har varit att anpassa Miljöbyggnad till EU-taxonomin och säkerställa att en

certifiering med Miljöbyggnad lever upp till de nya krav som ställs på hållbara byggnader.

Riksbyggens projekt Brf NEO Davidshall, där det före detta polishuset i Malmö byggdes om till bostäder, vann årets Miljöbyggnad 2021 och har under 2022 tilldelats ytterligare priser, både Stadsbyggnadspriset och Gröna Lansens. Brf NEO Davidshall består av 122 bostäder, där det utöver lägenheterna som byggdes i det befintliga polishuset från 1934 har byggts nyproducerade lägenheter i ytterligare tre huskroppar.



Brf NEO Davidshall, Malmö.

Hållbarhetsanalyser i alla nyproduktionsprojekt

För samtliga nyproduktionsprojekt genomförs en hållbarhetsanalys, vars syfte är att i tidigt skede få till en bra hållbarhetsstyrning för projektet samt bidra till ökad kundnytta. Hållbarhetsanalysen genomförs med projektledare och hållbarhetsspecialist som tillsammans tar fram en hållbarhetsprofil och hållbarhetsmål för projektet. Områden som ingår i hållbarhetsanalysen är energi, inommiljö, material, aspekter för ekosystemtjänster, social hållbarhet, mobilitetslösningar, solceller, klimatanpassning samt byggavfall och byggarbetsplatsens miljöpåverkan. Projektet kan hamna på tre olika nivåer: Bra, Bättre och Bäst. Nivåerna är framtagna av Riksbyggen och baseras på att Bra ska motsvara lagkrav eller praxis och för att

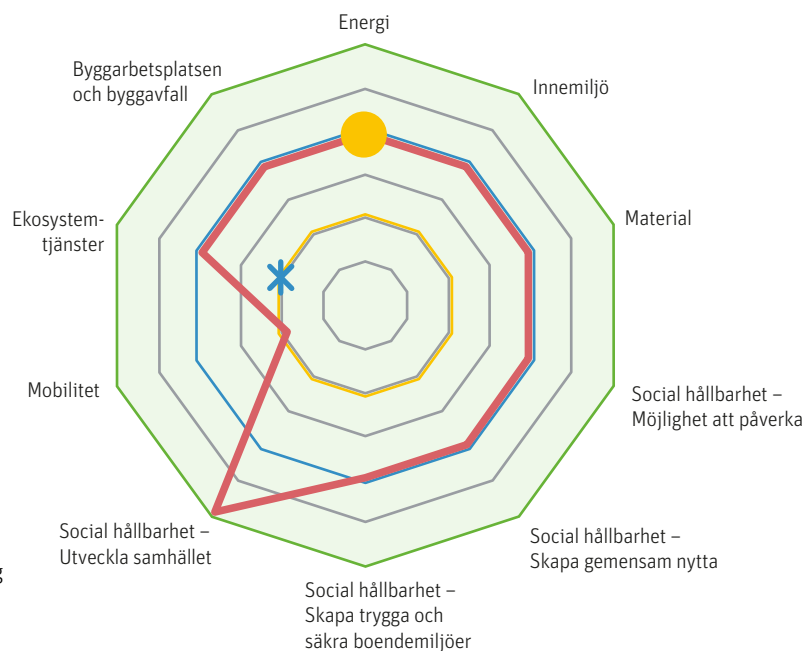
hamna på Bäst nivån krävs att det görs något extra inom respektive område i projektet som ligger i framkant inom hållbart byggande. Det kan till exempel vara att använda en hög andel återbrukat material eller stora insatser vad gäller mobilitetslösningar för att främja ett bilfritt boende. Riksbyggens projekt ska ligga på minst Bättre-nivå.

Under 2022 har Riksbyggen vidareutvecklat hållbarhetsanalysen i syfte att förbättra beslutsunderlag och synliggöra byggnadernas klimatavtryck samt kostnaden för det, där en schablonkostnad på 1 000 kr per ton CO₂-ekv används. Se figur 5, hållbarhetsprofil för nyproduktionsprojektet Brf Glasbjörken, Kiruna som är en del av det underlag som går till företagsledningen inför beslut.

Figur 5 – Projektets hållbarhetsprofil

Hållbarhetsprofil för nyproduktionsprojektet Brf Glasbjörken, Kiruna.

- "Bäst"-nivå
- "Bättre"-nivå
- "Bra"-nivå
- Kvarter 93, Brf Glasbjörken
- Solceller finns
- ✱ Klimatrelaterade risker finns



Klimatpåverkan: 363 kg CO₂-ekv./kvm bruttoarea
 Kostnad klimatpåverkan: 5 595 282 kr
 Planerade reduktionsåtgärder: Klimatförbättrad betong
 Typ av mark: Genomsläpplig mark (grus)





Biologisk mångfald

Ekosystemtjänster är de gratistjänster människor får från naturen, som exempelvis vattenrening, pollinering och rekreation. Riksbyggen är en långsiktig aktör och utvecklar nya boendemiljöer som ska finnas kvar långt in i framtiden. 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 en plats efter genomfört projekt än innan.

Under 2022 genomförde Riksbyggen 53 analyser (56), och totalt sedan 2013 har 502 analyser genomförts. För att få bättre uppföljning på hur den biologiska mångfalden påverkas, påbörjades 2020 en registrering av vilken typ av mark som exploateras. Under året har 38 ekosystemtjänstanalyser inför markförvärv genomförts. Av dessa har 20 stycken registrerats som naturmark eller delvis naturmark med exempelvis skog, 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. 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.

I syfte att ytterligare öka fokus på biologisk mångfald har Riksbyggen under året tydligare synliggjort vilken marktyp som planeras att exploateras i beslutsunderlag vid markförvärv. Se figur 5, hållbarhetsprofil för nyproduktionsprojektet Brf Glasbjörken i Kiruna på sidan 27.

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. På många håll råder det en brist på ekosystemtjänster. 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 ett grönt stöd för bostadsrättsföreningar som genomför åtgärder som bidrar till ökad biologisk mångfald.

I syfte att förbättra mätbarhet och målsättning vad gäller biologisk mångfald deltar Riksbyggen i utvecklingsprojektet Climb, i vilket praktiska verktyg för att värdera svensk natur på ett transparent och jämförbart sätt utforskas.

Ekosystemtjänstanalyser

53st

Genomförda
under 2022

502st

Genomförda
sedan 2013

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

Effektiviserad energianvändning

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 kommer att ske i takt med att leasingkontrakt upphör och kommer på sikt att ge en kostnadsbesparing för drift och underhåll.

Energianvändning inom organisationen

Den totala energianvändningen inom organisationen var 2022 17 014 MWh (57 183). Av detta utgörs 2 667 MWh av el, 5 560 MWh av värme och 8 787 MWh av fordonsbränslen. Den stora minskningen gäller inköpt el och värme till egna

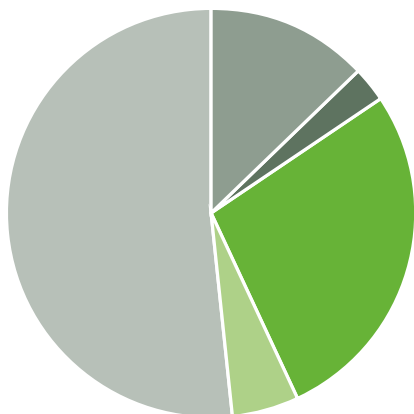
fastigheter, vilket kan förklaras av att tidigare hyresrättsbestånd övergick till intressebolaget Unobo under 2021. Riksbyggen äger i dagsläget en fastighet, vilket är Riksbyggens huvudkontor, övriga kontor hyrs av andra fastighetsägare.

El- och värmeanvändningen på kontor har minskat och energianvändningen från fordonsflottan har minskat något till följd av mindre tankad kvantitet av fordonsbränslen.

Värme och elanvändning för Riksbyggens egen 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 lokaler¹, yta samt antal anställda. El till kontor baseras på faktisk uppföljning av energianvändning för cirka 63 procent av kontoren, resterande andel schabloniseras utifrån antal anställda på dessa kontor så att vi får fram totalen för samtliga kontor. Drivmedel baseras på faktisk uppföljning av tankade kvantitet.

¹⁾ 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 2022



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

Av inköpt fjärrvärme kommer 98 procent från förnybara källor.



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

Riksbyggens utfall för klimatmål scope 1 och 2 för 2022 är 2 440 ton CO₂-ekv. Detta innebär att utsläppen av växthusgaser har minskat med cirka fyra procent 2022 jämfört med 2021 samt även med cirka fyra procent totalt jämfört med basåret 2020, det vill säga den stora minskningen har skett mellan 2021 och 2022.

Klimatpåverkan från de fordon som används i verksamheten har under 2022 ökat med cirka nio procent jämfört med föregående år. Detta beror på en ökning av körda mil i egen bil samt förbättrad uppföljning vad gäller användning av drivmedel, där mängden alkylatbensin samt bensin ökat, vilket resulterar i ökade utsläpp av växthusgaser. Totalt sett har mängden tankade drivmedel för servicefordonen minskat jämfört med 2021, där HVO, biogas, E85 och diesel står för den största minskningen. Klimatpåverkan från energianvändningen på kontoren har minskat med cirka 22 procent jämfört med föregående år, vilket beror på lägre energianvändning och bättre bränslemix vad gäller fjärrvärme.

Utsläppen av växthusgaser från transportsektorn i Sverige

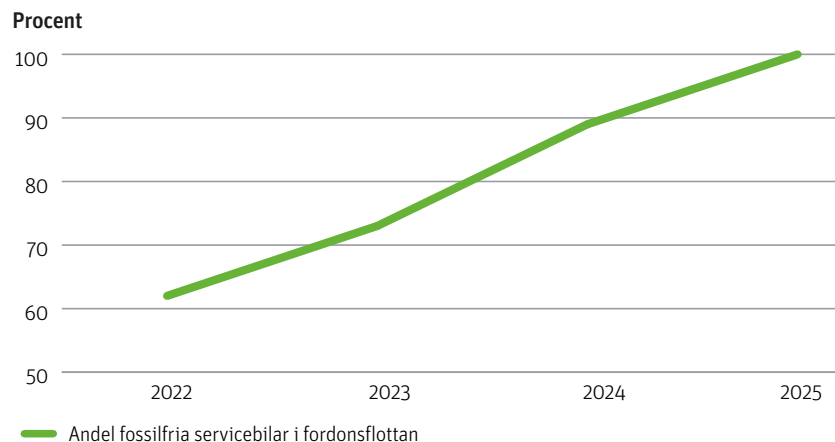
ska minska med 70 procent till år 2030 jämfört med 2010. För att visa vägen sätter de företag och organisationer som har antagit Transportutmaningen inom Fossilfritt Sverige målet att senast år 2030 endast utföra och köpa fossilfria inrikestransporter. Den största delen av Riksbyggens bränsleanvändning 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 2022 är 62 procent fossilfria servicebilar. I figur 8 redovisas andelen fossilfria servicebilar med prognos fram till 2025. I samband med detta byts även handhållna arbetsmaskiner, som till exempel lövblåsare, gräsklippare och häcksaxar, ut mot fossilfria alternativ. Även här är målet att Riksbyggen till år 2025 ska ha fasat ut alla fossildrivna inköp. En kartläggning genomförd 2020 visade att cirka 30 procent av Riksbyggens handhållna arbetsmaskiner var fossilfria.

Under 2022 har arbetsgruppen för en fossilfri fastighetsförvaltning arbetat vidare med åtgärder för att fasa ut

fossildrivna servicefordon och arbetsmaskiner. Några av åtgärderna är att fler laddplatser installerats samt att 300 eldrivna transportbilar har beställts för utrustning under 2022 och 2023.

Värme och elanvändning för Riksbyggens egen 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 63 procent av kontoren, resterande andel schabloniseras utifrån antal anställda på dessa kontor för att beräkna fram total användning för samtliga kontor. Drivmedel baseras på faktisk uppföljning av tankade kvantitet. För beräkning av klimatpåverkan från värmeanvändning kontor har emissionsfaktor 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.

Figur 8 – Andel fossilfria servicebilar



”Senast 2025 ska Riksbyggen enbart ha fossilfria servicebilar i sin fordonsflotta. Utfallet för 2022 är 62 procent fossilfria servicebilar.”



Nyproduktion av bostäder, SBT-mål scope 3

Riksbyggens utfall för klimatmål scope 3 är 506 kg CO₂-ekv/m² bruttoarea för 2022. Detta innebär en minskning med cirka sju procent 2022 jämfört med 2021 och med cirka 15 procent jämfört med basåret 2020.

Vid nybyggnation uppstår klimatpåverkan när byggmaterial och byggprodukter produceras och transporteras samt under byggprocessen. För att beräkna klimatpåverkan från Riksbyggens färdigställda byggnader under 2022 har information om typ av byggnad, stomme och yta samlats in. Beräkningarna är baserade på schabloner ur en studie från KTH (Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus: LCA av fem byggsystem). 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. I januari 2022 trädde lagen om klimatdeklaration för byggnader i kraft. I och med detta kommer specifika klimatdata att kunna rapporteras i högre grad framöver.

Totalt har materialanvändningen för färdigställda bostäder år 2022 genererat cirka 30 441 ton (41 767) koldioxid-ekvivalenter. Minskningen jämfört med året innan beror på fler färdigställda trähus, lägre andel garage samt mindre yta på totalen. Totalt under året har 19 projekt (21) färdigställts.

Utsläpp av växthusgaser för byggskedet (A1-A5) har minskat med cirka tre procent 2022 jämfört med 2021, samt minskat med cirka sju procent jämfört med basåret 2020.

Vid beräkning av klimatpåverkan från nyproduktion av bostäder ingår även förväntad klimatpåverkan från framtida driftsenergi för de byggnader som har färdigställts under 2022 (modul B6 enligt standard EN 15978). För nybyggnation är det standard att använda 50 år som beräkningsperiod. Beräkningarna är baserade på energiprestanda för nyproducerade byggnader (beräknad energi) i ett 50-årsperspektiv. Energiberäkningar för sju (12) av 19 (21) färdigställda projekt har använts för att få fram ett årligt genomsnitt kWh/m² och



är för värme och el. Det finns en osäkerhet kring det framtida energisystemets utformning, vilket har medfört att 2022 års kända emissionsfaktorer för svensk medelfjärrvärme och nordisk elmix har använts för hela beräkningsperioden.

Utsläpp av växthusgaser för framtida driftsenergi i färdiga byggnader har minskat med cirka 12 procent 2022 jämfört med 2021, samt minskat med cirka 26 procent jämfört med basåret 2020, vilket kan förklaras med lägre beräknad energianvändning av färdigställda byggnader samt bättre bränslemix vad gäller fjärrvärme.

För Riksbyggens nyproduktionsprojekt syns en minskning av den beräknade energianvändningen. För de färdigställda byggnaderna under 2022 beräknades uppvärmningen till 52 kWh/m² och år (54). Även fastigheternas elanvändning påvisar en viss minskning med en beräknad användning av 10 kWh/m² och år (12). Skillnaderna beror till stor del på nya energikrav i Boverkets Byggregler (BBR).

För att ta steg mot klimatmålet, inom nyproduktion med en halvering av klimatpåverkan fram till 2030 jämfört med 2020 har Riksbyggen under 2022 infört krav på klimatförbättrad betong och armering med lägre klimatpåverkan som standard i kommande byggprojekt.

Detta har arbetats in i förfrågningsunderlag som används

”Riksbyggen har infört klimatförbättrad betong som standard i alla sina projekt.”

vid upphandling av byggentreprenörer. Riksbyggen har solceller som standard och arbetar även med Miljöbyggnad i sin nyproduktion, som innehåller ett antal energiaspekter såsom solvärmelast, energianvändning, andel förnybar energi samt värmeeffektbehov, i syfte att bygga mer energieffektivt. För att accelerera omställningen ytterligare påbörjades under 2022 ett utvecklingsprojekt, Klimatfärdplan nyproduktion som ska ta fram en plan för hur Riksbyggen kan nå hela vägen fram till klimatmålet. I detta arbete ingår bland annat att identifiera och besluta kring vilka fler åtgärder som behöver genomföras och vilket stöd som medarbetarna behöver.

I syfte att fortsätta driva frågan om utvecklingen av betong med lägre klimatpåverkan deltar Riksbyggen i forskningsprojektet Betcrete. Betcrete leds av RISE med finansiering från Vinnova, och samlar hela värdekedjan för cement och betong i en bred aktörssamverkan för en gemensam strategi och gemensamma aktiviteter.

Riksbyggens kunders energianvändning, SBT-mål scope 3

Riksbyggen hjälper även sina kunder att minska energi-användningen. Det är svårt att få fram statistik för samtliga kunder eftersom alla inte är uppkopplade mot energianalys-systemet (till exempel de som enbart köper tjänsten ekonomisk förvaltning), men en grov uppskattning ger att 1 303 kunder (1 286) har använt cirka 1 129 GWh (1 230) under 2022. En uppskattning som bygger på ej normalårkorrigerade värden av främst fastighetsel och fjärrvärme. Utfallet för Riksbyggens kunders energianvändning kWh/m², år har beräknats genom att bearbeta normalårkorrigerade värden. Dessutom har en rensning där kunder med extremt höga eller låga värden för energiprestandan (årlig energianvändning/m²) tagits bort, vilket är kunderna med >250 kWh/m² och år och de med mindre än 50 kWh/m² och år. I genomsnitt landade kunderna på 112 kWh/m² och år (116) för 2022, varav 17 kWh el/m² och år (19). Bland kunderna finns – bostadsrättsföreningar, privata hyresfastigheter samt kommersiella fastigheter. För beräkning av klimatpåverkan har emissionsfaktor för svensk medelfjärrvärme använts och nordisk elmix för elanvändningen.

Riksbyggens utfall för klimatområde scope 3 (energianvändning kunder) är 6,1 kg CO₂-ekv/m² för 2022. Detta innebär en minskning med cirka åtta procent 2022 jämfört med 2021 och har minskat med cirka 11 procent jämfört med basåret 2020.

För att minska utsläppen av växthusgaser enligt Riksbyggens målsättning behöver kundernas energi-användning minskas med i snitt 20 procent. Det kan göras med hjälp av en mängd olika åtgärder, ofta flera åtgärder i kombination i samma hus. Bland annat kan AI-teknik användas för att minska värmekostnaden.

Under 2020 lanserade Riksbyggen en ny tjänst, Energiförvaltning, som hjälper bostadsrättsföreningar

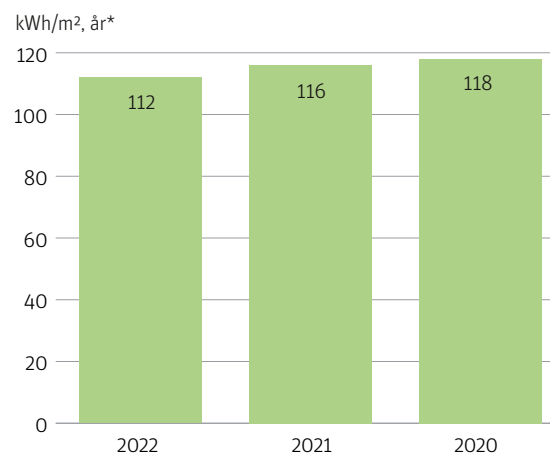
att minska både sina kostnader och sin klimatpåverkan. Först genomförs en energiutredning, sedan kartläggs fastighetens totala energianvändning innan investeringar föreslås. Därefter analyserar och optimerar Riksbyggen kontinuerligt värmepumpar, fjärrvärmecentral och ventilation. Upp till 1 000 GWh skulle kunna sparas om alla Riksbyggens cirka 4 000 bostadsrättsföreningar tecknade avtal för Energiförvaltning, vilket motsvarar ungefär lika mycket energi som alla flerbostadshus i Uppsala län använder under ett år. Inom detta tjänsteområde har totalt 39 bostadsrättsföreningar tecknat avtal med Riksbyggen om Energiförvaltningsavtal sedan start.

Under 2022 lanserades tjänsten Värmeoptimering 24/7, en tjänst som styr värmen med AI-teknik. Tjänsten lär sig hur byggnaden reagerar på väderväxlingar och använder framtida väderprognoser för att hålla en jämnare inomhustemperatur med lägre energianvändning. Med Värmeoptimering 24/7 är Riksbyggen uppkopplade mot fastigheten dygnet runt,

året runt. Är varmare väder i sikte så minskas värmeförsörelsen redan innan solen börjar värma upp huset. Med den intelligenta tjänsten kan värmeanvändningen minskas med upp till 20 procent samtidigt som inomhustemperaturen blir jämnare. Brf Åsikten Södra 1 i Uppsala var först ut med att testa tekniken. Föreningen har varit testpilot då tjänsten varit under utveckling. Föreningen har sparat 88 058 kWh sedan tjänsten kördes igång i mars 2020, vilket i medeltal motsvarar ca 21 procent minskning/år jämfört med användningen för 2020. Totalt har nu 27 kunder AI-styrning av sina fastigheter.

”För att minska utsläppen av växthusgaser enligt Riksbyggens målsättning behöver kundernas energianvändning minskas med i snitt 20 procent.”

Figur 9 – Riksbyggens kunders energianvändning



*) normalårskorrigerade värden

Resursanvändning

De största avfallsflödena inom Riksbyggens verksamhet uppstår i samband med nyproduktion av bostäder. Riksbyggen vill bidra till att effektivisera materialanvändningen och därmed minska avfallsmängderna och uppnå mer cirkulära flöden. Avfallsstatistik för de 19 projekt (21) som har färdigställt under året ger en total avfallsvikt på cirka 3 740 ton (5 133) byggavfall, vilket ger ett värde på cirka 30 kg/m² (39). Underlaget till uppföljningen är data som har efterfrågats från anlitade byggentreprenörer, då allt byggavfall uppkommer inom ramen för deras arbete. Byggentreprenörerna har i sin tur handlat upp avfallsentreprenör som behandlar avfallet.

Avfallsstatistik har samlats in för 18 (10) av totalt 19 (21) projekt. Information om yta för samtliga projekt har samlats in för att kunna skala upp statistiken till att omfatta samtliga nyproduktionsprojekt som färdigställt under året.

Avfallsmängderna har minskat på totalen och per m² 2022

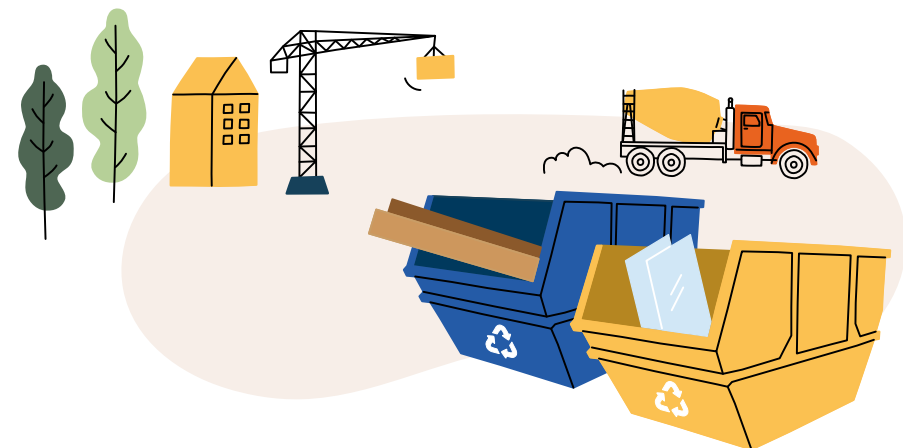
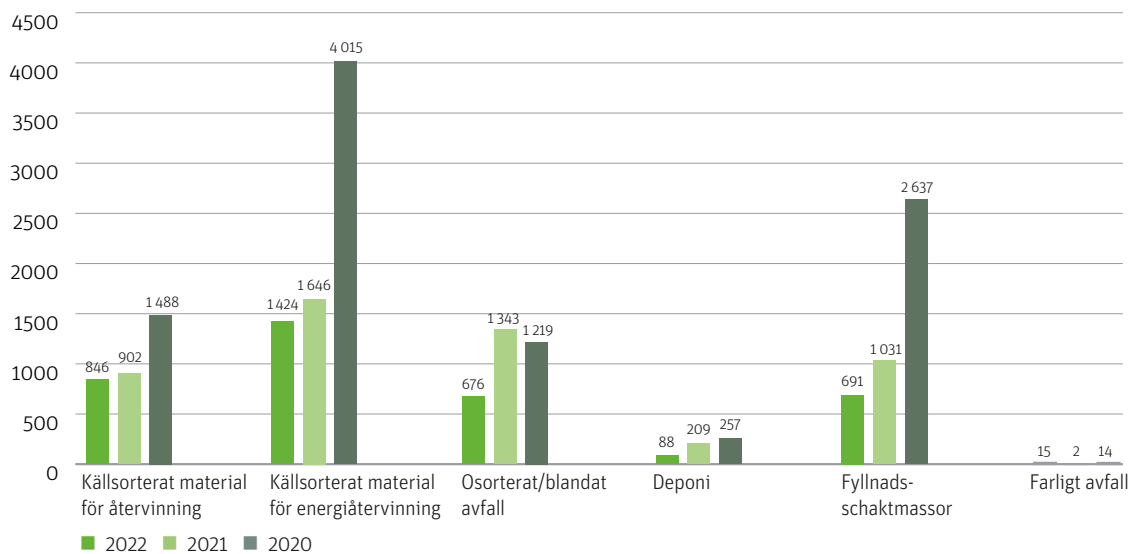
jämfört med 2021. Det är svårt att dra några slutsatser av minskningen av byggavfall från föregående år, eftersom det finns utmaningar med datainsamling och sammanställning av statistiken då olika avfallsentreprenörer använder olika benämningar för fraktioner som uppstår. Detta ger svårigheter att klassa avfallstyperna och behandlingsmetoderna. En anledning till minskningen av byggavfall kan vara att det är mindre färdigställd yta jämfört med föregående år. En annan anledning kan vara skärpta upphandlingskrav mot entreprenörer och ny lagstiftning vad gäller byggavfall. Under året har en uppdatering av kravställen vad gäller byggavfall på entreprenörer gjorts, i enlighet med Byggföretagens resurs- och avfallsriktlinjer 2021 som innehåller olika guider och hjälpmedel för att effektivisera resurs- och avfallshantering. I kravställen har det tydliggjorts hur leveransen av avfallsstatistik ska vara uppdelad samt vilken

information som den ska innehålla bland annat gällande fraktioner, behandlingsmetod och mängd material som hanterats för återanvändning.

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 ombyggnad och nyproduktion.



Figur 10 – Total vikt per avfallstyp (ton)



Delningsekonomi

Som stor fastighetsförvaltare är Riksbyggen också en flitig användare av trädgårdsredskap och andra maskiner. Traditionellt har de här redskapen främst drivits av fossila bränslen, men de senaste åren har branschen mer och mer gått över till eldrivet. Det är inte bara tekniken som har förändrats utan även hur redskapen används. Under 2022 har Riksbyggen i samarbete med verktygstillverkaren Husqvarna testat ett nytt sätt att ge både fastighetsförvaltare och boende tillgång till nya batteridrivna verktyg. Delningsekonomi växer och lämpar sig väl för denna typ av produkter som är byggda för att klara en omfattande användning, samtidigt som vi vet att privatpersoner inte behöver exempelvis en häcksax mer än högst ett par gånger per år.

Under 2022 har även Riksbyggens boendeapp för boendenära tjänster, lanserats till styrelser i bostadsrättsföreningar och till boende. Med appen har de boende bland annat tillgång till att köpa tjänster som hantverkshjälp. De kan även köpa, sälja eller låna saker av varandra genom en digital anslagstavla vilket underlättar den cirkulära ekonomin.

Klimatanpassning ett framtida tjänsteområde

Allt fler extrema väderförhållanden gör att behoven av att klimatanpassa fastigheter ökar. Riksbyggen stöttar bostadsrättsföreningar som vill identifiera klimatrelaterade risker som är aktuella och åtgärder för att husen och de boende bättre ska klara exempelvis kraftiga skyfall och värmeböljor.

Som en del av forskningsprojektet SAMBO med syfte att stärka fastighetsägares förmåga att klimatanpassa befintlig bebyggelse genomfördes under hösten 2022 en interaktiv utbildning i Linköping för de delar av personalen som kommer i kontakt med dessa frågeställningar. Utbildningen var mycket uppskattad och gav många insikter kring hur Riksbyggens förvaltning kan vara med och bidra till att systematiskt klimatanpassa våra kunders fastigheter.



”Under 2022 har Riksbyggen i samarbete med verktygstillverkaren Husqvarna testat ett nytt sätt att ge både fastighetsförvaltare och boende tillgång till nya batteridrivna verktyg.”

Riksbyggens hållbarhetsidéer

Att Riksbyggen förvaltar hem åt drygt en halv miljon människor 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 tydlig koppling till FN:s globala hållbarhetsmål.

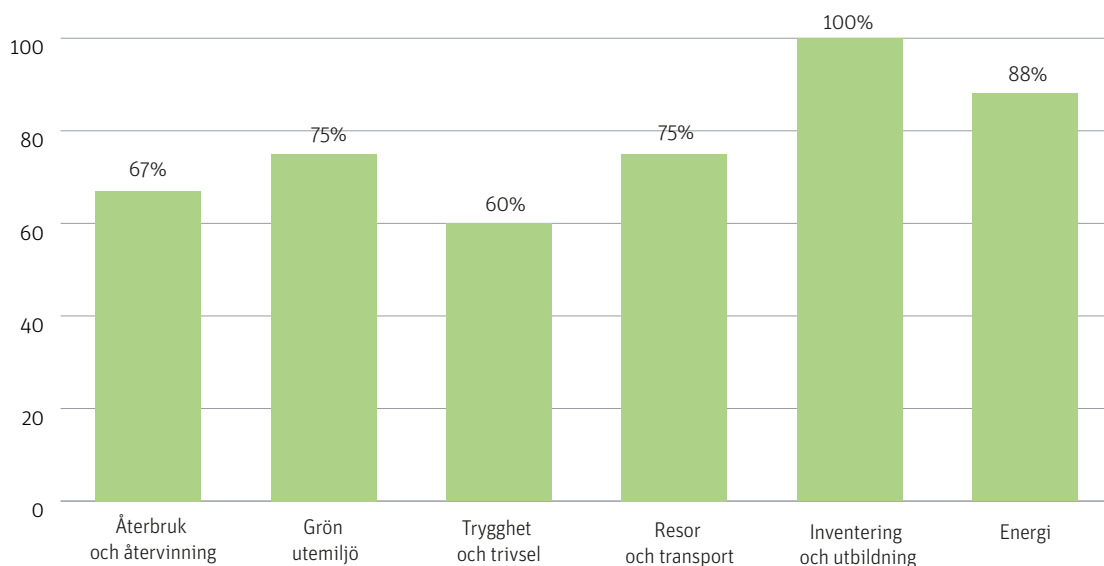
För varje hållbarhetsidé som en bostadsrättsförening genomför och registrerar samlar Riksbyggen in poäng. En poäng motsvarar en genomförd åtgärd. Målet för år 2022 var att nå 5 000 poäng. Slutresultatet blev 6 861 poäng.

Som inspiration genomförde Riksbyggen en kampanj 2022 där en hållbarhetsidé lyftes fram varje månad, både internt och till bostadsrättskunder. Dessa hållbarhetsidéer var: Utveckla styrelsen, Så här läser du av elfakturan, Riksbyggens förvaltare tipsar, Cykla mer, Mätbara mål, Anordna en skräpplockardag, Samla in farligt avfall, Insamling av pantburkar och PET-flaskor, Dela med grannarna, Välkomna nya medlemmar samt Utse en energi- och miljöansvarig.

På Mitt Riksbyggen kan styrelser och boende se status över registrerade hållbarhetsidéer. Se figur 11.

”Som inspiration genomförde Riksbyggen en kampanj 2022 där en hållbarhetsidé lyftes fram varje månad, både internt och till bostadsrättskunder.”

Figur 11 – Exempel på registrerade hållbarhetsidéer



Årets hållbarhetsförening 2022

Intresset för Riksbyggens tävling Årets hållbarhetsförening som pågick under oktober och november 2022 var stort. Temat för året var *Hållbarhetsmaxa*, temat innebar att Riksbyggen ville uppmärksamma genomförda åtgärder som medfört ett flertal positiva effekter, såväl ekonomiska som sociala och miljömässiga. Det är extra viktigt i en tid som präglas av klimatförändringar, ökade kostnader för energianvändning och en känsla av otrygghet.

Bostadsrättsföreningen Borlängehus 13 utsågs till vinnare av Årets hållbarhetsförening. Några av de hållbarhetsåtgärder som Borlängehus 13 har genomfört:

- En hållbarhetsplan med åtta olika områden (energi, avfall och källsortering, utemiljö, klimatförändringar, social hållbarhet, ekonomisk hållbarhet, hållbart resande och upphandlingar) har införts och ansvariga för respektive område har utsetts. Under 2022 har föreningen infört en stående punkt på styrelsens dagordning där de diskuterar den hållbarhetsplan som tagits fram.
- Sorteringen av hushållsavfall har förbättrats vilket minskat restavfallet med 55 procent.
- Arbetet med att minska elanvändningen har pågått under längre tid och under den senaste 10-årsperioden har föreningen i stort sett halverat elanvändningen, från 90 000 kWh 2012 till 46 000 kWh 2021.
- Flera åtgärder har gjorts för att förbättra innergården, till exempel har en vacker plantering och en bättre miljö för insekter skapats med växter som blommor hela säsongen.
- Föreningen har infört en post i budgeten som heter social hållbarhet. Budgeten uppgår till en procent av de boendes årsavgifter. Några av aktiviteterna inom ramarna för social hållbarhet är att hälsa alla nya medlemmar välkomna, arrangera en gemensam fika på innergården en gång per vecka under sommaren, grillkväll/gemensam måltid minst en gång per sommar samt en årlig julfest.

”Borlängehus 13 är ett fantastiskt bra exempel på en bostadsrättsförening som har tagit ett helhetsgrepp kring sitt hållbarhetsarbete.”

Karolina Brick, hållbarhetschef på Riksbyggen



Ordförande Bernt Sjödin och Kristina Andersson
i bostadsrättsföreningen Borlängehus 13.
Fotograf Maria Hansson

Solceller

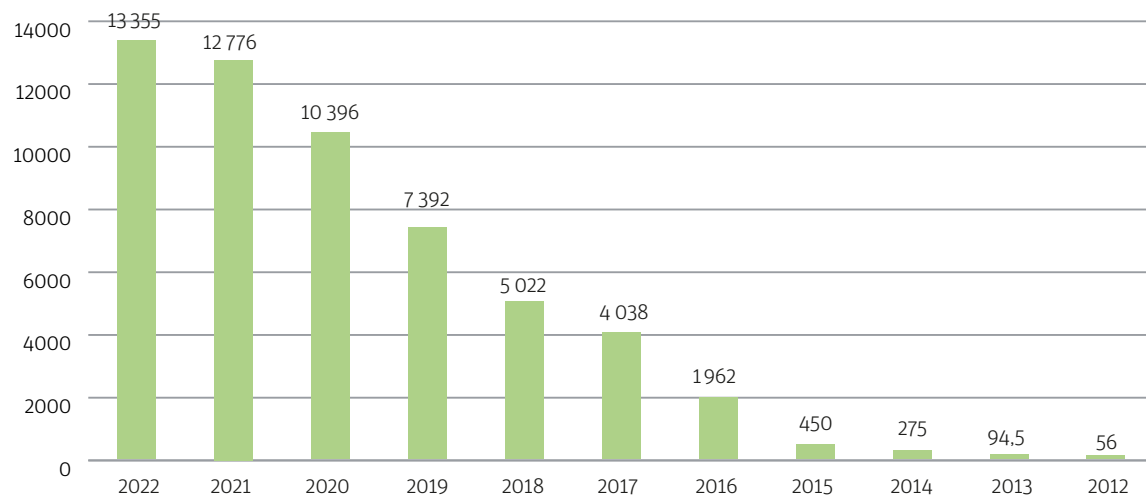
En av Riksbyggens hållbarhetsidéer handlar om att installera solceller. Under 2022 installerades solceller med en topp effekt om minst 579 kW (2 379). Sedan 2012 har Riksbyggens bostadsrättsföreningar installerat solceller med en sammanlagd topp effekt om 13 355 (12 776) kW, vilka producerar cirka 13 355 MWh (12 776) el per år. Detta sparar cirka 4 968 ton (4 663) koldioxid, räknat på nordisk residualmix.

Statistiken för installerade solceller bygger på att föreningarna själva rapporterar in på Mitt Riksbyggen och dessutom att manuellt samla in storleken på dessa anläggningar. Detta innebär att det finns en viss förskjutning i

när detta rapporteras in. Installerad effekt registreras i efterhand på det år som solcellerna installerades. Det finns även ett mörkertal som är svårt att hitta statistik för.

Brf Opalen i Norrköping invigde den 9 maj sin solcellsanläggning, som kommer att byggas i etapper och stå helt klar under 2023. När anläggningen är fullt utbyggd kommer den att bestå av 5 200 kvadratmeter solpaneler. Den sammanlagda effekten är ungefär 1 050 kW och kommer att göra föreningen självförsörjande på el under sommaren. 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.

Figur 12 – Installerade solceller i kW



”Brf Opalen i Norrköping invigde den 9 maj sin solcellsanläggning, som kommer att byggas i etapper och stå helt klar under 2023.”

Engagerade medarbetare

2022 har varit ett år som har präglats av global oro, bland annat på grund av kriget i Ukraina, stigande elpriser och hög inflation. Oroliga tider ställer krav på ett tryggt, moget och modigt ledarskap, och en tydlig, engagerande och proaktiv kommunikation.

Riksbyggen har under året arbetat med att stärka “vi-känslan” och öka samverkan mellan marknadsområden. Samtliga marknadsområdeschefer har till exempel tagit fram årsplaner med aktiviteter för att informera, samarbeta och lära känna varandra. Ett annat exempel på hur vi-känslan ska stärkas är utformningen av kontoren. Arbetssätt och lokaler ska stötta genomförandet av Riksbyggens strategiska plan med fokus på bland annat samverkan, minskning av miljöpåverkan samt ett flexibelt arbetsliv. Nya funktioner har också utvecklats som gör att alla medarbetare kan publicera notiser och information på intranätet.

Ett av Riksbyggens mål är att alla medarbetare ska ha stimulerande och spännande arbetsuppgifter och möjlighet att utvecklas – som människor och medarbetare. Vill man göra karriär i företaget ska det vara möjligt, vill man utvecklas i det jobb man har ska möjlighet finnas även till det. Under hösten har ett internt rekryteringsarbete genomförts för att hitta Riksbyggens framtida ledare. Programmet “Framtidens ledare” syftar till att ta tillvara och utveckla medarbetare med ledarpotential och som är goda ambassadörer för Riksbyggen. Deltagarna får förutsättningar att utveckla ledarskapsförmågor och skapa ett internt nätverk inför framtiden.

Under 2022 genomfördes två arbetsgivarkampanjer för att attrahera nya medarbetare. Sedan tidigare finns Riksbyggen med som en attraktiv arbetsgivare bland unga ekonomer och högskole- och civilingenjörer i employer branding-företaget

Universums årliga ranking. Riksbyggen tog under året några rejäla kliv på listan, och blev utsedd till branschbäst inom fastighetsförvaltning samt ökade rejält i attraktivitet främst bland civilingenjörer.

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 2022 var 2 495 personer (2 646) anställda hos Riksbyggen. Medelantalet anställda uppgår under 2022 till 2 492 (2 641) i koncernen och 2 414 (2 544) i moderföreningen.

”Under 2022 genomfördes två arbetsgivarkampanjer för att attrahera nya medarbetare.”



Lära och utvecklas

Att ha en verksamhet som kontinuerligt lär och utvecklas är viktigare än någonsin och Riksbyggen har nu fokus på att få lärandet att bli en naturlig del i den dagliga verksamheten. Det behövs både tillgång till olika former för lärande och ett klimat där alla medarbetare vågar testa nytt samt reflekterar och lär av erfarenheter och av varandra. Som ett led i det ska alla på Riksbyggen ”skugga” en kollega i syfte att öka kunskapen om verksamheten och förbättra samarbetet.

Ledarskapet är en viktig del för att skapa förutsättningar för lärande. Under 2022 har flera större utvecklingsinsatser genomförts för våra chefer och ledare. Samtliga chefer har utbildats i kommunikativt ledarskap och en digital verktygs-låda har tagits fram med verktyg för att kommunicera och engagera. För att kontinuerligt fylla på med ny kunskap inom ledarskap har ett upplägg med regelbundna insatser tagits fram, en så kallad “Ledarboost”.

Riksbyggens största affärsområde Fastighetsförvaltning startade under året ett ettårigt utvecklingsprogram för marknadsområdenas ledningsgrupper, under ledning av

Handelshögskolan i Stockholm. Syftet är att utveckla strategiskt ledarskap, samarbete och genomförandekraft men också ett ökat nätverksbyggande och ett gemensamt förhållningssätt och språk för ledningsgrupperna.

Under 2022 togs nio nya webbutbildningar fram och 41 lärarledda utbildningar genomfördes, varav huvuddelen skedde digitalt. Den digitala utbildningsformen är etablerad och kombineras med fysiska tillfällen då det är pedagogiskt motiverat. Den digitala formen möjliggör en större flexibilitet att kunna sprida ut kortare lärotillfällen över tid och kombinera med mellanliggande övnings- och reflektionsuppgifter. Praktiska verktyg för vardagslärande, med tips och metoder för att reflektera, samarbeta och coacha varandra i arbetet har också tagits fram och kommer att byggas på under 2023.



Hälsa och säkerhet i arbetet

Som arbetsgivare har Riksbyggen utifrån lagkrav och förväntningar från medarbetare ett ansvar att arbeta med förebyggande insatser för att alla som jobbar på företaget ska må bra och inte drabbas av ohälsa i sitt arbete. Friska och engagerade medarbetare skapar bättre lönsamhet och minskade kostnader för sjukskrivningar och rehabiliteringar.

Riksbyggen arbetar aktivt för att förebygga och minska sjukfrånvaron. Det innebär exempelvis täta uppföljningar och snabba insatser vid signaler om ohälsa, som att anlita företagshälsovården för professionellt stöd. Alla medarbetare erbjuds hälsoundersökning samt friskvårdsbidrag. Det finns också möjlighet att teckna frivillig sjukvårdsförsäkring. Riksbyggens totala sjukfrånvaro uppgick 2022 till 4,8 procent (4,5). För tillsvidareanställda uppgick siffran till 4,8 procent (4,6). Jämfört med 2021 har den korta sjukfrånvaron i Riksbyggen ökat något och den långa minskat. Riksbyggen har satt ett mål framåt att sjukfrånvaron ska vara lägre än 3,5 procent.

Figur 13 – Sjukfrånvaro tillsvidareanställda, %

	2022	2021	2020
Kvinnor	5,3	4,9	4,9
Män	4,6	4,4	4,6
Totalt	4,8	4,6	4,7

Riksbyggens chefer arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och det sker ett kontinuerligt förbättringsarbete inom området. Rutiner för arbetsmiljöarbetet finns beskrivna i Riksbyggens ledningssystem¹. En fördelning av arbetsmiljöuppgifter till varje chef sker och följs sedan upp. Riksbyggen har en central samverkansgrupp – tillika arbetsmiljökommitté – kallad Cesam, bestående av representant från företagsledningen och arbetstagarrepresentanter.

¹Ledningssystemet omfattar anställda och konsulter som likställs med anställda (dvs de som arbetar på längre uppdrag och därmed blir som en del av Riksbyggen).

Lokala arbetsmiljökommittéer finns inom varje marknadsområde med representanter från den lokala ledningen och arbetstagarorganisationer. I Riksbyggens arbetsmiljökommittéer sker årlig uppföljning av hur man följer 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. Ett nytt systemstöd för rapportering av tillbud och olycksfall har under 2022 prövats i tre marknadsområden inom Fastighetsförvaltningen. Från januari 2023 tas systemet i drift för hela Riksbyggen. Systemet stöttar till exempel att anmälan kan göras av medarbetaren 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 fastighetservice, där säkerhetsrutiner och tydliga instruktioner är en förutsättning för en säker arbetsmiljö. Detta tas upp kontinuerligt i samband med introduktion av nya medarbetare och följs upp på arbetsplatsträffar och skyddskommittémöten lokalt.

Riksbyggen genomför också regelbundet utbildningsinsatser för att förebygga skador och ohälsa. Det finns sedan tidigare en digital utbildning med fokus på organisatorisk och social hälsa och en för grundläggande arbetsmiljö. Ytterligare exempel är utbildningar eller utfärdande av licenser för Riksbyggens yrkesarbetare i exempelvis städteknik, elbehörighet, hantering av røj- och motorsåg och taksäkerhet. Processansvariga arbetar kontinuerligt med att utveckla det utbildningsstöd som finns och med att ta fram nya utbildningar.

Riksbyggens årliga medarbetarundersökning är ett annat exempel på hur de anställdas upplevelser av sin arbetssituation

kartläggs. Genom undersökningen identifieras om det finns några särskilda risker för ohälsa som behöver åtgärdas, både på lokal nivå och ur ett företagsövergripande perspektiv.

Figur 14 – Arbetsskador, antal

	2022	2021 ¹
Antal anmälda arbetsskador	46	51
Anmälda skador per 100 anställda	1,8	1,9
Olycksfallsfrekvens	3,7	4,2
Arbetade timmar	4 103 089	4 324 375

Under 2022 rapporterades 46 arbetsskador. Skadorna har främst skett inom Riksbyggens fastighetservice och handlar exempelvis om fordon, skador som uppstått vid egen hantering av föremål och färdolycksfall. Olycksfallsfrekvensen har räknats ut genom att ta $R \cdot 1\,000\,000/h$ där R = antal arbetsskador som inneburit frånvaro (15 arbetsskador) och h = antal faktiskt arbetade timmar i Riksbyggen.

”En del av Riksbyggens arbetsuppgifter innehåller moment som kan utgöra risk för arbetsskador, främst inom fastighetservice, där säkerhetsrutiner och tydliga instruktioner är en förutsättning för en säker arbetsmiljö.”

¹ Uppgifter för anmälda arbetsskador till Försäkringskassan har räknats om för 2021 då arbetsskador rapporterats in i efterhand. Statistiken hämtas från Arbetsmiljöverket.



Mångfald och jämställdhet

Figur 15 – Antal anställda per personalkategori 2022¹

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	261	258	3	144	117	2	142	117	55	45	1	54	45
Specialister	147	147	0	63	84	1	79	67	43	57	1	54	45
Administration och service	173	156	17	31	142	41	75	57	18	82	24	43	33
Ekonomer	256	242	14	66	190	39	129	88	26	74	15	50	35
Ny- och ombyggnadsprojekt	200	199	1	112	88	16	120	64	56	44	8	60	32
Försäljning	128	124	4	46	82	5	81	42	36	64	4	63	33
Teknisk förvaltning	270	261	9	216	54	27	149	94	80	20	10	55	35
Fastighetservice	1 060	923	137	817	243	121	443	496	77	23	11	42	47
Totalt	2 495	2 310	185	1 495	1 000	252	1 218	1 025	60	40	10	49	41
Företagsledning (ingår även i siffrorna ovan)	8	8	0	4	4	0	2	6	50	50	0	25	75
Styrelse	16	-	-	10	6	0	6	10	62	38	0	38	62

¹⁾ Totalt antal tillsvidareanställda uppgår i december 2022 till 2 310, varav 1 369 män och 941 kvinnor. Totalt antal anställda med tidsbegränsad anställning uppgår till 185, varav 126 män och 59 kvinnor. Av dessa 185 är 89 medarbetare, 69 män och 20 kvinnor, sporadiskt anställda, dvs saknar garanterade timmar. Totalt antal anställda med heltidsanställning uppgår till 2 275, varav 1 371 män och 904 kvinnor. Totalt antal anställda med deltidanställning uppgår till 220, varav 124 män och 96 kvinnor. Personaldata kommer från lönesystemets anställningsregister.



Riksbyggens medarbetare ska spegla samhällets mångfald

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

Enligt SCB har cirka 27 procent av Sveriges befolkning utländsk bakgrund. Ett mål som Riksbyggen har satt upp är att andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska vara minst

15 procent. 2022 hade Riksbyggen en andel om 15 procent med utländsk bakgrund för tillsvidareanställda och 16 procent för samtliga anställda.

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

Ett annat långsiktigt mål för Riksbyggen är att 50 procent av cheferna ska vara kvinnor. Utfallet 2022 var 45 procent. Av alla medarbetare på Riksbyggen är cirka 40 procent kvinnor och 60 procent män.



Affärsetik är centralt för Riksbyggen

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

Branschgemensamma initiativ

Byggbranschen har länge brottats med olika former av så kallad arbetslivskriminalitet och osund konkurrens. Under de senaste åren har branschens parter själva satt frågan högt på agendan och påtalat behovet av åtgärder. För att komma till rätta med de strukturella bristerna krävs offentliga åtgärder, samverkan och gemensamma insatser inom branschen, mellan byggföretag, fackförbund och byggherrar. Riksbyggen var en av flera initiativtagare till Byggmarknadskommissionen, som under 2022 lade fram sin slutrapport med en rad förslag på åtgärder. Riksbyggen arbetar aktivt för att åtgärdsförslagen ska realiseras, och stödjer även det så kallade bankinitiativet för gemensamma riktlinjer för byggsektorn som innebär krav på ökad kontroll i alla entreprenörsled. Via branschorganisationen Byggherrarna är Riksbyggen även med i Samhällsbyggnadssektorns etiska råd.

Leverantörsrelationer

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

Riksbyggen genomför egna återkommande entreprenörsrevisioner för nyproduktionsprojekt och från och med 2022 även för ombyggnadsprojekt. Utifrån en intern granskning beslutade Riksbyggen under 2022 att ytterligare stärka rutinerna för upphandling och kontroll av byggentreprenörer och tillsatte en särskild tjänst för att driva frågan internt. Under året genomfördes även en särskild granskning gällande rutiner och kontroll vid outsourcing av städtjänster inom fastighetsförvaltning.

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. Utbildningen sker i form av deltagaraktiva webinarier där information om Riksbyggens förhållningssätt kombineras med träning utifrån verksamhetsanpassade dilemmaövningar. Under 2021-2022 genomfördes sådana webinarier för medarbetare inom affärsområde Bostad och marknadsområdet Ombyggnad, totalt cirka 300 medarbetare eller cirka 13 procent av andelen medarbetare. För förtroendevalda har inte några specifika kommunikations- eller utbildningsinsatser genomförts under året vad avser affärsetik. En ny obligatorisk e-utbildning om GDPR och personuppgiftshantering utvecklades och tilldelades även all personal under 2022 och tilldelas därefter löpande till alla nyanställda.

Riksbyggens interna rutiner och arbetssätt är utformade så att riskerna för oegentligheter ska minimeras.

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



Alla utbetalningar går via vårt ekonomicenter, och samtliga betalningsrutiner kontrolleras av revisorerna inom deras årliga förvaltningsgranskning. I takt med den ökade digitaliseringen blir Riksbyggens hantering av information och it-system en allt viktigare del av affärsetiken. Riksbyggen har under året stärkt den interna kontrollen av affärskritiska it-system, för att undvika att information missbrukas. Under 2022 lades finansiell rapportering till som en särskild riskkategori inom Riksbyggens ramverk för riskhantering, vilket bland annat medför en formaliserad återkommande bedömning och hantering av väsentliga risker inom intern kontroll kopplat till finansiell rapportering. Riksbyggen har under året också utvecklat nya rutiner för att bättre hantera och förebygga olika former av sanktionsavgifter från myndigheter. Under 2022 erhöll Riksbyggen 10 miljösanktionsavgifter om sammanlagt 40 000 kr, främst på grund av försenad eller utebliven köldmediarapportering. Inga sanktionsavgifter från beslut tidigare år har betalats ut under året. Riksbyggen har under året även arbetat med att förtydliga de affärsetiska principer som gäller för skattehantering inom koncernen, vilket resulterat i nya styrdokument för skattehantering.

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. Eventuella intressekonflikter och jävssituationer i styrelsen ska 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. 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. Mot bakgrund av nya lagstiftningskrav så justerades riktlinjerna för visselblåsartjänsten i början av 2022. 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 2022 inkom totalt 23 ärenden (24) genom visselblåsarkanalerna, varav två (tre) ledde till vidare utredning. Inget ärende ledde dock till polisanmälan eller var av sådan art att det rapporterades till vd eller styrelseordförande. Inga avtal med leverantörer har sagts upp på grund av korruption under 2022. 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.

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

[*\) Länk till uppförandekoden. >>](#)

[**\) Länk till kvalitets- och miljöpolicy. >>](#)





Riksbyggens leverantörer är en viktig förlängning av företaget

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 ett enkelt godkännande och för strategiska och större leverantörer görs en utökad granskning.

Vid ett enkelt leverantörsgodkännande 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 603 (740) enkla leverantörsgodkännanden. Av dessa avslogs 115 (184), vilket motsvarar 17 procent. Orsaken till avslag är bland annat avslag av attesterande chef, avslag från inköpsenheten på grund av att alternativ leverantör ska användas, att leverantören inte svarar på frågeformuläret eller att leverantören har för låg kreditvärdighet.

Vid en utökad leverantörsgranskning kontrolleras dessutom följande:

- Granskning av ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö där leverantören antingen är certifierad (exempelvis ISO, Povel, BF9K, FR2000) eller så ska de bifoga beskrivna arbetssätt ur ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö (bland annat policy, mål, uppföljning, hantera lagar och andra krav).

Det inkom under året 63 (78) utökade leverantörsgranskningar där även ledningssystem bedömts. Av dessa avslogs fem (fem) leverantörer. Fyra av dessa avslogs på grund av brister inom ledningssystem och en leverantör avslogs på grund av brister i finansiell ställning.

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

I många fall, särskilt i samband med byggtreprenader, använder Riksbyggens leverantörer underleverantörer. 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 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 därför Riksbyggen tydliga krav på byggentreprenörer 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 2022 har det också genomförts en översyn av kraven inom *Ordning och reda* och resultatet av detta kommer att implementeras under 2023.

Inköpstatistik

Inköpsvolymen från godkända leverantörer uppgick till 93 procent (89). Under året har det tillkommit 2 316 nya leverantörer (2 210). Av de 2 316 nya leverantörerna som tillkommit under året har 25 procent granskats (28).

Under året har Riksbyggen tagit emot fakturor från 3 794 godkända leverantörer, vilka samtliga uppfyller leverantörskraven. Detta utgör cirka 50 procent av antalet leverantörer som fakturerat Riksbyggen under året. Dessa är främst entreprenadföretag och leverantörer av fastighetsunderhåll, fastighetsdrift och inredning, samt tekniska konsulter. Resterande 50 procent är i huvudsak mindre leverantörer eller engångsleverantörer som inte direkt är inblandade i leverans till kund.

”För att säkerställa att våra leverantörer lever upp till Riksbyggens krav behöver företagen genomgå en godkännandeprocess innan de anlitas.”

Våra leverantörer – Några nyckeltal

Inköpsvolymen från godkända leverantörer uppgick till

93%
(89)

Antal unika fakturautställare under 2022 var

7 630st
(7 536)

Leverantörsomsättningen var

30%
(29)





Risker och riskhantering

Ett nytt ramverk för riskhantering beslutades av styrelsen i december 2020 och har varit utgångspunkt för arbetet inom området under 2022. Ramverket inkluderar en tydligare riskstyrning från styrelsen, en mer utvecklad riskanalys samt former för uppföljning och åtgärder vad avser riskhanteringen, med en rapportering till styrelsen minst två gånger per år. Riskanalysen utgör därefter utgångspunkten för verksamhetsspecifika åtgärder i affärsplanen för respektive affärsområde. Ramverket inbegriper flera riskkategorier med särskilt fokus på hållbarhetsfrågor, bland annat klimat och miljö, medarbetare samt affärsetik. Under hösten 2022 reviderades ramverket, då en ny riskkategori lades till (finansiell rapportering) och en togs bort (tvister).

Den samlade bedömningen är att risknivån i Riksbyggens verksamhet ökade under 2022. Anledningen till detta är främst omvärldsrisker i form av ökad inflation, höjda bostadsräntor och försämrad konjunktur som framför allt påverkar nyproduktionen av bostäder. Inom klimat- och miljöområdet

har Riksbyggen en stark position, med flera utmärkelser och goda affärsmöjligheter. Samtidigt ses ökade omställningsrisker när behovet av klimatåtgärder och nya lagstiftningsinitiativ nu accelererar. Inom området affärsetik kvarstår en relativt hög varumärkesrisk, inte minst mot bakgrund av Riksbyggens ägarstruktur, även om genomförda åtgärder under året bedöms ha minskat risken. Särskilda risker här är etikbrister och oegentligheter hos Riksbyggens leverantörer. En översiktlig redovisning av risker och riskhantering enligt ramverket återfinns i Riksbyggens förvaltningsberättelse.

De identifierade riskerna värderas, existerande och potentiella framtida åtgärder för att hantera riskerna analyseras och integreras därefter i ett särskilt avsnitt i de årliga affärsplanerna.

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

”Inom klimat- och miljöområdet har Riksbyggen en stark position, med flera utmärkelser och goda affärsmöjligheter.”

Om hållbarhetsredovisningen



På sidorna 10–49 finner ni det som utgör Riksbyggens trettonde hållbarhetsredovisning och som omfattar verksamhetsåret 2022. 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 1 januari till och med 31 december 2022. 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 68 i beskrivning av risker samt sidorna 10–49 som utgör hållbarhetsredovisningen. När det gäller data och nyckeltal har avgränsningen varit Riksbyggens egen verksamhet som beskrivs på sidorna 6–9, där inget annat anges. Riksbyggens styrelse är engagerad i och följer kontinuerligt upp hållbarhetsarbetet. Styrelsen är också ytterst ansvarig för års- och hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Riksbyggens utsedda oberoende revisorer och deras uttalande finns att läsa på sidorna 56–57.

Förändringar har skett i historiska hållbarhetsdata som avser utsläpp av växthusgaser, med anledning av antagande av nya klimatmål som omfattar mer än rapporterat 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.



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 2022-01-01 – 2022-12-31
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 och 50, not 26 i årsredovisning			
	GRI 2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	1 och 50			
	GRI 2-4	Korrigerig av tidigare lämnad information, effekten av detta samt skäl till förändring	30 och 50			
	GRI 2-5	Externt bestyrkande	56–57			
Aktiviteter och anställda						
	GRI 2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	6 och 45–48			
	GRI 2-7	Medarbetare	39–44			
	GRI 2-8	Medarbetare som inte är anställda		Avsteg från 2–8	Inte tillämpligt	När Riksbyggen bygger nya fastigheter anlitar Riksbyggen byggentreprenörer, dessa omfattas inte av redovisningen.

	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
Styrning					
	GRI 2-9 Sammansättning och struktur för styrning	6-9, 16-17, 58-59, 107 och 111			
	GRI 2-10 Nominering till och val av högsta styrande organ	110			
	GRI 2-11 Ordförande för högsta styrande organ	111			
	GRI 2-12 Styrelsens roll för att övervaka hantering av organisationens effekter	11, 16-17, 49 och 113			
	GRI 2-13 Delegering av ansvar för att hantera organisationens effekter	16-17 och 113			
	GRI 2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsredovisningen	16-17			
	GRI 2-15 Intressekonflikter (inom styrelsen)	45-46 och 110-111			
	GRI 2-16 Kommunikation av allvarliga problem	46			
	GRI 2-17 Styrelsen samlade kunskap	16			
	GRI 2-18 Utvärdering av styrelsens arbete/prestationer	111			
	GRI 2-19 Ersättning till ledande befattningshavare	112			
	GRI 2-20 Process för att fastställa ersättningar	112			
	GRI 2-21 Lönespridning		Avsteg från 2-21	Information saknas	Saknar data för medianvärde

	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
Strategi, policies och praxis					
	GRI 2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5		
	GRI 2-23	Policyåtaganden	16-17, 39-44, 46-48, 106 och 111		
	GRI 2-24	Förankring av policyåtaganden	16-20, 35, 45, 47 och 106		
	GRI 2-25	Processer för att åtgärda negativa effekter	45-46		
	GRI 2-26	Mekanismer för rådgivning och visselblåsning	46		
	GRI 2-27	Lagefterlevnad	45-46		
	GRI 2-28	Medlemskap i organisationer	20, 26 och 45		
Intressentengagemang					
	GRI 2-29	Metod för intressentengagemang	11-14		
	GRI 2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	39		
GRI 3: Väsentliga frågor					
	GRI 3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	11-12		
	GRI 3-2	Riksbyggens väsentliga frågor	12		
	GRI 3-3	Styrning av väsentliga frågor	12, 16-24, 30-35, 42, 44-46 och 65-68		

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring	
Specifika upplysningar – GRI 200: Ekonomi						
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan 2016						
	203-2	Indirekt ekonomiskt värdeskapande	21–24			
GRI 205: Antikorruption 2016						
	205-2	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	45–48			
Specifika upplysningar – GRI 300: Miljöpåverkan						
GRI 301: Material 2016						
	301-1	Materialanvändning	32 och 34	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	29–31			
	302-2	Energianvändning utanför organisationen	33			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016						
	304-2	Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	28			
GRI 305 Utsläpp till luft och vatten						
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30–31 och 50			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgas (scope 2)	30–31 och 50			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgas (scope 3)	30 och 32–33			
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	30–33			
GRI 306: Avfall 2020						
	306-1	Generering av avfall samt betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	34			
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterad miljöpåverkan	34			
	306-3	Genererade avfallsmängder	34			
GRI 308 Leverantörer som granskats enligt miljökriterier						
	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljökriterier	47–48			
G4 Bygg- och fastighetssupplement						
	CRE8	Märkning av produkter och tjänster	25–26			

Väsentligt område	GRI-standard och upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Orsak	Förklaring
Specifika upplysningar - GRI 400: Socialt					
GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet					
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	41		
	403-2	Arbetsrelaterade faror	42		
	403-3	Företagshälsovård	41		
	403-4	Anställdas deltagande, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet	42		
	403-5	Anställdas utbildning i hälsa och säkerhet	42		
	403-6	Främjande av anställdas hälsa	41-42		
	403-7	Motverkande och förebyggande insats av arbetshälsa- och säkerhetsrelaterade effekter direkt kopplade till affärsrelationer	41-42		
	403-9	Arbetssskador	42		
GRI 405 Mångfald och jämställdhet					
	405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	43-44		
GRI 414 Leverantörer som granskats enligt sociala kriterier					
	414-1	Andel nya leverantörer som granskats med avseende på sociala kriterier	47-48		



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 i Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen") att översiktligt granska Riksbyggens hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 50 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 50.

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 51–55 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 RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet

som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda 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 elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning

Styrelse efter fullmäktige

Ordinarie styrelseledamöter



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



Mikael Johansson,
Svenska Målareförbundet



Anders Ax,
Lokalföreningen Gävle-Dala



Filippa Drakander,
Intresseföreningen Stockholm



Linn Edström Larsson,
Folksam



Niklas Pettersson,
*Intresseföreningen södra
och mellersta Skåne*

Suppleanter



Malin Ragnegård,
Kommunalarbetsförbundet



Lise-Lott Fjell,
*Intresseföreningen
Bohuslän -Älvsborg*



Kerstin Wallentin,
Kooperativa förbundet, KF



Lars Hildingsson,
*Svenska Byggnadsarbetare-
förbundet*



Michael Benthin,
Svenska Elektrikerförbundet



Peder Axensten,
*Intresseföreningen
Södra Västerbotten*

Arbetsstagarrepresentanter



Niklas Frisell,
Unionen, ordinarie



Johan Ekström,
Unionen, suppleant



Jimmy Winge,
*Fastighetsanställdas
Förbund, ordinarie*



Johanna Joss,
*Fastighetsanställdas
Förbund, suppleant*

Johanna Frelin deltar
i styrelsens arbete
som extern vd.

Ledning



Johanna Frelin,
vd (CEO)



Märten Lilja,
vice vd och chef affärsområde Bostad



Eric Stuart,
chef affärsområde Fastighetsförvaltning



Robert Söderhjelm,
ekonomi-och finanschef (CFO)



Britta von Schoultz,
kommunikationschef



Karin Goddard,
HR-chef



Per Karmteg,
IT- och digitaliseringschef



Lina Öien,
chef Hållbar utveckling

Årsredovisning och koncernredovisning

För Riksbyggen ekonomisk förening, 702001-7781
Räkenskapsåret 2022

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	61
Koncernens resultaträkning.....	70
Koncernens balansräkning.....	71
Koncernens förändringar i eget kapital.....	72
Koncernens kassaflödesanalys.....	73
Moderföreningens resultaträkning.....	74
Moderföreningens balansräkning.....	75

Moderföreningens förändringar i eget kapital.....	76
Moderföreningens kassaflödesanalys.....	77
Noter.....	78
Revisionsberättelse.....	102
Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden.....	105

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

Vy över Borås.

Förvaltningsberättelse



Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, organisationsnummer 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022.

Verksamhet

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

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

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

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

Den 31 december 2022 uppgick antalet direkta medlemmar i Riksbyggen till 91 stycken (93). Medlemmar med en andel som överstiger 10 procent är Svenska Byggnadsarbetareförbundet, 21,1 procent (21,0), och Svenska Kommunalarbetareförbundet, 12,6 procent (12,5).

Väsentliga händelser under året

- Under 2022 slutfördes Forward-Sales-affären från 2020 där Riksbyggen, genom dotterbolag, sålde tre hyresrättsprojekt till bostadsbolaget Willhem AB.
- Tvisten avseende bolagsförvärven i Haninge, den så kallade ”Haninge-terrassen”, avslutades 2022 och möjliggjorde Riksbyggens tillträde och exploatering av området.
- Under året fastställdes affären avseende försäljningar av andelar i Unobo, som Riksbyggen gjorde under 2021 med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
- Riksbyggen har fått tre klimatmål godkända av Science Based Targets initiativ (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 2022 säljstartade Riksbyggen Helsingborgs högsta hus genom projektet Panoramautsikten, bestående av 108 lägenheter. Det blir det tredje projektet som Riksbyggen uppför i området och därmed fortsätter omvandlingen till ett attraktivt bostadsområde i kvarteret Triangeln.
- Riksbyggen har en hög ambition när det kommer till att säkra byggarbetsplatser och ställer strikta krav på kollektivavtal hos våra entreprenörer. Under året har en ny tjänst inrättats för att fokuserat arbeta med 'Ordning och reda-frågor', i syfte att ställa krav och följa upp att upphandlade entreprenörer efterlever branschens och Riksbyggens regler.
- Riksbyggen har, genom dotterbolag, sålt sitt 19-procentiga innehav av andelar i fyra hyresrättsbolag.
- Sedan tidigare finns Riksbyggen med som en attraktiv arbetsgivare bland unga ekonomer, högskole- och civilingenjörer i employer branding-företaget Universums årliga ranking. Under 2022 steg Riksbyggens popularitet rejält hos målgruppen civilingenjörer samt blev branschbäst inom fastighetsförvaltning.

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning för 2022 är 7 826 mkr (9 890). Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgår till 16 mkr (126). Dotterföretagens nettoomsättning från moderföreningen uppgår till 14 mkr (24).

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

Koncernen redovisar ett lägre rörelseresultat jämfört med föregående år. Rörelseresultatet uppgår till 70 mkr (2 950) med en rörelsemarginal på 0,9 procent (29,8). Resultatförändringen mellan åren beror framför allt på försäljningen av 70 procent av andelarna i det tidigare dotterbolaget Unobo AB under 2021, vilket gav en stor reavinst samtidigt som den underliggande affären var stark. Under 2022 har det skett en inbromsning på bostadsmarknaden där försäljningen av lägenheter kraftigt har gått ner. Riksbyggen har även fått högre kostnader för sitt pensionsåtagande, vilket har berott på en negativ börsutveckling. Resultatutvecklingen är dock fortsatt stark inom förvaltningsaffären, vilket bidragit positivt till resultatet. Resultat efter finansiella poster uppgår till 46 mkr (2 855).

Motsvarande siffror för moderföreningen är en nedgång i nettoomsättningen till 6 834 mkr (9 066), men ett lägre rörelseresultat om -113 mkr (249). Rörelsemarginalen uppgick till -1,6 procent (2,7).

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 8 538 mkr (8 567) och för moderföreningen 8 301 mkr (8 364). Soliditeten, det egna kapitalets andel av balansomslutningen exklusive redovisningsmedel, uppgick till 61 procent (58) för koncernen och 63 procent (62) för moderföreningen.

Investeringar

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 27 mkr (18) i koncernen och med 27 mkr (17) i moderföreningen.

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar har gjorts i Riksbyggen och i det helägda dotterbolaget Rafino AB och uppgår i koncernen till totalt 30 mkr (15), varav investeringar i pågående utvecklingsarbeten uppgår till 27 mkr (15 mkr) för koncernen. I moderföreningen uppgick årets investeringar till totalt 40 mkr (0), varav 20 mkr (0) avsåg investeringar i pågående utvecklingsarbeten. Tidigare gjorda investeringar har i huvudsak avsett ett affärssystem för moderföreningen.

Investeringar i byggnader och mark uppgick till 23 mkr (37) i koncernen och 0 mkr (0) i moderföreningen.

I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret gjorts med 47 mkr (53) och i moderföreningen med 4 mkr (2).

Disponibel likviditet

Koncernen disponerade per den 31 december 2022 en kassa inklusive kortfristiga placeringar om 1 371 mkr (3 658).

Krediter

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2022 till 3 048 mkr (2 876), varav 3 048 mkr (2 875) avser byggnadskrediter.

Flerårsöversikt (mkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 826	9 890	8 897	7 664	7 737
Rörelseresultat	70	2 950	534	446	285
Eget kapital	8 538	8 567	5 850	5 509	5 354
Balansomslutning*	14 057	14 783	15 047	15 280	15 039
Soliditet (%)*	61	58	39	36	36
Likvida medel* inkl. kortfristiga placeringar	1 371	3 658	1	2	49

* Exklusive redovisningsmedel

Affärsområden**Bostad**

Riksbyggen påbörjade under 2022 totalt 1 181 (1 618) bostäder i nyproduktion, varav 939 (1 295) i bostadsrätt, 227 (169) i kooperativ hyresrätt, 0 (115) i hyresrätt samt 15 (39) i småhus med äganderätt. Vid årets utgång 2022 hade Riksbyggen 80 (40) osålda lägenheter i färdigställda projekt.

Affärsområde Bostads innehav av byggrätter har ökat under 2022 till 19 504 (17 833), varav 6 200 (5 875) är byggrätter som redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 7 083 (7 626) byggrätter disponeras genom hel- eller delägda bolag.

Årets investeringar i bostadsprojekt uppgår i koncernen till 3 683 mkr (2 909), av det avser 1 831 mkr (905) pågående bostadsprojekt.

Affärsområdets omsättning uppgår till 3 649 mkr (6 025). Den minskade omsättningen är hänförlig till färre bostadsrättsprojekt som har färdigställts mot bakgrund av låga ingångsättningstal 2020 och de hyresrättsprojekt som har sålts.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen förvaltar 4 482 (4 423) bostadsrättsföreningar, vilket motsvarar en marknadsandel om 14 procent (15) av landets totala bestånd av bostadsrättsföreningar. I marknadsandelen ingår även kunder för dotterbolaget Simpleko AB. Därutöver har Riksbyggen 814 (937) uppdrag åt andra typer av fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökade under 2022 till 4 091 mkr (3 818).

*Indirekta fastighetsengagemang**Stiftelsen Karlstadshus*

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

Bostadsbyggen i Jönköping AB

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

Effekt av försäljning av andelar i dotterbolaget Unobo AB

Under 2020 påbörjades en omstrukturering av Riksbyggens fastighetsbestånd till ett eget fastighetsbolag, Unobo AB, för att bjuda in externa investerare som delägare i bolaget. Den 1 oktober 2021 tillträdde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som ny huvudägare till Unobo med en andel på 70 procent. Riksbyggen är kvar som minoritetsägare med en andel om 30 procent. Unobo AB redovisas som ett intressebolag till Riksbyggens koncern. Effekten av försäljningen beskrivs nedan samt i not 21.

Koncernen

Avyttringen av andelarna 2021 gav en reavinst inklusive hänförliga kostnader som uppgick till 2 617 mkr. I övrigt var effekten i resultaträkningen relativt begränsad då Unobo lämnade koncernen efter tre hela kvartal. Nettoomsättningen avseende hyresintäkter i hyresfastigheter minskade med cirka 95 mkr, vilket motsvarade 1 procent av omsättningen för 2021. Avyttringen resulterade även i lägre avskrivningar om 39 mkr och en nedgång i räntekostnader om 16 mkr. Effekten 2022 är en nettoomsättningsnedgång om 380 mkr avseende hyresintäkter, vilket motsvarar en nedgång med 5 procent för 2022. Effekten på kostnadssidan avser lägre avskrivningar och räntekostnader motsvarande fyra kvartal 2022.

Koncernens balansräkning ändrades mellan år 2020 och 2021 då hyresbeståndet lämnade koncernen under 2021. Försäljningen innebar minskade tillgångar i form av hyresfastigheter, men gav i stället en större kassa. I och med affären löstes lång- och kortfristiga lån till kreditinstitut. Vinsten från försäljningen ökade det egna kapitalet som resulterade i en soliditetsförstärkning från en nivå på 39 procent till 58 procent 2021.

Under 2022 fastställdes köpeskillingen avseende Unobo-affären, vilket reglerades genom aktieägartillskott. I övrigt fanns inga effekter i balansräkningen under året.

Moderföreningen

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

Moderföreningen redovisade i årsboks slutet 2021 anteciperade utdelningar om cirka 2 800 mkr från dotterbolag, där merparten kom från Fastighetssverige Holding AB som äger andelar i Unobo. I 2021 års resultaträkning fanns effekter avseende nettoomsättningen om 186 mkr samt större kostnadsposter som avskrivningar om 40 mkr respektive räntekostnader om 41 mkr. 2022 finns inga effekter mellan åren i resultaträkningen.

I moderföreningen var effekten i balansräkningen 2021 begränsad till ökade andelar i koncernföretag med cirka 960 mkr för det helägda dotterbolaget Fastighetssverige Holding AB som äger andelar i Unobo AB. I samband med omstruktureringen av fastighetsbeståndet användes reverser för att hantera transaktionerna inom koncernen. Under 2021 reglerades merparten av reverserna och effekten redovisades i posten kortfristiga fodringar hos koncernföretag. På skuldsidan skedde en nedgång både inom lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag samt kortfristiga skulder till kreditinstitut då lån löstes i och med försäljningen av fastighetsbeståndet. Under 2022 reglerades resterande reverser samt de anteciperade utdelningarna som redovisades 2021, vilket påverkat fordrings- och skuldposter till koncernföretag 2022. Under 2022 har en nedskrivning av andelar i Fastighetssverige Holding AB gjorts med 1 200 mkr i samband med beslut om en extra utdelning till moderföreningen med motsvarande belopp.

Dotterföretag

I koncernen finns 63 (66) dotterföretag samt 59 (49) indirekt ägda dotterföretag, 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 10–48 (väsentliga hållbarhetsfrågor, styrning och resultatindikatorer) samt sida 49 och sidorna 64–68 i årsredovisningen (risker och riskhantering). Hållbarhetsredovisningen är upprättad enligt GRI Standards som framgår av Riksbyggens GRI Index på sidorna 51–55.

Kommunikation och marknad

Riksbyggens varumärke gick starkt framåt under året med en varumärkesstyrka på 26 procent (23) och en image på 35 procent (32). Resultatet är en följd av Riksbyggens uthålliga och offensiva satsning på att stärka varumärket och attraktiviteten hos befintliga och potentiella kunder. Temat i den externa kommunikationen har fortsatt varit hållbarhet och det har bidragit starkt till att antalet besökare till externwebben ligger kvar på höga nivåer under året.

Riksbyggens press- och PR-arbete fortsätter att ligga på en hög och jämn nivå där flera PR-aktiviteter har fått bra spridning och uppmärksamhet. I början av året med krigsutbrottet i Ukraina låg det mediala fokuset helt och hållet på invasionen, vilket gjorde att utrymmet för andra nyheter i stort sett var obefintligt. Under året har utrymmet i media långsamt utökats och intresset för Riksbyggen har kommit tillbaka. Efter flera år av en gynnsam konjunktur med ökat bostadsbyggande och stor efterfrågan på bostäder har det mediala utrymmet under 2022 mer fokuserat på inflation, höjda räntor och höga elpriser. En hel del av PR-arbetet har rört konsekvenserna för bostadsrätter med höjda avgifter, ökade elpriser och annat i omvärlden som påverkar boendet i bostadsrätt.

Under året har ett arbete inletts med att kartlägga och analysera hur Riksbyggen kan möta digitala kundbeteenden nu och i framtiden. Fokus har varit att på ett ännu bättre sätt möta kunderna i den beteendeförändring som skett under de senaste åren med en dragning mot digitala kanaler och tjänster, och på så sätt skapa största möjliga kundnytta. Riksbyggens kundservice har en fortsatt hög kundnöjdhet, som är i linje med tidigare år.

Medarbetare

Flera satsningar på att ”lära och utvecklas på jobbet” har genomförts under året, med tillgång till olika former för lärande och ett klimat där alla medarbetare bjuds in att våga testa nytt, reflektera och lära av erfarenheter och av varandra. Samtliga chefer har till exempel utbildats i kommunikativt ledarskap och det har också tagits fram flera nya verktyg, mallar och utbildningar för att kommunicera och engagera. Ett exempel på hur vi-känslan stärkts under 2022 är att ett koncept har tagits fram för utformningen av kontoren, där huvudkontoret

var först ut. Arbetssätt och lokaler ska stötta genomförandet av den strategiska planen med fokus på bland annat samverkan, minskning av miljöpåverkan samt ett flexibelt arbetsliv.

Riksbyggen har ett långsiktigt mål om att öka jämställdheten bland företagets chefer. För året 2022 var 45 procent (44) av företagets chefer kvinnor.

Medelantalet anställda i koncernen för 2022 uppgick till 2 492 (2 641).

Förändring bland ledande befattningshavare

I augusti 2022 blev Per Karmteg ny it- och digitaliseringschef (CIO/ CDO) samt tog en plats i Riksbyggens företagsledning, då den tidigare it- och digitaliseringschefen Amir Chizari lämnade Riksbyggen.

Styrelsens arbete

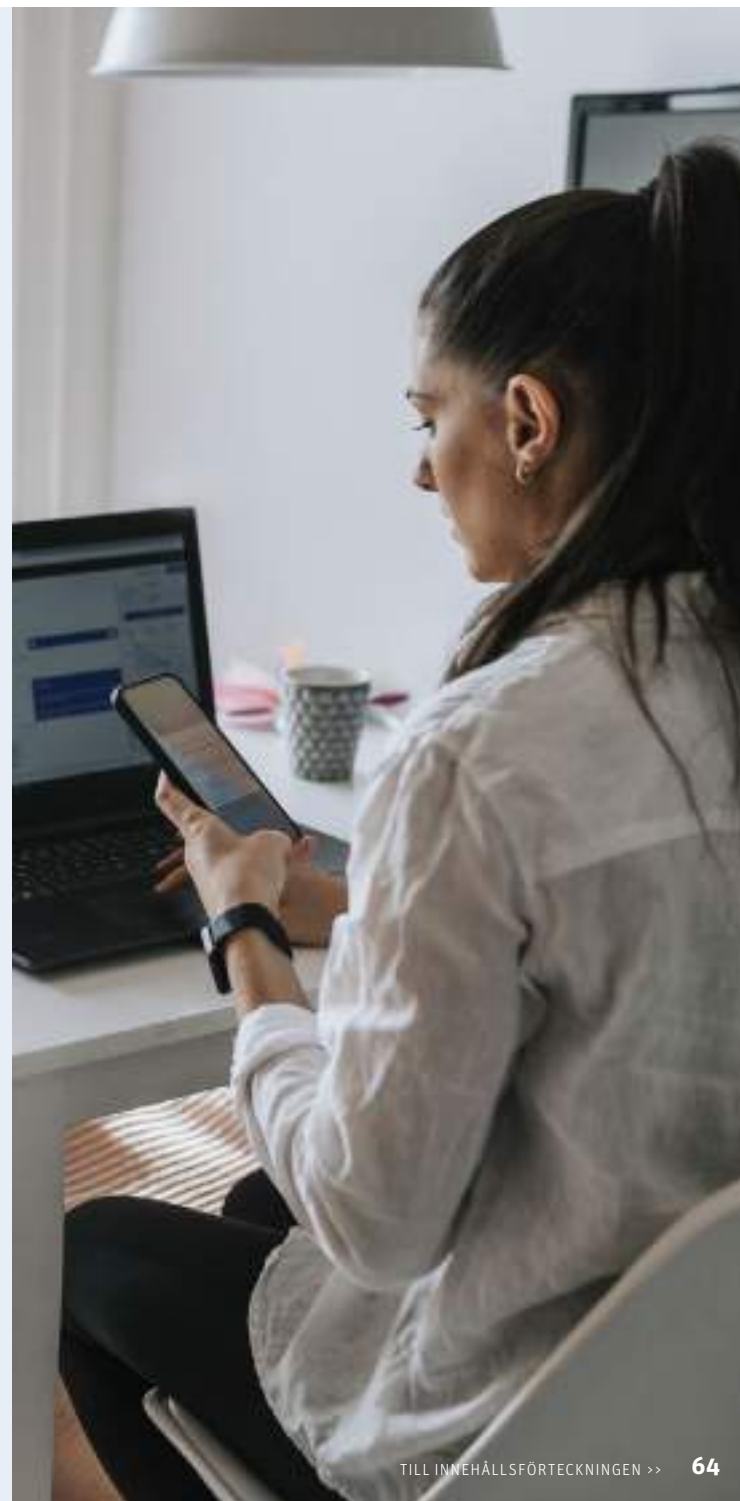
För att främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag (”den kooperativa koden”). Riksbyggen antog den kooperativa koden vid fullmäktige i maj 2020, då den ersatte Riksbyggens tidigare föreningskod. 2022 redovisade styrelsen för tredje 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 tio 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 2022. Redovisningen utgår från de riskkategorier som återfinns i den senaste versionen av ramverket.



Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2022
Omvärldsrisk			
Konjunktur	Efterfrågan på bostäder påverkas starkt av ekonomisk tillväxt, arbetsmarknadens utveckling, konsumenternas köpkraft samt prisutvecklingen på bostäder. Efterfrågan på förvaltningstjänster påverkas, men inte i motsvarande omfattning.	Konjunkturkänsligheten balanseras av ett bredare utbud av bostäder med olika upplåtelseformer och målgrupper, samt beredskap att anpassa bostadsproduktionen efter efterfrågan. Förvaltningstjänsterna effektiviseras genom tjänsteutveckling och digitalisering.	Kraftigt ökad inflation och omvärldsoro har lett till sjunkande bostadspriser under 2022. Konjunktur- och ränteprognoiser indikerar en fortsatt nedgång på bostadsmarknaden under åtminstone första halvåret 2023, med hög osäkerhet om konjunkturen på längre sikt. Sannolikheten har därför ökat för att den framtida ekonomiska utvecklingen påverkar fastighetsbranschen och Riksbyggens resultat negativt, inte minst inom nyproduktion.
Politiska risker	Politiska beslut och myndighetsbeslut kan förändra förutsättningarna både för enskilda upplåtelseformer, tjänster och lokala marknader. Även subventioner, skatter och regeländringar kan generellt försämra förutsättningarna för ett brett bostadsbyggande.	Riksbyggen arbetar med opinionsbildning och för en dialog med beslutsfattare i syfte att utveckla och förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande med olika upplåtelseformer. En diversifierad produktportfölj minskar känsligheten för enskilda beslut.	Riskerna och möjligheterna för politiska initiativ som väsentligt förändrar marknadsförutsättningarna bedöms som små i närtid, då inga större bostadspolitiska reformer har aviserats av den nya regeringen. Avskaffandet av investeringsstödet för hyresbostäder fick negativa effekter under 2022. Möjliga beslut om sänkta amorteringskrav eller startlån till förstagångsköpare kan dock påverka efterfrågan positivt.
Konkurrenssituation	Inom affärsområde Bostad kan material- och råvarubrist samt ökad konkurrens om mark och byggentreprenörer leda till ökade byggkostnader. 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 inför och under byggtiden för att förebygga oväntade höjningar av byggkostnader. God marknadsanalys vid markförvärv. Affärsområde Fastighetsförvaltning hanterar situationen genom omförhandling av avtal, värdeförflyttning, och effektivisering i kunderbudandet. Utvecklar digitaliserade tjänster som alternativ.	Båda marknaderna förändras relativt långsamt, även om tekniskiften sannolikt kommer öka konkurrensen och förändra tjänsterna på längre sikt. Inom Bostad har en försämrad konjunktur minskat riskerna något under året medan konkurrensen inom Fastighetsförvaltning har ökat, inte minst genom digitalisering av tjänster.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2022
Operativ risk			
Byggrättsportföljen	Risk att nuvarande byggrätter inte matchar framtida behov (fel volym, lokalisering eller pris). Felbedömningar i due diligence-processen som förändrar kalkylen.	Aktiv och tydlig markstrategi som medför en balanserad markportfölj för att möta framtida produktionsbehov. Nytt fastighetsregister finns nu på plats. Genomarbetade due diligence-rutiner.	En prisnedgång på bostäder kommer på längre sikt även innebära lägre priser på byggrätter. Förväntningar om sjunkande markpriser ökar risken för förluster i existerande byggrättsportfölj, men minskar samtidigt risken vid nya markförvärv. Brist på byggrätter till pris som lämpar sig för hyresproduktion.
Nyproduktion bostäder	Nyproduktion innehåller såväl produktionstekniska risker som entreprenad- och försäljningsrisker. Prisfall eller oplanerade kostnadsökningar under produktionstiden ger sämre lönsamhet eller osålda bostäder.	God kunskap om lokal bostadsmarknad och riskanalys inför projektstart. Val av beprövad produktionsteknik. Central godkännandeprocess av entreprenörer och lokal kunskap om och dialog med entreprenörer. En verktygslåda av åtgärder för att förebygga osålda bostadsrätter.	Inflations- och ränteutvecklingen ökar risken för minskad efterfrågan med prisjusteringar och uppskjutna byggstarter som följd. Entreprenörsrisker, bland annat oplanerade kostnadsökningar och konkursrisker, bedöms vara den enskilt största risken på kort sikt.
Fastighetsförvaltning	Det finns en risk att tappa en större mängd kunder eller att marknaden för enskilda tjänster förändras kraftigt. Brister i förändringsledning vid genomförandet av nuvarande förflyttningsstrategi. Tvister i äldre ombyggnadsprojekt som är komplicerade att utreda.	Tydlig kommunikation av strategin och uppföljning av mätetal. Kompetensutveckling av chefer inom förändringsledning. Införandet av nytt och säkrare it-stöd för byggprojekt.	Flera pågående förändringsprojekt ökar risken på kort sikt och inom enskilda områden. Förflyttningen är väl kommunicerad och sker successivt under flera år, vilket minskar både riskens sannolikhet och konsekvens. Risk för minskad efterfrågan på ombyggnadsprojekt på grund av kostnadsutvecklingen.
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.	Ny riskkategori som infördes under hösten 2022.
IT- och informationssäkerhet	Riskerna inkluderar externa och interna, avsiktliga och oavsiktliga händelser. Extern hackning eller kapning samt interna bedrägerier utgör de största enskilda riskerna.	Välutvecklade säkerhetskrav och brandväggar, sårbarhetsanalyser och kontinuitetsplaner, behörighetsstyrning, löpande utbildningsinsatser. Alltmer data hanteras i molntjänster, med högre säkerhetskrav.	En generellt ökad hotbild har balanserats av flera vidtagna åtgärder, vilket totalt sett medför en oförändrad riskbild.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2022
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 långivare, vid eventuell framtida upplåning. Nära samverkan med samtliga stora banker. För närvarande finansieras byggprojekt primärt genom egen finansiering. All hantering av byggfinansiering hanteras centralt av Finansenheten.	Genom ägarspridningen i Unobo AB har Riksbyggen mycket god soliditet och är väl positionerad för de omvärlds- och marknadsförändringar som skett under året. Initial intern finansiering har blivit en förutsättning för igångsättning av allt fler projekt. Utvecklingen av hyrköp ökar också kapitalbehovet. Det finns en risk att Riksbyggen under 2023 behöver allokeras mer kapital till osålda lägenheter, men risken för ökad extern finansiering är fortsatt låg.
Ränterisk	Ökade marknadsräntor påverkar Riksbyggens upplåningskostnader och bostadsproduktion negativt.	Terminssäkring av kreditiv och långsiktig finansiering. Ägarspridningen i Unobo AB och därmed minskat upplåningsbehov minskar ränterisken för Riksbyggen väsentligt. Regelbundna dialoger med flera banker om kreditiv och långsiktig finansiering. Inflations- och ränteutvecklingen följs noga.	Kraftigt ökat inflationstryck i Sverige under 2022 har väsentligt ökat risken för höjda marknadsräntor både på kort och lång sikt. Den direkta påverkan på Riksbyggens finansieringskostnader är dock begränsad tack vare hög soliditet och låg upplåning. Sannolikheten för ökade upplåningskostnader bedöms dock öka något under de kommande åren.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden och att inte få betalt av kunder. Ju högre andel av eget kapital som är upplåst ju större är risken att behöva avstå möjliga 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 är implementerat och stärker hanteringen.	Likviditetsrisker berör främst minskade möjligheter till markköp och start av byggprojekt. Sannolikheten är låg då åtkomsten till finansiering och därmed likviditet är fortsatt god.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar 2022
Hållbarhetsrisker			
Klimat och miljö	Risker direkt relaterade till klimat- och miljöförändringar (fysiska risker) eller till åtgärder för att motverka sådana förändringar (omställningsrisker). Riksbyggens risker är främst relaterade till omställningsrisker; genom nya regelkrav, ökade priser på naturresurser samt att tidsmässigt anpassa utvecklingen av miljöprestanda med kundernas betalningsvilja.	Integrerad hållbarhetsstyrning utifrån beslutad hållbarhetsstrategi. Science Based Target-mål för klimatavtryck. Prioritering av insatser utifrån myndighetskrav, intressenters förväntningar och kundernas betalningsvilja. Ekosystemtjänstanalyser inför markförvärv. Riksbyggens hållbarhetsidéer för bostadsrättsföreningar för ökad kundmedvetenhet. Successiv övergång till fossilfri förvaltning.	Att Riksbyggen har ett starkt varumärke kopplat till hållbarhet och klimatfrågan innebär både risker och möjligheter. Sannolikheten för att omställningsrisker realiserar är fortsatt stor. Tillkommande rapporteringskrav, klimatrelaterade prisökningar på insatsvaror liksom risken att inte gå i takt med efterfrågan har alla ökat. De fysiska riskerna är små i närtid, då Riksbyggens fastighetsägande numera är obetydligt och markportföljen har begränsade risker.
Medarbetare	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Behov av kompetensväxling inom vissa roller bedöms vara den största risken.	En företagskultur med starka värderingar. Aktiv inom employer branding. Ett gott ledarskap hos Riksbyggens chefer genom chefsutbildningar och kontinuerlig kompetensutveckling. Återkommande medarbetarundersökningar och uppföljning av nyckeltal samt årlig kompetensförsörjningsanalys.	Fortsatt relativt låg risk och goda employer branding-siffror under 2022. Personalomsättningen ligger inom våra målvärden även om den ökat efter pandemin. Utmaning att rekrytera inom vissa strategiska roller. Kultur och ledarskap för ett flexibelt arbetsliv har blivit allt viktigare. Digitalisering och effektivisering ökar behoven av kompetensväxling inom flera roller.
Affärsetik	Varumärkesförluster eller sanktioner vid bristande affärsetik/lagefterlevnad. Bristerna kan finnas inom Riksbyggen, hos leverantörer eller kunder. Riksbyggens kontroll av leverantörer, särskilt vad avser bygg-entreprenörer och lokalvård, bedöms vara de största potentiella affärsetiska riskerna.	Etablerade rutiner och krav för leverantörsgodkännande. Tydliga styrdokument för affärsetik, inköp och uppförandekod för leverantörer. Särskilda utbildningsinsatser för medarbetare. Central funktion för regelefterlevnad, rutiner för visselblåsning.	Riksbyggen, med sin ägarsammansättning och hållbarhetsprofil, har hög fallhöjd vid negativ publicitet inom området. Flera vidtagna åtgärder, främst vad avser entreprenörskontroll, bedöms sammanlagt ha minskat sannolikheten något.

Den framtida utvecklingen

Centralbankerna har börjat höja sina styrräntor då det är dags att normalisera ekonomin och dra ner på och/eller avsluta stödåtgärder som pågått under pandemin. Det är en balansgång för centralbankerna, där det gäller att inte gå för fort fram samtidigt som inflationen är på en betydligt högre nivå än på många år. Den geopolitiska turbulens som uppstått i och med Rysslands invasion av Ukraina och västvärldens svar med sanktioner har också spätt på den stigande inflationen. Konflikten längd är svår att förutse och tillika konsekvenserna av invasionen då västvärlden agerat samlat på ett sätt som inte tidigare skådats.

Den svenska ekonomin förväntas utvecklas negativt och Sverige spås bli det land som har lägst tillväxt i EU under 2023, dock med relativt låg statskultsättning. Det är troligt att bostadspriser faller ytterligare innan en stabilisering kommer på plats, troligtvis när Riksbanken anser att inflationen är tillbaka på en rimlig nivå och kommunicerade räntehöjningar är klara för denna gång.

Det finns risk att lönsamheten för Riksbyggen kommer att påverkas negativt på grund av ökade kostnader för material och finansiering. Inbromsningen på bostadsmarknaden med låg försäljning av nyproduktion kan även komma att påverka kapitalbindningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Riksbyggen har den 30 januari 2023, genom dotterbolag Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, sålt 19 procent av sina andelar i hyresrättsbolaget Fastigheten Stockholm Valvankaret 3 AB.

Riksbyggen har den 31 mars 2023, genom dotterbolag Riksbyggen Holding Öst 1 AB och Berga Utveckling AB, sålt 100 procent av andelarna i hyresrättsbolagen Riksbyggen Hyresbostäder Kornknarren AB och Lavinan 4 Fastighets AB. Försäljningen har skett genom reverser som kommer att tillskjutas Unobo genom aktieägartillskott.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 5 611 282 650 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning, 10 kr per andel	17 718 000
Balanseras i ny räkning	5 593 564 650
Summa	5 611 282 650

Moderföreningens fria egna kapital, efter föreslagen utdelning, uppgår till 5 593 564 650 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.



Gläntan, Trädgårdsstaden i Bro.

Koncernens resultaträkning



tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	7 833 025	9 899 854
Lämnade rabatter		-7 508	-9 865
Nettoomsättning	3, 4	7 825 517	9 889 989
Kostnad för sålda varor och tjänster		-7 085 896	-9 010 792
Bruttoresultat		739 621	879 197
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-763 188	-653 833
Övriga rörelseintäkter	3	106 621	2 732 960
Övriga rörelsekostnader		-471	-1 813
Andel i intresseföretags resultat		-12 182	-6 195
Rörelseresultat	6, 7, 8	70 401	2 950 316
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	-214	12 460
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	51 435	6 410
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	20 950	1 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-96 362	-115 444
		-24 191	-95 070
Resultat efter finansiella poster		46 210	2 855 246
Skatt på årets resultat	15, 16	13 215	-50 239
Årets resultat		59 425	2 805 007
Moderföreningens andel av årets resultat		59 231	2 804 795
Minoritetens andel av årets resultat		194	212

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	147 281	163 900
Licensavtal	18	–	–
Goodwill	19	74 741	90 665
Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	20	19 863	6 975
		241 885	261 540
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	21, 22, 23	403 469	397 591
Inventarier, verktyg och installationer	24	65 537	64 973
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23, 25	86 960	26 331
		555 966	488 895
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 28	1 107 624	1 096 405
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	29	9 119	12 159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30	51 106	74 269
Uppskjuten skattefordran	16	45 577	24 506
Andra långfristiga fordringar	31	93 191	47 574
		1 306 617	1 254 913
Summa anläggningstillgångar		2 104 468	2 005 348
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Fastigheter	21, 32	4 791 939	5 214 148
Pågående bostadsprojekt	32	3 704 782	2 255 339
Färdigställda bostäder	32	157 324	159 760
		8 654 045	7 629 247
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		885 449	767 045
Fordringar hos intresseföretag		300 000	108 051
Aktuella skattefordringar		83 878	51 386
Övriga fordringar		186 111	122 147
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	33	348 490	325 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	123 716	116 282
		1 927 644	1 490 287
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		893 169	–
		893 169	–

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank			
Kassa och bank		477 885	3 658 375
Redovisningsmedel		4 176	8 685
		482 061	3 667 060
Summa omsättningstillgångar		11 956 918	12 786 594
SUMMA TILLGÅNGAR		14 061 387	14 791 942
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	35	885 900	888 632
Annat eget kapital inklusive årets resultat		7 635 420	7 661 499
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		8 521 320	8 550 131
Minoritetsintresse		16 989	16 790
Summa eget kapital		8 538 309	8 566 921
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16, 21	110 474	99 942
Övriga avsättningar	2, 36	189 608	255 772
Summa avsättningar		300 082	355 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	37	335	984
Övriga skulder	21, 38	300 949	1 060 166
Summa långfristiga skulder		301 284	1 061 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 38	3 047 797	2 874 754
Leverantörsskulder		453 226	442 063
Övriga skulder		315 770	312 399
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	33	221 923	225 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	882 996	953 028
Summa kortfristiga skulder		4 921 712	4 808 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 061 387	14 791 942

Koncernens förändringar i eget kapital

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat							Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Kapitalandelsfond	Reserver	Balanserad vinst mm	Summa	Minoritetsintresse	
Eget kapital 2021-01-01	890 079	255	3 424	1 713 101	3 226 758	5 833 617	16 578	5 850 195
Årets resultat					2 804 795	2 804 795	212	2 805 007
Förändring reserver				750		750		750
Förändring av kapitalandelsfond			1 095		-1 095			
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande								
Förändring av uppskrivningsfond		-255			-1 880	-2 135		-2 135
Utdelning					-85 449	-85 449		-85 449
Utträde	-4 302					-4 302		-4 302
Nyteckning	2 855					2 855		2 855
Eget kapital 2021-12-31	888 632	-	4 294	1 713 851	5 943 354	8 550 131	16 790	8 566 921

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat							Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	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			
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande							5	5
Förändring av uppskrivningsfond								
Utdelning					-85 309	-85 309		-85 309
Utträde	-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

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		70 401	2 950 316
Avskrivningar		99 586	178 522
Övriga ej likviditetspåverkande poster	42	-219 206	-2 617 116
Erhållen ränta		20 949	1 504
Erhållna utdelningar		6	2 910
Erlagd ränta		-86 362	-117 247
Betald skatt		-36 632	-20 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-151 258	378 320
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-1 675 156	307 124
Förändring av kundfordringar		-118 639	-19 583
Förändring av kortfristiga fordringar		-277 206	-142 936
Förändring av leverantörsskulder		11 209	-61 110
Förändring av kortfristiga skulder		-101 546	-89 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 312 596	372 263

tkr	Not	2022	2021
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-30 232	-15 192
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-73 760	-87 977
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		5 559	2 980
Investeringar i dotterföretag		-365 322	-121 833
Försäljning av dotterföretag		155 559	2 084 977
Investeringar och uttag intresseföretag		-20 104	88 405
Försäljning av intresseföretag		-	6 873
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-77 919	-37 973
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		109 697	94 486
Förändring av kortfristiga finansiella placeringar		-782 001	2 902 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 078 523	4 740 367
Finansieringsverksamheten			
Förändring av andelskapital		-2 731	-1 447
Upptagna lån		190 556	664 100
Amortering av skuld		-50	-264 476
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		108 163	-1 768 247
Utbetald utdelning		-85 309	-85 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		210 629	-1 455 245
Årets kassaflöde		-3 180 490	3 657 385
Likvida medel vid årets början		3 658 375	990
Likvida medel vid årets slut		477 885	3 658 375

Moderföreningens resultaträkning



tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	6 841 066	9 075 494
Lämnade rabatter		-7 508	-9 865
Nettoomsättning	3, 4	6 833 558	9 065 629
Kostnad för sålda varor och tjänster		-6 322 027	-8 375 413
Bruttoresultat		511 531	690 216
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-763 128	-653 833
Övriga rörelseintäkter	3	114 040	187 047
Övriga rörelsekostnader		-471	-1 813
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		25 497	27 390
Rörelseresultat	6, 7, 8	-112 531	249 007
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	140 433	2 742 820
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	-214	4 439
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-500	3 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	63 821	68 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-122 672	-134 824
		80 868	2 684 710
Resultat efter finansiella poster		-31 663	2 933 717
Bokslutsdispositioner	14	46 838	-25 164
Skatt på årets resultat	15, 16	9 928	-33 563
Årets resultat		25 103	2 874 990

Moderföreningens balansräkning

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	144 878	156 142
Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	20	19 863	-
		164 741	156 142
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	22, 23	18 405	22 169
Inventarier, verktyg och installationer	24	64 994	63 762
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23, 25	6 354	2 433
		89 753	88 364
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21, 26	1 376 894	2 610 145
Fordringar hos koncernföretag	27	141 751	189 660
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	28	10 394	13 574
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	29	5 982	9 022
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30	12 268	12 781
Uppskjuten skattefordran	16	14 339	3 141
Andra långfristiga fordringar	31	58 195	28 627
		1 619 823	2 866 950
Summa anläggningstillgångar		1 874 317	3 111 456
Omsättningstillgångar	2		
Varulager			
Fastigheter	32	2 428 365	2 198 263
Pågående bostadsprojekt	32	3 523 562	2 213 228
Färdigställda bostäder	32	130 554	156 407
		6 082 481	4 567 898
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 129 550	837 737
Fordringar hos koncernföretag		1 928 687	849 301
Aktuella skattefordringar		88 139	52 358
Övriga fordringar		360 087	174 564
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	33	259 699	234 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	117 611	113 742
		3 883 773	2 262 610
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		893 169	-
		893 169	-

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank			
Kassa och bank		477 861	3 649 703
Redovisningsmedel		2	936
		477 863	3 650 639
Summa omsättningstillgångar		11 337 286	10 481 147
SUMMA TILLGÅNGAR		13 211 603	13 592 603
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital	35	885 900	888 632
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		87 842	80 301
		2 690 139	2 685 330
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 586 180	2 804 041
Årets resultat		25 103	2 874 989
		5 611 283	5 679 030
Summa eget kapital		8 301 422	8 364 360
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	9 303	5 981
Övriga avsättningar	2, 36	153 559	212 476
		162 862	218 457
Långfristiga skulder	37		
Övriga skulder		185 494	205 486
Summa långfristiga skulder		185 494	205 486
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 38	1 588 164	1 548 366
Leverantörsskulder		444 906	443 366
Skulder till koncernföretag	21	44 259	744 997
Övriga skulder		1 431 400	947 615
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	33	221 923	225 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	831 173	894 043
		4 561 825	4 804 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 211 603	13 592 603

Moderföreningens förändringar i eget kapital

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



Moderföreningens kassaflödesanalys

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-112 531	249 007
Avskrivningar		59 571	60 803
Övriga ej likviditetspåverkande poster	42	-10 170	58 696
Erhållen ränta		63 820	68 335
Erhållna utdelningar		1 205 506	11 092
Erlagd ränta		-122 672	-134 824
Betald skatt		-33 731	-10 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 049 793	302 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-1 517 525	847 323
Förändring av kundfordringar		-291 813	124 859
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 085 569	7 869 137
Förändring av leverantörsskulder		1 540	-41 739
Förändring av kortfristiga skulder		416 924	-1 040 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 426 650	8 062 346

tkr	Not	2022	2021
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-39 705	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 066	-19 436
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 234	3 010
Investeringar i dotterföretag		-40 613	-1 036 355
Försäljning/avveckling av dotterföretag		796	842
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-77 808	-8 135
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		102 178	75 224
Förändring av kortfristiga finansiella placeringar		-892 235	16
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-976 219	-984 834
Finansieringsverksamheten			
Förändring av andelskapital		-2 731	-1 447
Upptagna lån		8	20 000
Amortering av skuld		-	-170 007
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-680 941	-3 191 046
Utbetald utdelning		-85 309	-85 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-768 973	-3 427 948
Årets kassaflöde		-3 171 842	3 649 563
Likvida medel vid årets början		3 649 703	140
Likvida medel vid årets slut		477 861	3 649 703

Noter



Brf Kanalpromenaden, Citadellskajen i 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 26. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

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

Förvärvsmetod

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

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

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

Dotterföretag

Företag där moderföreningen, direkt eller indirekt, har mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet. För dotterföretag inom Riksbyggen, se not 26, 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 28. 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 rörelse-intäkt 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.

Immateriella tillgångar

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

I koncernredovisningen tillämpas aktiveringsmodellen för internt utarbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjande tiden. Avskrivningstiden för internt utarbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till tre till 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 samt Försäljnings- och administrationskostnader.

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	
– Stomme	90 år
– Fasad	20–50 år
– Stämmar/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 Riksbankens koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av de framtida minimi-leaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde.

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

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

Finansiella instrument

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

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 marknadsransaktioner på armlängds avstånd. Den aktiva marknaden ska bedriva handel med likartade produkter och det ska normalt sett finnas intresserade köpare och säljare. Information om priserna ska vara allmänt tillgänglig. För fastställande av verkligt värde av kortfristiga placeringar används aktuella marknadsräntor vid marknadens stängning. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Marknadsinformation används i värderingarna i den omfattning den finns tillgängligt och annars används företagsspecifik information.

Finansiella risker i placeringsverksamheten

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

Inom koncernen har finansfunktionen det operativa ansvaret för att säkerställa koncernens finansiering och att effektivt förvalta 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 avskilt i Konsumentkooperativets pensionsstiftelse. Riksbyggen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I Sverige har koncernen bland annat förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsplaner i Sverige som 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 eventalförpliktelser

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Händelser efter balansdagen

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

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Riksbyggen bedömer att moderföreningen levererar en entreprenadtjänst med bostadsrättsföreningen som beställare och slutkund. Redovisade intäkter baseras på faktisk intäkt för 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 väl grundade per balansdagen, men andra resultat, 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	
	2022	2021	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Varor	55 637	73 742	55 774	73 742
Tjänster	2 829 090	3 105 871	2 685 138	3 011 263
Bostadsrättslägenheter	3 614 987	3 568 308	-	-
Entreprenaduppdrag	1 182 751	2 687 415	4 065 338	5 952 040
Hyror ^{*)}	143 052	454 653	27 308	28 584
Summa	7 825 517	9 889 989	6 833 558	9 065 629

I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:

Varor	3 567	2 154	3 567	2 154
Tjänster	82 490	179 494	100 087	175 139
Fastighetsförsäljningar	9 970	2 541 766	-	372
Erhållna bidrag	10 594	9 546	10 386	9 382
Summa	106 621	2 732 960	114 040	187 047

*) Avser avyttring av Unobo AB (2021).

Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
Bostad	3 649 124	6 025 722	2 812 868	5 239 820
Fastighetsförvaltning	4 090 816	3 818 220	3 996 246	3 823 119
Finans	85 577	46 047	24 445	2 690
Summa	7 825 517	9 889 989	6 833 558	9 065 629

Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
Revision och revisionsnära rådgivning	-3 890	-5 455	-3 890	-5 455
Övriga tjänster	-479	-411	-479	-411
Summa	-4 369	-5 866	-4 369	-5 866
Lekmannarevisorer				
Revision och revisionsnära rådgivning	-161	-158	-161	-158
Summa	-161	-158	-161	-158

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
Medelantalet anställda				
Kvinnor	949	1 023	891	949
Män	1 543	1 618	1 523	1 595
Summa	2 492	2 641	2 414	2 544
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktör	-2 911	-2 794	-2 911	-2 794
Styrelsen	-1 344	-1 005	-1 344	-1 005
Företagsledning	-13 296	-12 440	-13 296	-12 440
Övriga anställda	-1 166 160	-1 202 682	-1 134 297	-1 164 417
Summa	-1 183 711	-1 218 921	-1 151 848	-1 180 656
Sociala kostnader				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-367 625	-376 127	-356 294	-363 212
Pensionskostnader	-202 369	-79 788	-199 100	-75 740
Summa	-569 994	-455 915	-555 394	-438 952
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-1 753 705	-1 674 836	-1 707 242	-1 619 608

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

Från vd och vice vd:s sida är uppsägningstiden sex månader. För övriga medarbetare i företagsledningen gäller 65 års pensionsålder med liknande pensions- och avgångsersättningsvillkor som gäller för vd och vice vd. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 171 tkr (167) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 1 174 tkr (838).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 3,7 mkr (3,7) gruppens nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppens nuvarande vd och företagsledning uppgår till 11,7 mkr (10,9). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Andel kvinnor i procent	2022	2021
Styrelsen	45,2	40,5
Bland övriga ledande befattningshavare	60,0	55,6

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	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-49 592	-128 848	-28 466	-31 290
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 075	-	-2 075	-
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	-49 887	-49 674	-31 105	-29 514
Summa	-101 554	-178 522	-61 646	-60 804

Not 8 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
Leasegivare				
Inom 1 år	76 110	84 496	3 638	5 303
Mer än 1 men mindre än 5 år	131 624	106 305	896	3 692
Senare än 5 år	725	3 306	-	-
Summa	208 459	194 107	4 534	8 995

Leasetagare

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

2022	-	-103 154	-	-127 143
2023	-103 573	-88 150	-120 905	-89 482
2024	-69 998	-67 420	-87 064	-68 752
2025	-44 018	-48 765	-61 050	-50 097
2026	-28 959	-34 681	-45 991	-38 011
2027 eller senare	-525	-	-81 755	-
Summa	-247 072	-342 170	-396 764	-373 485

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	
	2022	2021
Nedskrivning	-1 273 763	-72 223
Realisationsresultat vid försäljning	696	-45
Utdelning	1 413 500	2 815 088
Summa	140 433	2 742 820

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
Resultatandel	-214	4 875	-214	4 439
Resultat vid avyttringar	-	7 585	-	-
Summa	-214	12 460	-214	4 439

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
Resultat vid avyttringar	51 985	4 578	-	4 578
Nedskrivningar	-550	-638	-500	-638
Utdelningar	-	2 470	-	-
Summa	51 435	6 410	-500	3 940

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
Räntor	20 797	922	63 825	68 321
Övriga finansiella intäkter	153	582	-5	14
Summa	20 950	1 504	63 821	68 335
Varav avseende koncernföretag			44 631	67 672

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
Räntor	-95 556	-111 751	-121 866	-131 131
Övriga finansiella kostnader	-806	-3 693	-806	-3 693
Summa	-96 362	-115 444	-122 672	-134 824
Varav avseende koncernföretag			-42 408	-54 757

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföreningen	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	71 731	20 712
Lämnade koncernbidrag	-24 893	-45 875
Summa	46 838	-25 164



Bonum Brf Sundemansbacke, Västerås.

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-5 562	-50 648	2 052	-32 849
Uppskjuten skatt	18 777	409	7 876	-714
Summa	13 215	-50 239	9 928	-33 563

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022	2021	2022	2021

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	46 210	2 855 246	15 175	2 908 553
Skatt enligt gällande skattesats	-9 519	-588 180	-3 126	-599 162
Ej avdragsgilla kostnader	-35 789	-27 992	-278 353	-17 576
Ej skattepliktiga intäkter	41 914	564 763	291 487	580 177
Skatt hänförlig till tidigare år	1 534	2 176	1 414	2 295
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	15 075	-1 006	-1 494	703
Summa	13 215	-50 239	9 928	-33 563

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående anskaffningsvärde	24 506	35 063	3 141	5 232
Tillkommande fordringar	22 510	7 114	11 198	680
lanspråktaga fordringar	-1 439	-17 671	-	-2 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 577	24 506	14 339	3 141
Utgående redovisat värde	45 577	24 506	14 339	3 141
Uppskjutna skatteskulder				
Ingående anskaffningsvärde	99 942	202 566	5 981	7 358
Tillkommande skulder	24 780	16 986	4 087	-
lanspråktaga skulder	-14 248	-119 610	-765	-1 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 474	99 942	9 303	5 981
Utgående redovisat värde	110 474	99 942	9 303	5 981
Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen				
Uppskjuten skattekostnad och skatteintäkt avseende temporära skillnader	18 777	409	7 876	-714
Summa	18 777	409	7 876	-714

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	34 002	23 557	3 821	3 141
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	69	203	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	492	746	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	11 014	-	10 518	-
Summa	45 577	24 506	14 339	3 141
Uppskjutna skatteskulder				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	9 597	7 109	9 303	5 981
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	69	203	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	21 937	21 113	-	-
Koncernmässiga övervärden	78 871	71 517	-	-
Summa	110 474	99 942	9 303	5 981

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	476 889	468 671	468 671	468 671
Årets inköp	3 454	-	19 843	-
Under året omfört från pågående utvecklingsarbeten	13 891	8 218	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 234	476 889	488 514	468 671
Ingående avskrivningar	-211 492	-181 518	-211 033	-181 518
Årets avskrivningar	-33 964	-29 974	-31 106	-29 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 456	-211 492	-242 139	-211 033
Ingående nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående redovisat värde	147 281	163 900	144 878	156 142

Not 18 Licensavtal

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 963	3 963
Utrangeringar	-3 963	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	3 963
Ingående avskrivningar	-3 963	-2 774
Utrangeringar	3 963	-
Årets avskrivningar	-	-1 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-3 963
Utgående redovisat värde	-	-

Not 19 Goodwill

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 347	182 347
Avyttring	-12 941	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 406	182 347
Ingående avskrivningar	-91 682	-73 169
Avyttringar	12 941	-
Årets avskrivningar	-15 924	-18 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 665	-91 682
Utgående redovisat värde	74 741	90 665

Not 20 Pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 975	-	-	-
Årets inköp	26 779	15 193	19 863	-
Under året omfört till balanserade utvecklingsarbeten	-13 891	-8 218	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 863	6 975	19 863	-
Utgående redovisat värde	19 863	6 975	19 863	-

Not 21 Effekt av försäljning av andelar i Unobo AB

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

Koncernen

Koncernens post avseende byggnader och mark har minskat med 3 218 mkr mellan åren 2020 och 2021, till följd av att hyresbeståndet inte längre redovisas i koncernen. Vidare gick posten Förvaltningsfastigheter som klassas som omsättningstillgångar ner med 769 mkr. Unobo AB gick från att vara helägt dotterbolag till att bli ett intressebolag, vilket ökade posten andelar i intresseföretag med cirka 970 mkr. Försäljningen innebar också en större kassa om cirka 3 600 mkr samt att lång- och kortfristiga lån till kreditinstitut löstes för fastigheterna, vilket gav en total minskning med cirka 1 220 mkr för koncernen. Avsättningar för uppskjuten skatt minskade också i samband med att hyresfastigheterna lämnade koncernen. Vinsten för försäljningen ökade det egna kapitalet och resulterade i en stärkt soliditet.

Under 2022 fastställdes köpeskilling avseende Unobo-affären, vilket reglerades genom aktieägartillskott. I övrigt fanns inga effekter i balansräkningen under året.

Moderföreningen

Moderföreningen redovisar begränsade effekter i balansräkningen under 2021, då fastighetsbeståndet såldes till dotterbolag under 2020. Där den största bestående förändringen avser ökade andelar i koncernföretag med cirka 960 mkr i och med värdet på andelarna för det helägda dotterbolaget Fastighetssverige Holding AB som äger andelar i Unobo AB. På skuldsidan har det skett en nedgång både inom kortfristiga skulder till kreditinstitut då lån har lösts i och med försäljningen av fastighetsbeståndet. I samband med omstruktureringen av fastighetsbeståndet användes reverser för att hantera transaktionerna inom koncernen. Under 2021 reglerades merparten av reverserna och resterande hanterades 2022 och effekten redovisas i posten kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Förändringen i eget kapital, 2021, förklaras av en anteciperad utdelning, som reglerades 2022. Utifrån den finansieringsstruktur som Riksbyggen tillämpar har moderförenings likviditet gynnats positivt av försäljningen.

Under 2022 har en nedskrivning av andelar i Fastighetssverige Holding AB gjorts med 1 200 mkr i samband med beslut om en utdelning till moderföreningen med motsvarande belopp.

Not 22 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	650 410	4 507 659	39 670	39 874
Inköp	23 170	36 516	-	-
Försäljningar/utrangeringar *)	-60	-3 916 451	-10	-204
Omklassificeringar	7 535	22 686	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681 055	650 410	39 660	39 670
Ingående avskrivningar	-252 819	-1 005 689	-17 501	-13 900
Försäljningar/utrangeringar *)	-	846 197	-	156
Årets avskrivningar	-24 767	-93 327	-3 754	-3 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 586	-252 819	-21 255	-17 501
Ingående uppskrivningar	-	7 227	-	-
Försäljningar/utrangeringar *)	-	-7 227	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-	-	-	-
Ingående nedskrivningar	-	-31 990	-	-
Försäljningar/utrangeringar *)	-	28 555	-	-
Under året återförda nedskrivningar	-	3 435	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	403 469	397 591	18 405	22 169
Redovisat värde byggnader	353 250	354 895	1 377	5 131
Redovisat värde mark	50 219	42 696	17 029	17 038
Summa	403 469	397 591	18 405	22 169

*) Avser avyttring av Unobo AB (2021). Se ytterligare information i not 21.

Not 23 Förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde	490 429	423 922	24 759	24 602
Verkligt värde	1 943 216	1 891 271	164 640	148 271

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

Not 24 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 009	450 232	342 212	354 094
Inköp	27 167	17 513	27 071	17 106
Omklassificeringar	-	190	-	190
Försäljningar/utrangeringar	-24 687	-99 926	-17 498	-29 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 489	368 009	351 785	342 212
Ingående avskrivningar	-303 036	-347 139	-278 450	-277 847
Försäljningar/utrangeringar	23 016	73 608	16 370	26 929
Årets avskrivningar	-24 932	-29 505	-24 711	-27 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 953	-303 036	-286 791	-278 450
Utgående redovisat värde	65 537	64 973	64 994	63 762

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 335 tkr (984). Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

Not 25 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 331	129 551	2 433	294
Omklassificering	37 928	-63 010	-	-190
Under året omfört till byggnader	-23 120	-70	-	-
Under året nedlagda kostnader	46 543	53 237	3 921	2 329
Försäljningar	-722	-93 377	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 960	26 331	6 354	2 433
Utgående redovisat värde	86 960	26 331	6 354	2 433

Not 26 Andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 074 623	2 040 975
Investeringar	40 613	1 034 535
Försäljningar	-100	-887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 115 136	3 074 623
Ingående nedskrivningar	-464 478	-392 256
Årets nedskrivningar	-1 273 764	-74 042
Årets återförda nedskrivningar	-	1 820
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 738 242	-464 478
Utgående redovisat värde	1 376 894	2 610 145

NOTER

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2022-12-31	2021-12-31
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100	580	300
Blekholmen i Stockholm Aktiebolag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100	100	100
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100	2 447	1 135
Broby Krukbruket Holding AB, 559343-3492, Stockholm	25 000	100	25	25
Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm	50 000	100	110 607	119 241
Gustavshemsparken Holding AB, 556808-3884, Lund	100 000	100	2 155	532
Järva Projektutveckling AB, 556931-5947, Stockholm	50 000	100	50	50
Kommanditbolaget Kungsbron 21, 916634-1470, Stockholm	1 000	100	50 000	50 000
Lycke Lund Invest AB, 559119-1894, Stockholm	50 000	100	2 976	2 021
Mälärhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100	1 353	623
NK Munken Holding Aktiebolag, 559008-4454, Stockholm	50 000	100	145	350
Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100	1 081	116
Rafino AB, 559276-5399, Stockholm	25 000	100	4 028	4 073
RB Caramel Holding AB, 559307-3835, Stockholm	25 000	100	47	47
Simpleko AB, 559108-7738, Stockholm	50 000	100	134 200	134 200
RB GBG Backa Holding AB, 559021-9530, Stockholm	50 000	100	4 350	2 170
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100	1 047	1 047
RB Holding Brogård AB, 559123-1559, Stockholm	100 000	100	100	100
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100	510	100
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100	659	99
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100	424	99
RB Kronan Holding AB, 559244-8913, Stockholm	50 000	100	186	60
RB Lagret Holding 1 AB, 559150-3171, Stockholm	50 000	100	365	497
RB Lagret Holding 2 AB, 559150-3163, Stockholm	50 000	100	1 644	947
RB Lund GHEM Holding AB, 559071-5784, Stockholm	50 000	100	1 899	1 281
RB Sorgsmeden Holding AB, 559276-5423, Stockholm	25 000	100	1 537	624
RB Stockholm Örnberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100	12 404	8 824
RB Sunnan Holding AB, 559304-1311, Stockholm	25 000	100	345	115
RB Syd LH Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100	655	655
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100	8 127	5 374
RB Väst Holding AB, 559182-0526, Stockholm	50 000	100	50	50
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100	1 218	923
RB Ystad Urmakaren Holding AB, 559100-0277, Stockholm	50 000	100	2 190	1 780
RBÖ Holding AB, 556937-1759, Stockholm	50 000	100	-	50
Ribby Ångar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100	34 208	34 208
RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm	50 000	100	50	50
RI-Fastigheter TÖ Aktiebolag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100	100	100
Riksbyggen Exploatering Skellefteå Holding AB, 559206-3043, Stockholm	50 000	100	68	50
Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB, 559276-5555, Stockholm	25 000	100	966 557	2 166 558
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100	342	342
Riksbyggen Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100	134	50

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2022-12-31	2021-12-31
Riksbyggen Holding Öst 1 AB, 559199-5138, Stockholm	50 000	100	3 550	50
Riksbyggen Holding Östersund AB, 559021-9589, Stockholm	50 000	100	17 225	60 225
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, 559033-9775, Stockholm	50 000	100	51	51
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Ett Holding AB, 559116-2341, Stockholm	50 000	100	60	60
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding 2 AB, 559176-9822, Stockholm	50 000	100	60	50
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding AB, 559097-8572, Stockholm	50 000	100	551	6 651
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm	50 000	100	602	602
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Ettan Holding AB, 559108-4958, Stockholm	50 000	100	261	251
Riksbyggen Hyresbostäder Porslins kvarteren Holding AB, 559021-8102, Stockholm	50 000	100	2 068	2 068
Riksbyggen Jönköping Ödlan Holding AB, 559106-4661, Stockholm	50 000	100	301	56
Riksbyggen Norra Skåne Holding AB, 559154-7632, Stockholm	50 000	100	-	50
Riksbyggen Strömmingarna Holding AB, 559128-5308, Stockholm	50 000	100	153	70
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen V-viken Holding AB, 559341-6976, Stockholm	25 000	100	39	55
Svartviken Holding AB, 559044-6406, Stockholm	50 000	100	1 269	44
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100	1 056	796
Täby StigB Holding AB, 559008-3894, Stockholm	50 000	100	50	50
Hästbyn Holding AB, 559384-7105, Stockholm	25 000	100	25	-
RB Burlöv Holding AB, 559402-0223, Stockholm	25 000	100	25	-
RB Oklandsåsen Holding AB, 559404-5881, Stockholm	25 000	100	25	-
RB Pottholmen Holding AB, 554909-0036, Stockholm	25 000	100	25	-
RB Sydney Holding AB, 559363-5393, Stockholm	25 000	100	65	-
RB Sydney Lokalbolag AB, 559369-5801, Stockholm	25 000	100	385	-
Riksbyggen Hyresförmedling AB, 559371-8637, Stockholm	25 000	100	35	-
Summa			1 376 894	2 610 145

NOTER

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %
AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm	50 000	100%
Båstad Sunnan Fastighets AB, 556919-3732, Stockholm	500	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 Kvarteret Munken, 559014-8135, Stockholm	500	100%
Fastighets AB Sallerupsvägen 3, 556766-9600, Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Stockholm Röret, 559064-1535, Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Viskaholm, 556687-2759, Borås	1 000	75%
Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9, 559149-1633, Stockholm	50 000	100%
Fastighetsaktiebolaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100%
Fastighetsaktiebolaget Stockholm Instrumentet ett sju, 559095-2684, Stockholm	500	100%
Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, Stockholm	500	100%
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%
Lavinen 4 Fastighets AB, 556868-2545, Linköping	50 000	100%
Limhamn kv W AB, 559024-4215, Stockholm	50 000	100%
Limhamn kv Y AB, 559024-4272, Stockholm	50 000	100%
Limhamn kv Å1 AB, 559094-9342, Stockholm	50 000	100%
Lund Gustavshem 2 Fastighetsaktiebolag, 559068-5383, Stockholm	50 000	100%
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100%
RB Kronan Fastighets AB, 559244-8921, Stockholm	50 000	100%
Ribby Ängar Dotter 4 AB, 559044-6398, Stockholm	50 000	75%
Riksbyggen fastigheter Brunflo AB, 556804-8655, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Helsingborg Ettan AB, 559039-3848, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Helsingborg Triangeln 3 Kommanditbolag, 969646-8223, Stockholm	100	100%
Riksbyggen Helsingborg Tvåan AB, 559039-3814, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Fredriksskans AB, 559210-7378, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Kornknarren AB, 559248-2185, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Tvåan Holding AB, 559110-4038, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingarna AB, 559128-5290, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 2 AB, 559176-9830, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 3 AB, 559176-9806, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 4 AB, 559176-9814, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 5 AB, 559176-9707, Stockholm	50 000	100%
Riksbyggen Hyresbostäder 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%
Seminarieriet 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	100%
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	100%
Täby Solen Fastighets AB, 559063-4191, Stockholm	50 000	100%
Täby Stigbygeln AB, 556855-6558, Stockholm	500	100%

Indirekt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %
Ystad Urmakaren Fastighetsaktiebolag, 556470-2024, Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Mimer 15, 559377-7179, Stockholm	250	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%
Lund Verkstaden 10 AB, 559361-4232, Stockholm	250	100%
Lund Verkstaden 4 AB, 559361-4224, Stockholm	250	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%
Svartviken 3B AB, 559010-8188, Stockholm	500	100%

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 660	189 660
Omklassificering	33 751	-
Avgående fordringar	-81 660	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 751	189 660
Utgående redovisat värde	141 751	189 660

Not 28 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 098 405	126 095	15 574	18 390
Investeringar	23 104	136 187	-	-
Försäljningar	-	712	-	-
Omklassificeringar *)	-	856 477	-	-
Resultatandelar	-11 885	-21 066	-3 180	-2 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 624	1 098 405	12 394	15 574
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	1 107 624	1 096 405	10 394	13 574

*) Avser avyttring 70% av Unobo AB (2021). Se ytterligare information i not 21.

Intresseföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde 2022-12-31	
			Koncernen	Moderföreningen
Direktägda				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	6 074	1 000
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	-	24,5	7 218	7 218
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	-	33,3	1 992	1 992
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	-	50,0	-	-
Indirektägda				
Unobo AB, 559276-5563, Stockholm	7 500	30,0	985 602	-
IB Riksb Mobilitet AB, 559115-3209, Stockholm	25 000	50,0	25	-
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	95 148	-
Västra Norrlandsgatan Fastighets AB, 559021-1552, Stockholm	25 000	50,0	133	-
Tornet Projektutveckling Varberg AB, 556988-5568, Malmö	16 500	33,0	11 248	-
Summa			1 107 624	10 394

Not 29 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 159	57 159	9 022	54 022
Avgående fordringar	-3 040	-45 000	-3 040	-45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 119	12 159	5 982	9 022
Utgående redovisat värde	9 119	12 159	5 982	9 022

Not 30 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 097	68 467	17 609	27 048
Investeringar	527	28 390	507	8 062
Försäljningar	-23 254	-17 760	-520	-17 501
Omklassificeringar	64	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 434	79 097	17 596	17 609
Ingående nedskrivningar	-4 828	-4 293	-4 828	-4 293
Nedskrivningar	-500	-535	-500	-535
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 328	-4 828	-5 328	-4 828
Utgående redovisat värde	51 106	74 269	12 268	12 781

Andra långfristiga värdepappersinnehav, org.nr, säte	Redovisat värde	
	Antal	2022-12-31
Direktägda		

AB Norrlands Byggtjänst, 556053-0833, Umeå	50	3
AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm	200	20
Folkteatern i Sverige, 716420-4252, Stockholm	10	1
Gershedens Folkets Hus stödförening, 802536-1729, Stockholm	50	5
Coompanion Kooperativ Utveckling Skåne ek. förening, 716407-4325, Malmö	26	6
Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg	60	60
OK Ekonomisk förening, 702000-1660, Stockholm	2	19
Kooperativa hyresrättsföreningen Skara Äldrehem, 716449-5488, Skara	1	10
Kooperativa hyresrättsföreningen Trygga Hem i Grästorps, 769621-5198, Grästorps	1	85
Riksbyggens Bostadsrättsförening Sidensvansen i Strängnäs, 716402-1482, Strängnäs	1	20
Johanneberg Science Park AB, 556790-3108, Göteborg	90	590
Riva del Sole, 67520536, Castiglione della Pescaia	32 200	3 485
Fonus ekonomisk förening, 702000-1298, Stockholm	110	112
Scandiniet AB, 556112-2267, Malmö	2 500	-
Spotscale AB, 556631-4463, Linköping	18 835	7 007
Nya Boendet Development Eftr AB, 559261-8937, Stockholm	5 670	6
Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	1	840
Utgående redovisat värde		12 268

Not 31 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 145	67 108	30 198	30 985
Tillkommande fordringar	77 115	9 618	43 550	109
Avgående fordringar	-31 419	-27 581	-13 998	-896
Omklassificering	-95	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 746	49 145	59 750	30 198
Ingående nedskrivningar	-1 571	-1 599	-1 571	-1 599
Återförda nedskrivningar	16	28	16	28
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 555	-1 571	-1 555	-1 571
Utgående redovisat värde	93 191	47 574	58 195	28 627

Not 32 Bostadsprojekt

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

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

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

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

Not 33 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt				
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	1 375 997	1 225 382	1 531 835	1 414 647
Fakturerad pågående entreprenader	-1 027 507	-900 006	-1 272 136	-1 179 739
Summa	348 490	325 376	259 699	234 908
Fakturerad men ej upparbetad intäkt				
Fakturerad pågående entreprenader	3 068 585	1 681 579	3 358 193	2 312 900
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-2 846 662	-1 455 666	-3 136 270	-2 086 987
Summa	221 923	225 913	221 923	225 913

Not 34 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	21 815	17 461	20 791	16 999
Förutbetalda försäkringspremier	2 314	160	2 314	160
Upplupna ränteintäkter	5 257	356	3 881	177
Övriga upplupna intäkter	58 709	58 100	57 666	57 308
Övriga förutbetalda kostnader	35 621	40 205	32 959	39 098
Summa	123 716	116 282	117 611	113 742

Not 35 Andelsägare

	Antal andelar	Belopp
Svenska Byggnadsarbetareförbundet	373 787	186 893
Svenska Kommunalarbetareförbundet	222 477	111 238
Svenska Målareförbundet	62 048	31 024
Folksam ömsesidig livförsäkring	56 391	28 195
Folksam ömsesidig sakförsäkring	56 391	28 195
Kooperativa Förbundet (KF) ekonomisk förening	42 858	21 429
Svenska Elektrikerförbundet	32 070	16 035
Stiftelsen Den Goda Staden	12 079	6 039
Handelsanställdas Förbund	4 328	2 164
Industrifacket Metall	2 832	1 416
Swedbank AB	2 268	1 134
Bantorget Egendom AB	2 115	1 058
Livsmedelsarbetareförbundet	687	344
Fastighetsanställdas Förbund	402	201
Seko Service och Kommunikationsfacket	200	100
GS	118	59
Hotell- och restaurangfacket	100	50
Svenska Pappersindustriarbetareförbundet	50	25
Svenska Transportarbetareförbundet	35	18
Seko Sjöfolk	20	10
Svenska Musikerförbundet	20	10
Pensionärernas Riksorganisation	20	10
Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund	1	1
29 Intresseföreningar	763 652	381 826
24 Lokalföreningar	136 746	68 373
15 Bostadsrättsföreningar	105	53
Summa	1 771 800	885 900

Not 36 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tilläggsköpeskillingar				
Ingående värde	10 000	10 000	-	-
Summa	10 000	10 000	-	-
Garantiåtaganden				
Ingående värde	212 476	177 892	212 476	177 892
Årets avsättningar	26 782	73 625	26 781	73 625
Årets upplösningar	-85 698	-39 041	-85 698	-39 041
Summa	153 560	212 476	153 559	212 476
Övriga avsättningar				
Ingående värde	33 296	14 200	-	-
Årets avsättningar	-	19 096	-	-
Årets upplösningar	-7 248	-	-	-
Summa	26 048	33 296	-	-
Utgående redovisat värde	189 608	255 772	153 559	212 476

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 37 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	335	984	-	-
Övriga skulder	300 919	1 060 136	185 494	205 486
Summa	301 254	1 061 120	185 494	205 486
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Övriga skulder	30	30	-	-
Summa	30	30	-	-
Utgående redovisat värde	301 284	1 061 150	185 494	205 486

Not 38 Skulder som avser flera poster

Koncernens banklån om 3 048 132 tkr (2 875 738) redovisas under följande poster i balansräkningen. Moderföreningens banklån om 1 588 164 tkr (1 548 366) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	335	984	-	-
Summa	335	984	-	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	3 047 797	2 874 754	1 588 164	1 548 366
Summa	3 047 797	2 874 754	1 588 164	1 548 366
Utgående redovisat värde	3 048 132	2 875 738	1 588 164	1 548 366

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 213	5 977	2 213	1 862
Upplupna personalkostnader	293 084	285 327	286 374	278 475
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	212 533	273 354	212 533	273 354
Beräknad fastighetskostnad	–	17 654	–	10 229
Förutbetalda hyresintäkter	30 987	24 207	2 597	2 693
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	307 527	282 252	296 999	282 252
Lämnade rabatter	7 793	10 417	7 793	9 927
Övriga poster	28 859	53 840	22 664	35 251
Summa	882 996	953 028	831 173	894 043

Not 40 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
För avsättningar och egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 352 979	1 743 785	834 776	1 026 021
Summa	1 352 979	1 743 785	834 776	1 026 021

Not 41 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	292 767	581 221	1 118 421	1 668 134
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	24 563	23 677	24 563	23 677
Tilläggsköpeskillningar bolagsförvärv	415 743	886 789	93 154	4 800
Summa	733 073	1 491 687	1 236 138	1 696 611

Not 42 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	8 924	25 501	–	–
Övriga avsättningar	-66 164	53 680	-58 917	34 584
Nedskrivningar	-4 253	75 810	5 017	48 336
Realisationsresultat från sålda/likviderade dotterföretag	-147 808	-2 750 119	–	–
Realisationsresultat övrigt	-9 889	-21 960	-3 096	-713
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-16	-28	46 826	-23 511
Summa	-219 206	-2 617 116	-10 170	58 696

Not 43 Transaktioner med närstående

Moderföreningen har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 26, Andelar i koncernföretag.

	Moderföreningen	
	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning till koncernföretag	34 909	194 283
Inköp från koncernföretag	-13 930	-24 337
Ränteintäkter från koncernföretag	44 631	67 672
Räntekostnader till koncernföretag	-42 408	-54 757
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	141 751	189 660
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	849 301	849 301
Kortfristiga skulder till koncernföretag	44 259	116 784
Räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 606 628	628 214

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

Not 44 Händelser efter balansdagen

Riksbyggen har den 30 januari 2023, genom dotterbolag Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, sålt 19 procent av sina andelar i hyresrättsbolaget Fastigheten Stockholm Valvankaret 3 AB.

Riksbyggen har den 31 mars 2023, genom dotterbolag Riksbyggen Holding Öst 1 AB och Berga Utveckling AB, sålt 100 procent av andelarna i hyresrättsbolagen Riksbyggen Hyresbostäder Kornknarren AB och Lavinén 4 Fastighets AB. Försäljningen har skett genom reverser som kommer att tillskjutas Unobo genom aktieägartillskott.

Not 45 Resultatdisposition

	2022-12-31
Vinstmedel till föfogande	5 611 283
Utdelning	17 718
Balanseras i ny räkning	5 593 565
Summa	5 611 283

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2023-05-25 för fastställelse.

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

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

Undertecknade avger också Riksbyggens hållbarhetsredovisning för 2022. 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>	Linn Edström Larsson <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>
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 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 60–101 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–49 respektive 105–113. 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög

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

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

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

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

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

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Riksbyggen ekonomisk förening för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Magnus Nordlund
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Styrelsens styrningsrapport enligt den kooperativa koden

Styrningsrapportens bakgrund

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

Styrningsrapporten ska granskas av Riksbyggens förtroendevalda revisorer som en del av uppdraget att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Rapportens struktur följer de åtta principerna i den kooperativa koden. Varje avsnitt inleds med 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. Ny strategisk plan beslutades av styrelsen i september 2020. Information om processen lämnades vid fullmäktige 2020. Den nya strategiska planen innehåller ett antal förflyttningar och förankrades inom Riksbyggen genom gemensamma övningar i hela organisationen under hösten 2020 och våren 2021. Styrelsen påbörjade en uppdatering av strategin under hösten 2022, som planeras vara klar under kvartal 2 2023.

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 2022 genomfördes regionala medlemsdialoger på tre platser i landet: Umeå, Stockholm och Göteborg. Tema för dialogen var ”Medlem 2025” – en utvecklingsprocess med målet att öka värdet av medlemskapet i Riksbyggen – och fokus var att genomföra fördjupande workshops. Nästa centrala medlemsdialog planeras äga rum under hösten 2023

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 2022, varav två digitala och två fysiska.

Verksamhetskommunikation

Kommunikation med medlemmarna sker dels genom verksamhetsberättelsen, som översiktligt rapporterar från alla delar av Riksbyggens verksamhet, dels genom kontinuerlig kommunikation via nyhetsbrev till olika medlemsgrupper, och dels genom hemsida och

pressmeddelanden. Kommunikation med medarbetare sker främst genom internwebbsidan RIO, genom arbetsplatsträffar och temamöten.

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 >>](#)

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

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

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

[ISO 9001 för kvalitetsledningssystem >>](#)

[ISO 14001 för miljöledningssystem >>](#)

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

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 2022 lämnades sammanlagt sju motioner, men då flera var likalydande, behandlades de som tre 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 2022 tillkom 39 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 2022 utträdde 18 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 2021 beslutades om en utdelning om 48 kronor per andel.

Återbäring

Styrelsen fastställer hur stor återbäringen för köpta förvaltningstjänster ska vara respektive år. Återbäringen fördelas mellan medlemsorganisationer utifrån deras andel av inköpta förvaltningstjänster under året. För 2021 beslutades om en återbäring motsvarande cirka 1 procent av köpta förvaltningstjänster.

Andra medlemsförmåner

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



4. Stämman

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

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

Riksbyggens ordinarie fullmäktigesammanträde genomfördes den 11 maj 2022.

Riksbyggen skickade den 1 december 2021 ut information om 2022 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 27 januari 2022 skickades information ut om fördelningen av fullmäktigplatser. Fördelningen hade dessförinnan fastställts av Riksbyggens revisorer. Den 15 mars 2022 skickades ytterligare information om fullmäktigesammanträdet till fullmäktiges ledamöter. I samband med detta bjöds fullmäktigesammanrådets gäster formellt in. I enlighet med stadgarna skickas formell kallelse ut senast två veckor innan fullmäktigesammanträdet. Kallelse till 2022 års fullmäktige skickades ut den 27 april 2022.

Av valberedningens instruktion, fastslagen av fullmäktige, framgår att valberedningen lämnar förslag till val av stämmeordförande. Förslaget ska intas i kallelsen till fullmäktigesammanträdet.

Riksbyggen har som ambition att vd, styrelseordförande, hela styrelsen, minst en av Riksbyggens auktoriserade revisorer, minst en förtroendevald revisor samt företagsledning ska närvara på fullmäktigesammanträdet.

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

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

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



5. Valberedningen

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

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

Inom Riksbyggen förekommer endast val av förtroendevalda på central nivå och därmed finns endast en valberedning. Vid Riksbyggens fullmäktige 2020 beslutades om en stadgeändring där val av valberedning och dess uppgift reglerades för första gången. Enligt de nya stadgarna utses årligen vid ordinarie fullmäktigesammanträde minst tre ledamöter, varav en till ordförande för valberedningen. Valberedningen ska under året arbeta utifrån den instruktion som antagits av fullmäktige. Vid fullmäktige 2022 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 fastställdes utan ändringar vid fullmäktige 2022.

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 objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

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

Styrelsen består av nio valda ledamöter och tre valda ersättare utöver de ledamöter som enligt lag utses av de anställdas organisationer (för närvarande två ledamöter och två ersättare). Enligt praxis kallas samtliga ersättare till varje styrelsemöte. Samtliga valda ledamöter och ersättare är externa i meningen att de är oberoende i förhållande till Riksbyggen och Riksbyggens företagsledning. Ingen av nuvarande valda ledamöter eller ersättare är externa i meningen att de är oberoende av Riksbyggens andelsägare. Eventuella intressekonflikter och jävssituationer ska anmälas av berörd ledamot och beslutas av styrelsen. 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 2022 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 fastställt avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och vd samt formerna för den finansiella rapporteringen.

Styrelsen fastställer i december en strategisk dagordning för sitt arbete. Styrelsens arbete omfattar främst strategiska frågor, fastställande och uppföljning av verksamhetsmål, budget, bokslut, större investeringar och försäljningar samt andra beslut som enligt beslutsordningen ska behandlas av styrelsen. 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 2022 har styrelsemötena haft en tematisk agenda där de sex angivna förflyttningarna i Riksbyggens strategiska plan utgjort teman för enskilda styrelsemöten. Särskilt strategiskt fokus har lagts på affärsområde Bostad, då omvärldsutvecklingen har ökat riskerna inom detta affärsområde väsentligt under året.

Styrelsens ordförande initierar en årlig utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen skedde i slutet av 2021 via en digital enkät till samtliga i styrelsen och med en redovisning av resultat tillsammans med förbättringsförslag vid nästkommande styrelsemöte. Motsvarande process initierades i slutet av 2022.



7. Ersättning till ledande befattningshavare

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

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

Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

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

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

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

Styrelsen har ingen särskild ersättningskommitté. Avtal om lön och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen, efter förslag från styrelseordförande. Avtal om lön och andra anställningsvillkor för övriga i företagsledningen beslutas av vd i samråd med styrelsens ordförande, med avrapportering till styrelsen. Inga externa rådgivare har 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 2022 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.

Riksbyggens ledningssystem "Så här arbetar vi" skapar förutsättningar för ett kvalitetssäkrat arbetssätt. Dokumenterade processer tillsammans med styrande och stödjande dokument vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten. Under 2021 initierades en översyn av grundstrukturen för "Så här arbetar vi" och ett reviderat ledningssystem planeras att vara färdigt under våren 2023. Riksbyggens ledningssystem är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 1998 och miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2008. Det innebär såväl årlig extern revision som intern revision via egna internrevisorer.

Uppföljning och kontroll avseende den finansiella rapporteringen görs regelbundet. Den inbegriper såväl analys av löpande finansiella rapporter mot historik, budget och prognos som uppföljning av rapporterade aktiviteter. Uppföljning görs på koncernnivå, 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, vilka redovisas i två separata rapporter. 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 för Riksbyggen ekonomisk förening.

Riksbyggen har en särskild funktion för regelefterlevnad, som rapporterar vid behov men minst en gång per år till styrelsen. Därutöver har Riksbyggen valt att ha ett externt dataskyddsombud som rapporterar till styrelsen två gånger per år och övervakar att organisationen följer dataskyddsförordningen.

Styrelsen beslutar årligen om ett ramverk för riskhantering, vilket bland annat inbegriper beslut om Riksbyggens risktolerans och återkommande rapportering till styrelsen inklusive två årliga riskanalyser.

Riksbyggen har under hösten 2022 inkluderat finansiell rapportering som en ny riskkategori inom ramverket för riskhantering, som ett led i att utveckla ett riskbaserat förhållningssätt till intern kontroll av finansiell rapportering. Riksbyggen har för avsikt att under 2023 formalisera ett övergripande ramverk för intern kontroll av den finansiella rapporteringen som innefattar direkt underliggande ekonomiprocesser.

Medlemsgranskarna har till styrelsen överlämnat en plan för 2023 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.