
Årsredovisning och koncernredovisning för räkensårsåret 2019

Riksbyggen Ekonomisk Förening
702001-7781



Innehåll

Förvaltningsberättelse 2019	4
Koncernens resultaträkning	14
Koncernens balansräkning	16
Koncernens förändringar i eget kapital	18
Koncernens kassaflödesanalys	20
Moderföreningens resultaträkning	22
Moderföreningens balansräkning	24
Moderföreningens förändringar i eget kapital	26
Moderföreningens kassaflödesanalys	27
Noter	28
Revisionsberättelse	63
Styrelsens rapport enligt Riksbyggens föreningskod	67

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

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019.

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.

Ända sedan Riksbyggens grundande 1940 har samhällsperspektivet funnits med. Det innebär att Riksbyggen har en bred verksamhet som inte enbart innefattar att producera bostäder och erbjuda förvaltningstjänster. Riksbyggen verkar även för 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 och hyresrätt som upplåtelseform. Det egna fastighetsägandet och verksamheten för fastighetsutveckling av hyresrätter bedrivs inom affärsområdet Fastigheter.

En mindre del av produktionen avser gruppbyggda småhus med äganderätt. Verksamheten bedrivs inom affärsområdet Bostad.

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

Riksbyggens medlemsantal uppgår till 204 st 2019-12-31. Inga väsentliga förändringar har skett under 2019. Medlemmar med en andel som överstiger 10 % är Svenska Byggnadsarbetareförbundet 21 % (21,0) och Svenska Kommunalarbetareförbundet 12,5 % (12,5).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

• Under 2019 förvärvade Riksbyggen en fastighet inom Kopparlundsområdet som tillhör ett av de prioriterade

utvecklingsområdena inom Västerås stad. De före detta verkstadskvarteren kommer att förvandlas till levande bostadskvarter med stort hållbarhetsfokus. Sammanlagt handlar det om cirka 1 000 nya bostäder, varav 700 bostadsrätter och 300 hyresrätter.

• Riksbyggens arbete med att effektivisera och kostnadsreducera bostadsbyggandet, för att kunna bygga mer för fler, har under 2019 lett fram till att ramavtal har ingåtts med två leverantörer avseende standardiserade byggnader. Dessa avser både trähus och hus i betong och är en del av Riksbyggens arbete för att utveckla mer standardiserade lösningar för framtiden.

• Under året har projektet Passageraren i Malmö färdigställt. Denna, samt förvaltningsfastigheterna Varberg 1 i Jönköping och Malmskogen 10:99 i Linköping, har sålts.

• I Genarp, Lunds kommun, har ett hyresrättsprojekt med social hållbarhetsinriktning färdigställt. Detta är uthyrt till Lunds kommun som boende för nyanlända med permanent uppehållstillstånd.

• En bruksvärdesvärdering har genomförts tillsammans med Hyresgästföreningen avseende Linköpingsbeståndet. Denna har resulterat i en särskild hyresrevidering som har gett högre hyror i ett antal fastigheter.

• Från och med första kvartalet 2019 redovisas koncernens räntekostnader kopplade till projekt som kostnad för den period som de avser. Tidigare inräknades räntekostnader bland projektkostnader från byggstart. Ändringen redovisas endast framåtriktad och påverkar inte jämförelsetal eller eget kapital. Förändringen innebär tillika att räntekostnaden inte kommer att redovisas inom *Kostnad för sålda varor och tjänster*, utan inom *Räntekostnader och liknade resultatposter* under *Resultat från finansiella poster*.

• Riksbyggen blev för andra året i rad utsett till det mest hållbara företaget i fastighetsbranschen enligt Sustainable Brand Index B2B 2019, som är Nordens största studie om hållbarhet. När svenska företag, med en omsättning över en halv miljard, fick frågan vilket företag som är mest hållbart inom fastighetsbranschen hamnade Riksbyggen i topp.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning för 2019 är 7 664 mkr (7 737), vilket är i nivå med föregående år.

Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgick till 102 mkr (60). Dotterföretagens nettoomsättning från moderföreningen uppgick till 25 mkr (26). I enlighet med branschpraxis ingår utlägg för bostadsrättsföreningars räkning i nettoomsättningen.

Koncernen redovisar ett högre rörelseresultat jämfört med föregående år. Detta uppgår till 446 mkr (285) med en rörelsemarginal på 5,8 % (3,7). Resultatförändringen mellan åren är till stor del hänförlig till förändringen av sättet som koncernen redovisar räntekostnader kopplade till projekt. Räntekostnaden redovisades tidigare som *Kostnad för sålda varor och tjänster* och på det sättet påverkade rörelseresultat och rörelsemarginal. Från och med 2019 redovisas räntekostnader under *Resultat från finansiella poster*. *Resultat efter finansiella kostnader* visar ett resultat om 308 mkr (380). Nedgången i *Resultat efter finansiella poster* förklaras av en lägre resultatutvecklingen inom affärsområde Bostad och Fastigheter.

Motsvarande siffror för moderföreningen är en ökad nettoomsättning till 8 386 mkr (7 698) och ett högre rörelseresultat om 253 mkr (50). Rörelsemarginalen uppgick till 3 % (0,6).

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 5 509 mkr (5 354) och till 5 444 mkr (5 228) för moderföreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

Koncernen	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 664	7 737	8 442	7 155	6 368
Rörelseresultat	446	285	283	332	225
Eget kapital	5 509	5 354	5 109	5 475	5 233
Balansomslutning*	15 280	15 039	14 274	13 103	14 435
Soliditet (*)	36	36	36	42	36
Likvida medel* inkl kortfristiga placeringar	2	49	–	3 688	8 427

*Exklusive redovisningsmedel.

Soliditeten, det egna kapitalets andel av balansomslutningen exklusive redovisningsmedel, uppgick till 36 % (36) för koncernen och 40 % (37) för moderföreningen.

Investeringar

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 35 mkr (42) i koncernen och med 34 mkr (41) i moderföreningen.

Investeringar i balanserade utgifter för utvecklingsarbeten saknas för räkenskapsåret i koncernen. Tidigare gjorda investeringar har avsett ett nytt affärssystem.

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 124 mkr (78) i koncernen och 6 mkr (37) i moderföreningen.

I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret skett med 875 mkr (130) och i moderföreningen med 154 mkr (73).

Disponibel likviditet

Koncernen disponerade per den 31 december 2019 avtalsfästa kreditlimiter på sammanlagt 2 300 mkr (2 300), varav 1 672 mkr (1 808) utnyttjades. Disponibel likviditet uppgick därmed till 628 mkr (491).

Krediter

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2019 till 6 856 mkr (6 759), varav 4 649 mkr (4 570) i byggnadskrediter respektive 2 207 mkr (2 189) i upplåning mot säkerhet i egna fastighetsinnehav.

Alla kreditramar är avtalade på koncernnivå.

AFFÄRSOMRÅDEN

Bostad

Riksbyggen påbörjade under 2019 totalt 1 533 (782) bostäder i nyproduktion varav 856 (672) i bostadsrätt, 14 (0) i småhus med äganderätt, 107 (110) i kooperativ hyresrätt samt 556 (375) i hyresrätt. Vid årsskiftet 2019/2020 hade Riksbyggen 141 (96) osålda lägenheter och småhus i färdigställda projekt.

Affärsområde Bostads innehav av byggrätter har ökat till 19 970 bostäder (17 440) främst genom övertagande av byggrätter för hyresrättsbostäder. 4 837 byggrätter (4 770) redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 7 127 byggrätter (5 780) disponeras genom hel- eller delägda bolag.

Nettoomsättningen ökade under 2019 till 4 294 (4 081) mkr. Rörelseresultatets nedgång till 233 mkr (305) beror på färre färdigställda nybyggnadsprojekt under året, jämfört med föregående år.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning förvaltar 4 521 (4 220) bostadsrätter, vilket motsvarar en marknadsandel om 15 %(14 %) av landets totala bestånd av bostadsrättsföreningar. I marknadsandelen ingår även kunder för dotterbolagen Simpleko AB och Förvaltning i Östersund AB. Därutöver har Riksbyggen 1 082 (1 169) uppdrag åt andra typer av fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökade under 2019 till 3 397 mkr (3 075). Rörelseresultatet uppgår till 66 mkr (67).

Fastigheter

Egna fastigheter

Riksbyggen har ett bestånd av förvaltningsfastigheter på följande orter: Linköping, Jönköping, Östersund, Helsingborg, Genarp, Skellefteå, Umeå, Stockholm, Trelleborg och Höganäs.

Det konsoliderade fastighetsbeståndet omfattar ca 382 000 kvm (382 000), varav ca 355 700 kvm (355 600) utgörs av bostäder och omfattar cirka 5 350 lägenheter (5 300).

Marknadsvärdet för affärsområdets förvaltningsfastigheter uppgår för året till 7 359 mkr (7 246), vilket överstiger det bokförda värdet med 4 518 mkr (3 480). För förvaltningsfastigheterna i moderföreningen uppgår det bokförda värdet till 954 mkr (985) och marknadsvärdet till 2 891 mkr (3 044).

Direktavkastningen, beräknad på det bedömda marknadsvärdet år 2019 är 3,1 %(2,9 %) och vakansgraden är 2,9 %(3,3 %).

Fastighetsutveckling

Under året har investeringsbeslut tagits för igångsättning av 720 lägenheter i Stockholm, Linköping och Höganäs. Projektet Ribby 3 i Stockholm, Passageraren i Malmö och Genarp i Lund har färdigställts under året. Riksbyggen tar ett totalansvar i projekten, vilket innebär att förutom själva produktionen av hyresrätter erbjuds även fastighetsförvaltning för sålda objekt.

Indirekta fastighetsengagemang

Stiftelsen Karlstadshus

Företaget instiftades av Karlstads kommun och Riksbyggen år 1954. Stiftelsen Karlstadhus har ett bestånd om 2 583 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 100 hyreslägenheter samt ett antal vårdfastigheter.

DOTTERFÖRETAG

I koncernen finns 64 (61) dotterföretag samt 70 (67) indirekt ägda bolag, varav merparten äger fastigheter och exploateringsmark.

HÅLLBARHET

Riksbyggen ska aktivt bidra till en långsiktig hållbar utveckling genom ett ambitiöst hållbarhetsarbete. För andra året i rad har Riksbyggen utsetts till det mest hållbara företaget i fastighetsbranschen enligt Sustainable Brand Index B2B 2019. Riksbyggens Brf Viva utsågs under 2019 till Årets miljöbyggnad samt till Årets bästa byggnad i Göteborg.

En viktig del i Riksbyggens hållbarhetsarbete är arbetet med Agenda 2030 och Fossilfritt Sverige. Under 2019 har Riksbyggen arbetat med hur målsättningarna inom ramen för ett Fossilfritt Sverige ska nås. Riksbyggen har under året även ställt sig bakom Färdplan för fossilfri konkurrenskraft i uppvärmningssektorn samt Malmös lokala färdplan, med målsättning att bli klimatneutrala år 2030. Sedan tidigare har Riksbyggen ställt sig bakom Färdplaner för fossilfri konkurrenskraft inom bygg- och anläggningssektorn och betongbranschen samt antagit en rad utmaningar.

Ett av de konkreta verktyg som Riksbyggen använder sig av för att inspirera är *Riksbyggens hållbarhetsidéer* som vänder sig till bostadsrättsföreningar. Hållbarhetsidéerna ger tips om hur en bostadsrättsförening kan bli mer hållbar och under året har bostadsrättsföreningar runt om i hela landet genomfört åtgärder som rör allt ifrån energi-effektivisering till fågelholkar och bättre gemenskap. Under 2019 har även arbetet fortsatt med att tillämpa och utveckla Riksbyggens hållbarhetsverktyg för styrning i byggprojekt. Verktyget omfattar bland annat områden som energi, inommiljö, material, men även aspekter som att skapa kollektiv nytta och skapa trygga och säkra bostäder. Under året har verktyget kompletterats med klimatrisker och beslut om solceller.

Riksbyggen certifierar sina flerbostadshus enligt systemet Miljöbyggnad som drivs av Sweden Green Building Council (SGBC). Riksbyggen har nu 200 byggnader certifierade i Miljöbyggnad och är därmed den aktör som har flest certifieringar i miljöcertifieringssystemet.

Utifrån Lagen om energikartläggning i stora företag (EKL) har Riksbyggen genomfört och reviderat energikartläggningen för det egna fastighetsbeståndet. Arbetet har skett inom ramen för Riksbyggens certifierade miljöledningssystem enligt ISO 14001 och kartläggningen har rapporterats in till Energimyndigheten.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Riksbyggen valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en avskild rapport från årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på Riksbyggens webbplats riksbyggen.se/hallbarhetsberattelse.

MARKNAD OCH KOMMUNIKATION

Under 2019 har Riksbyggens varumärke fortsatt att stärkas både avseende kundernas vilja att välja Riksbyggen i första hand samt vilja att betala för det som Riksbyggen erbjuder, men även avseende upplevelsen av Riksbyggen som ett tryggt, enkelt och personligt företag. Under året har särskilda satsningar gjorts kommunikativt för inflyttningsklara lägenheter, vilket har varit framgångsrikt. Försäljningen likväl som omsättningen av objekt har bibehållit en hög nivå.

Trafiken till riksbyggen.se fortsätter att öka med en hög och stabil konverteringsgrad. Under året sjösattes också en ny kundplattform – Mitt Riksbyggen – med en starkt förbättrad kundupplevelse, där plattformen också varit en satsning i digitaliseringen av Riksbyggen. Mitt Riksbyggen ger förutsättningar för tillgängliggörande av framtida digitala tjänster.

RISKER OCH RISKHANTERING

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2019
Omvärldsrisk			
<i>Konjunktur</i>	Bostadsmarknaden påverkas av den ekonomiska tillväxten och arbetsmarknaden i Sverige och konsumenternas köpkraft.	Affärsområdena balanserar genom olika konjunkturkänslighet. En långsiktig strategi för successiv breddning av byggprojekt till bredare målgrupper, fler regioner och fler upplåtelseformer. AO Bostad har krav på viss nivå av sålda bostäder före produktionsstart.	Sverige har under ett antal år redovisat en positiv tillväxt, vilken nu bedömts nått sin topp. Ökad politisk oro i omvärlden ökar risken för konjunkturpåverkan i Sverige. Riksbyggens strategi att bygga för en bred målgrupp har minskat konjunkturrisken.
<i>Politiska och myndighetsbeslut</i>	Politiska beslut kring bostads- politik, upplåtelseformer, skatter och kommunal planering m.m. kan förändra förutsättningarna.	Riksbyggen arbetar med opinionsbildning och för en dialog med politiska beslutsfattare. Riksbyggen har en diversifierad produktportfölj.	Oförändrade politiska risker och initiativ som väsentligt förändrar bostadsbyggandet bedöms som små i närtid. Finansinspektionens amorteringskrav kvarstår trots kritik. Investeringsstödet har återinförts. Riksbyggen har drivit opinion för ändrade amorteringskrav och åtgärder för yngres förutsättningar på bostadsmarknaden.
<i>Konkurrens om entreprenad och mark</i>	Konkurrenssituationen om både mark och bygg-entreprenörer kan leda till ökade byggkostnader.	Konkurrenssituationen bevakas och hanteras löpande genom aktivt varumärkesarbete samt offensivt inköpsarbete.	Marknaden har svalnat efter några år med överhettning. Riksbyggen väljer att gå mot mer industriellt byggande i syfte att reducera kostnader.
Operativ risk			
<i>Marknad nyproduktion bostadsrätter</i>	Fler nyproduktions projekt behöver idag sättas igång med låg försäljningsgrad, vilket har ökat risken för osålda bostadsrätter. Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet och oönskad kapitalbindning. Lokala förändringar i bostadsmarknaden.	God kunskap om lokal bostadsmarknad. En verktyglåda av åtgärder för att förebygga osålda bostadsrätter; prisjusteringar, aktivt säljarbete, åtgärder som skapar tygghet för köpare av nyproducerade lägheter.	Riksbyggen arbetar aktivt för att sälja Riksbyggen-ägda lägheter. Totalt antal inköpta bostadsrätter under året har ökat något. Hyrköp har introducerats som ett nytt sätt för unga vuxna att få tillgång till bostadsmarknaden.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2019
Operativ risk			
<i>Risker relaterade till byggrättsportföljen</i>	Risken att byggrätterna inte matchar behoven (för få, för många, fel lokalisering).	Aktiv markstrategi och balanserad markportfölj som motsvarar framtida produktionsbehov.	Marknaden för markförvärv har svalnat något. Riksbyggen är mer selektiva vad gäller förvärv.
<i>Marknad fastighetsförvaltning</i>	Risken att tappa en större mängd kunder eller att marknaden för enskilda tjänster förändras kraftigt.	Avtalsgenomgångar. Investeringar i affärsutveckling och digitalisering.	En successiv digitalisering sker av ekonomiska förvaltnings-tjänster inom branschen. Hård priskonkurrens från lokala aktörer inom fastighetservice. Riksbyggen arbetar med att utveckla tjänstekoncept.
<i>Marknad hyresfastigheter</i>	Risken för sjunkande fastighetspriser och ökande vakanser.	Projektutveckling sker enbart i samverkan med andra investerare.	Successivt ökat byggande av hyresrätter.
Finansiella risker			
<i>Tillgång till kapital</i>	Tillgång till extern finansiering både för Riksbyggen och den enskilde bostadsköparen påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt.	God soliditet gör Riksbyggen attraktiv för långivare.	Bankernas restriktivare inställning till utlåning gör att allt fler kunder tecknar avtal senare i byggprojekt. Initial intern finansiering har blivit en förutsättning för igångsättning av allt fler projekt. Produktion av hyresfastigheter kräver ökad tillgång till eget kapital. Riksbyggen har god soliditet.
<i>Ränterisk</i>	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Terminssäkring av kreditiv och långsiktig finansiering.	Förväntan om tämligen stabila räntor på finans- och bostadsmarknaden.
<i>Likviditetsrisk</i>	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden. Risken att inte få betalt av kunder.	God kontroll över likvida medel. Betalningsberedskap via kreditlöften. Tydliga placeringsriktlinjer.	Åtkomsten till finansiering och därmed likviditet bedöms som god. Kreditrisken i kundfordringarna är begränsade då de avser ett stort antal kunder. En väsentlig andel är fordringar på ännu ej utbetalda, men beviljade, byggnadskreditiv.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2019
Hållbarhetsrisker			
<i>Klimat och miljö</i>	Ökande krav på minskad klimat- och miljöpåverkan. Negativa effekter på verksamheten av klimatförändringar.	Miljöcertifiering av byggnationer. Hållbara material och tekniska lösningar väljs. Klimatkompensation av egna resor. Miljö- och klimatanalyser av mark och byggnation.	Ökade krav på klimatredovisning förväntas. Riksbyggen väl positionerad inom området med stark klimat- och miljöprofil.
<i>Personal</i>	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Värderingsstyrd företagskultur. Aktivt Employer branding arbete och marknadsanpassad lönesättning. Digitalisering och robotisering av vissa uppgifter.	En god generell nivå på personalomsättningen. Positiv utveckling av employer branding. Tidigare brist på vissa nyckelkompetenser har minskat något på grund av inbromsning av nyproduktion. En snabb digital utveckling kan ge brist på digital kompetens inom vissa delar av byggprocessen.
<i>Sociala förhållanden och god affärsetik</i>	Risker för fysisk och psykisk ohälsa hos medarbetare och på byggarbetsplatser. Risk för otillbörligt agerande och oegentligheter internt samt affärsetiska brister i leverantörskedjor.	Systematiskt arbetsmiljöarbete och tydligt ansvar som byggherre för arbetsmiljön. Utbildning, tydlig beslutsordning och uppföljning. Policy för affärsetik, inköp samt uppförandekod för leverantörer.	Ökat fokus i byggbranschen med branschgemensamma initiativ. Särskilt projekt "Ordning&reda" för att stärka krav och uppföljning vid upphandling av byggentreprenörer. Utvecklade rutiner för byggherrens arbetsmiljöansvar. Reviderad uppförandekod. Visselblåsarkanal etablerad under kvartal 1 2020.

MEDARBETARE

Riksbyggen fortsatte under 2019 sitt arbete med kompetensutvecklingsfrågor för att skapa goda möjligheter till lärande. Det skedde också insatser för att stärka ledarskapet i Riksbyggen. Chefsutbildningar arrangerades inom flera olika områden. Det gjordes ett arbete för att underlätta introduktionen för nya chefer i företaget.

Riksbyggen fortsatte även sin satsning på att marknadsföra sig som arbetsgivare. Det gjordes ett arbete med att ta fram fem löften som berättar vad Riksbyggen erbjuder som arbetsgivare. Utifrån löftena togs det fram en arbetsgivar-kampanj och ett kommunikationskoncept för både externt och internt bruk. Under året arbetade Riksbyggen aktivt med att erbjuda praktikplatser och sommarjobb, delta på arbetsmarknadsdagar samt hålla i föreläsningar om företaget och dess verksamhet för högskolestudenter.

Under året arbetade Riksbyggen även med utvecklingsinsatser inom arbetsmiljö. Några exempel är framtagningsundersökning samt en översyn av processen för chef/medarbetarsamtal.

Riksbyggen fortsatte också arbetet för att öka mångfalden och jämställdheten. Detta år visade återigen på en positiv utveckling där andelen chefer som är kvinnor steg till 42 % (41 %).

Medelantalet anställda i koncernen för 2019 uppgick till 3 070 (3 020).

STYRELSENS ARBETE

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

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

Styrelsen arbetar enligt en årligen fastställd arbetsordning med tillhörande instruktioner för verkställande direktör. Styrelsen, som består av nio ordinarie ledamöter, tre suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter, har under rapportperioden haft 10 protokollförda möten.

DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

I slutet av 2019 lät Riksbanken meddela att de höjer reporäntan till noll procent vilket betyder att Sverige för första gången på cirka 5 år inte längre har en negativ styrränta. Många menar att det var ett märkligt beslut att höja räntan då landet befinner sig i en lågkonjunktur, men samtidigt är den gängse uppfattningen att Riksbanken vill bort från den negativa räntan. Riksbankens prognos visar dock att de tror på en fortsatt nollränta åtminstone fram till och med 2022, vilket jämfört med tidigare prognoser får ses som en uppmjukning

De räntemässiga förutsättningarna för försäljning av nyproducerade bostäder borde således vara gynnsamma. Riksbyggen kan konstatera att 2019 varit ett gott år och att det skett en ordentlig återhämtning jämfört med nedgången 2017–2018. Färdigproducerade bostäder säljer bra, men det är fortsatt svårt att sälja på ritning innan färdigställande.

Avseende konsekvenserna kopplat till coronaviruset (covid-19) föreligger det en stor osäkerhet kring hur länge nuvarande situation kommer att råda. Riksbyggen kan för närvarande konstatera att den rörliga försäljning har minskat och det finns även en förväntan om en inbromsning avseende lägenhetsförsäljningen i nyproduktionsprojekten. Risker som kan komma att uppstå är även förseningar i våra byggprojekt kopplat till entreprenörers brist på arbetskraft. Likviditetsmässigt kommer detta att ge vissa ansträngningar, bedömningen i dagsläget är att med befintliga och framförhandlade krediter kommer Riksbyggen att stå väl rustade förutsatt att rådande situation inte fortsätter långt in i nästa år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

I januari 2020 tillträdde Johanna Frelin som vd för Riksbyggen och ersatte i och med det Leif Linde, som varit vd sedan december 2012.

I februari 2020 ingick Riksbyggen, genom ett dotterbolag, avtal med Bostadsrättsföreningen Brunflovisken om överlåtelse av 100 % av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Brunflo Bostad.

I februari 2020 sålde Riksbyggen, genom dotterbolag, sex hyresrättsprojekt med sammanlagt 870 lägenheter till bostadsbolaget Willhem AB. I affären ingår tre fall av forward-sales, vilket innebär att hyresfastigheterna ska byggas och kommer att tillträdas vid färdigställande. Färdigställandet av dessa fastigheter beräknas att ske efter 2020. Affären avser en färdigställd hyresfastighet, som är villkorad med en viss uthyrningsgrad, vilket beräknas att uppnås under 2020. Tillträde har skett i februari 2020 av Ribby Ängar Dotter 1 AB med en köpeskilling om 98 mkr samt Ribby Ängar Dotter 3 AB mkr en köpeskilling om 55 mkr.

I mars/april 2020 finns en allmän smittspridning av coronaviruset i Sverige och Folkhälsomyndigheten går ut med rekommendationer som påverkar både näringslivet och samhället i stort. Riksbyggen följer de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten ger samt marknadsutvecklingen för Riksbyggens olika affärsområden. Riksbyggen har som konsekvens av detta fått ändra arbets sätt i vissa avseenden för att dämpa smittspridningens påverkan på affären. Se mer under avsnittet *Den framtida utvecklingen*.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 2 730 633 615 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 730 633 615
Summa	2 730 633 615

Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 2 730 633 615 kr.

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



Koncernens resultaträkning



tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	7 670 942	7 753 067
Lämnade rabatter		-7 246	-15 585
Nettoomsättning	3, 4	7 663 696	7 737 482
Kostnad för sålda varor och tjänster		-6 882 689	-7 112 371
Bruttoresultat		781 007	625 111
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-595 685	-694 470
Övriga rörelseintäkter	3	269 239	364 168
Övriga rörelsekostnader		-17 335	-17 670
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		8 951	8 330
Rörelseresultat	6, 7, 8	446 177	285 469
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 095	335
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-815	102 210
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 504	11 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-140 271	-19 951
		-138 487	94 487
Resultat efter finansiella poster		307 690	379 956
Skatt på årets resultat	15, 16	-71 843	-43 699
Årets resultat		235 848	336 257
Moderföreningens andel av årets resultat		228 872	336 703
Minoritetens andel av årets resultat		6 976	-446

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	216 855	248 576
Licensavtal	18	1 982	2 774
Goodwill	19	127 690	160 594
		346 527	411 944
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21	3 777 751	3 664 090
Inventarier, verktyg och installationer	22	129 994	139 007
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	139 722	102 259
		4 047 467	3 905 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	133 962	111 655
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	12 212	12 212
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	63 489	45 980
Uppskjuten skattefordran	16	54 198	117 090
Andra långfristiga fordringar	29	48 987	71 743
		312 848	358 680
Summa anläggningstillgångar		4 706 842	4 675 980
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Fastigheter	30	4 773 200	3 944 493
Pågående bostadsprojekt	30	4 297 176	4 919 061
Färdigställda bostäder	30	396 978	256 177
		9 467 354	9 119 731
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		582 566	556 459
Aktuella skattefordringar		90 209	84 899
Övriga fordringar		230 713	337 997
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	98 130	59 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	101 234	156 063
		1 102 852	1 194 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	33	2 476	48 666
Redovisningsmedel		836 704	807 357
		839 180	856 023
Summa omsättningstillgångar		11 409 386	11 170 227
SUMMA TILLGÅNGAR		16 116 228	15 846 207

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	34	887 885	884 281
Annat eget kapital inklusive årets resultat		4 591 250	4 445 822
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		5 479 135	5 330 103
Minoritetsintresse		29 700	23 904
Summa eget kapital		5 508 835	5 354 007
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	225 272	220 406
Övriga avsättningar	2, 35	162 290	254 780
Summa avsättningar		387 562	475 186
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	36	1 680 242	1 380 182
Övriga skulder	37	447 863	305 445
Summa långfristiga skulder		2 128 105	1 685 627
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	37	5 175 423	5 378 685
Leverantörsskulder		396 763	469 624
Övriga skulder		1 442 074	1 506 190
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	163 010	118 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	914 456	858 213
Summa kortfristiga skulder		8 091 726	8 331 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 116 228	15 846 207

Koncernens förändringar i eget kapital

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat					Summa	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Kapital- andelsfond	Reserver	Balanserad vinst mm			
Eget kapital 2018-01-01	868 269	-	7 760	1 717 429	2 490 617	5 084 075	24 700	5 108 775
Årets resultat				336 703	336 703		-446	336 257
Förändring reserver				-1 681	1 681	0		0
Förändring av kapitalandelsfond			-4 410	4 410	0			0
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande				-23 333	-23 333	-350		-23 683
Förändring av uppskrivningsfond						-		-
Utdelning				-83 354	-83 354			-83 354
Utträde	-669					-669		-669
Nyteckning	16 681					16 681		16 681
Eget kapital 2018-12-31	884 281	-	3 350	1 715 748	2 726 724	5 330 103	23 904	5 354 007

tkr	Annat eget kapital inkl. årets resultat					Summa	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Kapital- andelsfond	Reserver	Balanserad vinst mm			
Eget kapital 2019-01-01	884 281	-	3 350	1 715 748	2 726 724	5 330 103	23 904	5 354 007
Årets resultat					228 872	228 872	6 976	235 848
Förändring reserver				-2 647	2 647	0		0
Förändring av kapitalandelsfond			-1 021		1 021	0		0
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande					1 200	1 200	-1 180	20
Förändring av uppskrivningsfond		247				247		247
Utdelning					-84 891	-84 891		-84 891
Utträde	-5 115					-5 115		-5 115
Nyteckning	8 719					8 719		8 719
Eget kapital 2019-12-31	887 885	247	2 329	1 713 101	2 875 573	5 479 135	29 700	5 508 835

Koncernens kassaflödesanalys



tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		446 176	285 469
Avskrivningar		222 143	212 733
Övriga ej likviditetspåverkande poster	41	-158 280	-81 887
Erhållen ränta		2 011	11 770
Erhållna utdelningar		1 080	-
Erlagd ränta		-140 662	-18 107
Betald skatt		-9 150	-17 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		363 319	392 358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-626 259	-1 461 912
Förändring kundfordringar		-26 120	430 045
Förändring av kortfristiga fordringar		69 647	-97 005
Förändring leverantörsskulder		-72 736	-128 094
Förändring av kortfristiga skulder		62 183	-467 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-229 966	-1 332 077
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-38 560
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-355 054	-345 064
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		52 829	151 293
Investeringar i dotterföretag		-804	-104 462
Försäljning av dotterföretag		222 130	292 162
Investeringar och uttag intresseföretag		-19 761	-3 025
Försäljning av intresseföretag		-	1 356
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-18 009	-45 631
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		22 818	316 972
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		45 028	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 823	225 041
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapitalet		3 604	16 012
Upptagna lån		559 051	208 976
Amortering av skuld		-19 552	-232 711
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-223 633	1 246 782
Transaktion med minoritet		20	-3
Utbetald utdelning		-84 891	-83 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		234 599	1 155 702
Årets kassaflöde		-46 190	48 666
Likvida medel vid årets början		48 666	-
Likvida medel vid årets slut		2 476	48 666

Moderföreningens resultaträkning



tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	8 392 937	7 713 877
Lämnade rabatter		-7 246	-15 585
Nettoomsättning	3, 4	8 385 691	7 698 292
Kostnad för sålda varor och tjänster		-7 635 898	-7 037 274
Bruttoresultat		749 793	661 018
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-595 685	-693 114
Övriga rörelseintäkter	3	80 842	76 357
Övriga rörelsekostnader		-12 629	-15 680
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		31 070	21 066
Rörelseresultat	6, 7, 8	253 391	49 647
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	166 219	-32 825
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	-	1 356
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-800	102 159
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	49 429	62 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-134 268	-29 428
		80 580	104 067
Resultat efter finansiella poster		333 971	153 714
Bokslutsdispositioner	14	32 053	37 761
Skatt på årets resultat	15, 16	-68 359	-33 301
Årets resultat		297 665	158 174

Moderföreningens balansräkning

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	216 855	248 576
		216 855	248 576
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21	1 025 117	966 104
Inventarier, verktyg och installationer	22	124 579	126 659
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	36 290	18 964
		1 185 986	1 111 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	738 034	724 150
Fordringar hos koncernföretag	25	189 660	179 160
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	26 376	24 926
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	9 076	9 076
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	22 798	5 298
Uppskjuten skattefordran	16	37 595	102 261
Andra långfristiga fordringar	29	30 200	37 840
		1 053 739	1 082 711
Summa anläggningstillgångar			
		2 456 580	2 443 014
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Fastigheter	30	1 719 212	1 676 835
Pågående bostadsprojekt	30	4 036 763	4 630 063
Färdigställda bostäder	30	353 086	236 690
		6 109 061	6 543 588
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		935 596	1 136 474
Fordringar hos koncernföretag		3 542 286	3 310 035
Aktuella skattefordringar		87 502	83 316
Övriga fordringar		113 188	303 072
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	286 260	170 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	92 264	146 129
		5 057 095	5 149 971
Kassa och bank			
Kassa och bank	33	37	43
Redovisningsmedel		1 889	1 346
		1 926	1 389
Summa omsättningstillgångar			
		11 168 083	11 694 948
SUMMA TILLGÅNGAR			
		13 624 662	14 137 962

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital	34	887 885	884 281
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		109 508	124 720
		2 713 790	2 725 398
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 432 969	2 344 474
Årets resultat		297 665	158 174
		2 730 634	2 502 648
Summa eget kapital			
		5 444 424	5 228 046
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	38 961	34 641
Övriga avsättningar	2, 35	152 290	233 250
		191 251	267 891
Summa avsättningar			
		191 251	267 891
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder koncernföretag	36	949 505	1 000 000
Övriga skulder		231	144
		949 736	1 000 144
Summa långfristiga skulder			
		949 736	1 000 144
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	37	2 299 265	2 336 061
Leverantörsskulder		376 768	436 222
Skulder till koncernföretag		246 007	106 995
Övriga skulder		3 168 271	3 814 025
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	162 462	143 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	786 478	805 312
		7 039 251	7 641 881
Summa kortfristiga skulder			
		7 039 251	7 641 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		13 624 662	14 137 962

Moderföreningens förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter		
Eget kapital 2018-01-01	868 269	1 716 397	139 933	2 412 615	5 137 214
Årets resultat				158 174	158 174
Förändring av utvecklingsfond			-15 213	15 213	0
Utdelning				-83 354	-83 354
Utträde	-669				-669
Nyteckning	16 681				16 681
Eget kapital 2018-12-31	884 281	1 716 397	124 720	2 502 648	5 228 046
Årets resultat				297 665	297 665
Förändring av utvecklingsfond			-15 212	15 212	0
Utdelning				-84 891	-84 891
Utträde	-5 115				-5 115
Nyteckning	8 719				8 719
Eget kapital 2019-12-31	887 885	1 716 397	109 508	2 730 634	5 444 424

Moderföreningens kassaflödesanalys

tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		253 391	49 647
Avskrivningar		110 824	101 936
Övriga ej likviditetspåverkande poster	41	50 528	146 388
Erhållen ränta		49 422	62 805
Erhållna utdelningar		173 700	315 698
Erlagd ränta		-134 269	-29 428
Betald skatt		-3 559	-13 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		500 037	633 221
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		320 661	-1 001 084
Förändring av kundfordringar		200 878	-68 050
Förändring av kortfristiga fordringar		-103 810	-146 724
Förändring av leverantörsskulder		-59 454	-105 758
Förändring av kortfristiga skulder		-645 391	1179 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten		212 921	491 045
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-194 223	-155 141
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		54 929	135 667
Investeringar i dotterföretag		-23 929	-357 064
Försäljning/avveckling av dotterföretag		2 564	150
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-29 950	-48 467
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		7 703	291 814
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		-542	-1 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-183 448	-134 387
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapitalet		3 604	16 012
Upptagna lån		87	-
Amortering av skuld		-50 495	-
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		102 216	-289 273
Utbetald utdelning		-84 891	-83 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 479	-356 615
Årets kassaflöde		-6	43
Likvida medel vid årets början		43	-
Likvida medel vid årets slut		37	43

Noter

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 förutom för räntekostnader som nu redovisas som kostnad i den period de avser.

Byte av redovisningsprincip Koncern och moderförening

Från och med första kvartalet 2019 redovisas koncernens räntekostnader kopplade till projekt som kostnad för den period som de avser. Tidigare inräknades räntekostnader bland projektkostnader från byggstart. Ändringen redovisas endast framåttriktat och påverkar inte jämförelsetal eller eget kapital.

Koncernredovisning

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

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

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Riksbyggens projektutveckling av bostäder (BRF) sker genom att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening som beställare, en slutkund köper sedan en andel i bostadsrättsföreningen som ger en nyttjanderätt till en särskild lägenhet. Då Riksbyggen har bestämmande inflytande 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 5 år. Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

Dotterföretag

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

Intresseföretag

Med intresseföretag avser företag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna. Som intresseföretag räknas även samtliga företag där koncernen har ett betydande inflytande, även om innehavet är lägre än 20 procent. För andelar i intresseföretag i koncernen och moderföretaget, se not 26. Intresseföretag tas in i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Rapportering för rörelsegrenar

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

Intäkter

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

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 förvärva lägenheter som inte är sålda vid projektets slut, fem månader efter slutbesiktning. Återköpta 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 uppbyggda 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 uppbyggda kostnader, 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 period uthyrningen avser.
– Ränteintäkter – i enlighet med effektiv avkastning.
– Erhållen utdelning – när utdelning erhålls.

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Fordringar och skulder nettoredovisas 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 upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till 5–10 år, licensavtal 5 år och goodwill max 10 år. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Kostnad för sålda varor och tjänster.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar, upp- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras som förvaltningsfastigheter. Exploateringsmark och rörelsefastigheter klassificeras som omsättningstillgångar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Nedskrivningar

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

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.

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Riksbyggens koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av de framtida minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

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

Finansiella instrument

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

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

Nedanstående redovisningsprinciper tillämpas konsekvent av både koncernen och moderföreningen.

Klassificering

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

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 anläggnings-tillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av fordringar hos koncernföretag, andra långfristiga fordringar, kundfordringar, fordringar hos intresseföretag samt likvida medel.

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Övriga finansiella skulder

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, leverantörs-skulder 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 12 månader efter rapportperiodens slut (boksłutsdagen) 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 12 månader efter rapportperiodens slut (boksłutsdagen) 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 eller annan finansiell rekonstruktion eller att det finns observerbara uppgifter som tyder på att det finns en mätbar minskning av uppskattade framtida kassaflöden såsom förändringar i förfallna skulder eller andra ekonomiska förutsättningar som korrelerar med kreditförluster.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av Riksbyggens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ner och nedskrivningsbeloppet redovisas i bolagets resultaträkning. Vid varje balansdag prövar Riskbyggen 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. Rikbyggen har valt att redovisa förändringen i samband med att den uppstår i resultaträkningen under rubriken Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter. Även utdelningsintäkter från värdepapper som tillhör kategorin finansiella tillgångar värderas till verkligt värde och tas upp i resultaträkningen, när det fastställts att Riksbyggen kommer att erhålla utdelningen, under samma rubrik som ovan. För att fastställa värdet på dessa finansiella tillgångar används effektivräntemetoden.

Kvittning

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

Fastställande av verkligt värde

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

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 förvaltningen ger upphov till inom koncernen. Placeringsriktlinjer reglerar ansvarsfördelningen mellan Riksbyggens styrelse, företagsledning och finansfunktion.

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

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

Finansiella risker

Den osäkerhet och instabilitet som tidvis präglar de finansiella marknaderna påverkar finansverksamheten på ett flertal sätt. De finansiella riskerna kan primärt delas upp i kreditrisk, ränterisk och likviditetsrisk. Med kreditrisk avses risken att koncernen försakas förlust genom att motparten inte fullgör sina förpliktelser gentemot Riksbyggen. Kreditrisk innefattar även koncentrationsrisk, det vill säga stora exponeringar eller koncentrationer i placeringarna till vissa regioner eller branscher. Riksbyggens strategiska inriktning är att ha ett väl diversifierat innehav med låg risknivå och att uppnå balans mellan risk och avkastning. Kreditrisken identifieras, hanteras och rapporteras enligt ramarna definierade i 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.

Årsredovisning

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.

Förhållande mellan årsredovisningens och balansräkningens värden

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 pensionerings-tidpunkten och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas. De förmånsbestämda pensionsplanerna är både fonderade och ofonderade. I de fall planerna är fonderade har tillgångar avskilts i Konsumentkooperativets pensionsstiftelse. Riksbyggen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I Sverige har koncernen bl. a. 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 infor-

Årsredovisningens värden

mell 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 förvävade bostadsrätter i avslutade 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.

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Avsättningar och eventualförpliktelser

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Årsredovisningens kostnader

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

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.

Förhållande mellan årsredovisningens och balansräkningens värden

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

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.

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

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.

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Bokslutsdispositioner

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

Årsredovisningens värden

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.

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Eget kapital

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

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Obeskattade reserver

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

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

Riksbankens värdepappersförvaltningsmyndighet

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. Riksbyggen följer marknadsutvecklingen och utvärderar löpande de metoder som används och de antaganden som gjorts.

Garantiåtaganden

Värderingen av garantiåtaganden är en väsentlig redovisningsfråga i koncernen och den innebär svåra bedömningar av framtida åtgärdsbehov. Riksbyggen lämnar garanti avseende genomförda entreprenader med en garantitid som uppgår till 5 år och garantierna innebär bland annat skyldigheter att åtgärda fel och brister som uppstått. Åtagandet redovisas som en avsättning om 152 Mkr (125) i koncernens balansräkning och 152 Mkr (125) i moderföreningens balansräkning. Värdet på avsättningen

grundas normalt på kalkyler för respektive projekt med utgångspunkt från kalkylerade kostnader i det aktuella projektet samt erfarenheter från tidigare liknande projekt. Reserveringens storlek prövas löpande under garanti-perioden 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 anläggnings-tillgångar

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

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

Not 3 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Varor	75 291	90 971	75 291	79 161
Tjänster	2 743 084	2 381 880	2 666 546	2 250 244
Bostadsrättslägenheter	3 504 536	3 460 808	-	-
Entreprenaduppdrag	817 453	1 306 606	5 423 614	5 142 249
Hyor	523 332	497 217	220 240	226 638
Summa	7 663 696	7 737 482	8 385 691	7 698 292

I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:

Varor	805	2 236	805	2 152
Tjänster	227 692	336 956	39 411	50 100
Fastighetsförsäljningar	25 891	12 692	25 891	12 018
Erhållna bidrag	14 851	12 284	14 735	12 087
Summa	269 239	364 168	80 842	76 357

Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Bostad	4 294 126	4 081 042	4 791 014	3 908 796
Fastighetsförvaltning	3 396 660	3 075 479	3 346 355	3 314 708
Fastigheter	536 960	697 187	240 776	465 899
Övrigt och koncernjusteringar	-564 050	-116 226	7 546	8 889
Summa	7 663 696	7 737 482	8 385 691	7 698 292

Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
PwC				
Revision och revisionsnära rådgivning	4 824	4 969	4 824	4 940
Övriga tjänster	229	-	229	-
Summa	5 053	4 969	5 053	4 940
Lekmannarevisorer				
Revision och revisionsnära rådgivning	113	146	113	146
Summa	113	146	113	146

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda				
Kvinnor	1 160	1 131	1 083	1 051
Män	1 910	1 889	1 886	1 862
Summa medelantalet anställda	3 070	3 020	2 969	2 913
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktörer	2 843	2 845	2 843	2 845
Styrelsen	1 096	915	1 096	915
Företagsledning	12 474	12 466	12 474	12 466
Övriga anställda	1 186 745	1 123 118	1 148 447	1 083 986
Summa	1 203 158	1 139 344	1 164 860	1 100 212
Sociala kostnader				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	393 354	355 020	380 881	342 261
Pensionskostnader	75 722	135 160	72 648	131 445
Summa	469 076	490 180	453 529	473 706
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 672 234	1 629 524	1 618 389	1 573 918

Vd, Leif Linde, har 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 35 procent av årslönen. För vice vd, Märten Lilja, gäller 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 30 procent av årslönen. Vd har en uppsägningstid från företagets sida om sex månader och därutöver 12 månaders avgångsvederlag. Vice vd har en uppsägningstid från företagets sida om 18 månader, vilken kan omvandlas till ett avgångsvederlag med avräknings-skyldighet 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 156 tkr (154) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 783 tkr (761).

Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 3,8 mkr (3,2) gruppen nuvarande vd och företagsledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till gruppen nuvarande vd och företagsledning uppgår till 11,8 mkr (10,9). Pensionsförpliktelserna är tryggade i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Andel kvinnor i procent	2019	2018
Styrelsen	34,7	36,0
Bland övriga ledande befattningshavare	50,0	46,2

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 216 251 (270 753) och i moderföreningen till 110 817 (101 937).

Not 8 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Leasegivare				
Framtida minimileaseintäkter avseende uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:				
Inom 1 år	76 190	66 580	11 151	9 993
Mer än 1 men mindre än 5 år	111 589	110 333	8 937	12 773
Senare än 5 år	13 684	7 802	–	–
Summa	201 463	184 715	20 088	22 766
Leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende tillgångar inkl. kontorslokaler fördelar sig enligt följande:				
2019	–	94 976	–	120 321
2020	107 839	85 381	130 720	108 170
2021	96 563	72 304	118 414	93 797
2022	76 913	56 598	98 714	313 937
2023 eller senare	55 934	–	55 934	–
Summa	337 250	309 259	403 783	636 225

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	2019	2018
Nedskrivning	–6 575	–348 523
Realisationsresultat vid försäljning	–906	–13
Utdelning	173 700	315 711
Summa	166 219	–32 825

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Resultatandel	1 095	-752	-	-
Resultat vid avyttringar	-	1 087	-	1 356
Summa	1 095	335	-	1 356

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Resultat vid avyttringar	-	102 159	-	102 159
Nedskrivningar	-800	-	-800	-
Utdelningar	-15	51	-	-
Summa	-815	102 210	-800	102 159

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Räntor	1 387	11 512	49 422	62 437
Övriga finansiella intäkter	117	381	7	368
Summa	1 504	11 893	49 429	62 805
Varav avseende koncernföretag			48 913	51 804

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Räntor	-136 482	-17 531	-130 480	-26 058
Övriga finansiella kostnader	-3 789	-2 420	-3 788	-3 370
Summa	-140 271	-19 951	-134 268	-29 428
Varav avseende koncernföretag			-16 795	-19 041

Från och med första kvartalet 2019 redovisas koncernens räntekostnader kopplade till projekt som kostnad för den period som de avser. Tidigare inräknades räntekostnader bland projektkostnader från byggstart.

Not 14 Bokslutsdispositioner

Moderföreningen	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	57 135	89 289
Lämnade koncernbidrag	-25 082	-51 528
Summa	32 053	37 761

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-3 831	-3 869	627	-1 060
Uppskjuten skatt	-68 012	-39 830	-68 986	-32 241
Summa skatt på årets resultat	-71 843	-43 699	-68 359	-33 301

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Skilnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats				
Redovisat resultat före skatt	307 690	379 956	366 025	191 475
Skatt enligt gällande skattesats	-65 846	-83 590	-78 329	-42 124
Ej avdragsgilla kostnader	-27 968	-23 644	-18 093	-82 414
Ej skattepliktiga intäkter	47 774	56 255	39 015	92 096
Skatt hänförlig till tidigare år	-532	-3 869	366	-1 060
Skatt hänförlig till ändrad skattesats	-1 516	2 257	-1 516	2 165
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	-23 755	8 892	-9 802	-1 964
Summa skatt på årets resultat	-71 843	-43 699	-68 359	-33 301

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående anskaffningsvärde	117 090	152 696	102 261	132 752
Tillkommande fordringar	8 433	3 003	797	540
lanspråktaga fordringar	-71 325	-38 017	-65 202	-30 842
Omvärdering – ändrad skattesats	-	-592	-261	-189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 198	117 090	37 595	102 261
Utgående redovisat värde	54 198	117 090	37 595	102 261

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skatteskulder				
Ingående anskaffningsvärde	220 406	213 808	34 641	32 890
Tillkommande skulder	9 722	10 901	5 851	5 437
lanspråktaga skulder	-4 856	-1 452	-1 531	-1 332
Omvärdering – ändrad skattesats	-	-2 849	-	-2 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 272	220 406	38 961	34 641
Utgående redovisat värde	225 272	220 406	38 961	34 641

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årets uppskjutna skatt i resultaträningen				
Uppskjuten skattekostnad och skatteintäkt avseende temporära skillnader	-68 011	-39 830	-68 986	-32 241
Summa	-68 011	-39 830	-68 986	-32 241

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	17 511	13 914	2 721	2 782
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	997	2 435	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	26 398	46 896	25 582	45 632
Temporär skillnad avseende pågående bostadsprojekt till följd av förändrad princip för intäktsredovisning	9 292	53 847	9 292	53 847
Summa	54 198	117 092	37 595	102 261

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skatteskulder				
Obeskattade reserver	-	746	-	-
Koncernmässiga övervärden	132 404	132 305	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	997	2 435	-	-
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	54 043	53 806	38 961	34 641
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	12 107	3 561	-	-
Temporär skillnad avseende pågående bostadsprojekt till följd av förändrad princip för intäktsredovisning	25 721	27 553	-	-
Summa	225 272	220 406	38 961	34 641

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	468 671	468 671	468 671	468 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468 671	468 671	468 671	468 671
Ingående avskrivningar	-118 598	-86 538	-118 598	-86 538
Årets avskrivningar	-31 720	-32 060	-31 720	-32 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 319	-118 598	-150 319	-118 598
Ingående nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående redovisat värde	216 855	248 576	216 855	248 576

Not 18 Licensavtal		
Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 963	3 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 963	3 963
Ingående avskrivningar	-1 189	-396
Årets avskrivningar	-792	-793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 981	-1 189
Utgående redovisat värde	1 982	2 774

Not 19 Goodwill		
Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 374	156 873
Förvärv	-	51 501
Avyttring	-19 194	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 180	208 374
Ingående avskrivningar	-47 780	-24 417
Förvärv	-	-2 588
Avyttringar	11 654	-
Årets avskrivningar	-20 538	-20 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 664	-47 780
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-4 826	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 826	-
Utgående redovisat värde	127 690	160 594

Not 20 Byggnader och mark				
	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 566 472	4 475 487	1 426 761	1 444 543
Inköp	123 801	78 138	6 196	36 654
Genom förvärv av dotterföretag	-	2 146	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-133 725	-225 340	-92 201	-205 084
Omklassificeringar	159 256	236 041	137 131	150 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 715 804	4 566 472	1 477 887	1 426 761
Ingående avskrivningar	-888 305	-839 042	-460 657	-489 810
Försäljningar/utrangeringar	88 785	71 998	52 561	68 692
Omklassificeringar	-911	-1 268	-	-
Årets avskrivningar	-129 475	-119 993	-44 674	-39 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-929 906	-888 305	-452 770	-460 657
Ingående uppskrivningar	9 291	9 373	-	-
Omklassificeringar	-1 898	-	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-83	-82	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 310	9 291	-	-
Ingående nedskrivningar	-23 368	-22 904	-	-
Försäljningar/utrangeringar	464	-	-	-
Omklassificeringar	-	-464	-	-
Under året återförda nedskrivningar	7 447	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 457	-23 368	-	-
Utgående redovisat värde	3 777 751	3 664 090	1 025 117	966 104
Redovisat värde byggnader	2 888 228	2 782 421	921 977	869 467
Redovisat värde mark	889 523	881 669	103 140	96 637
Summa	3 777 751	3 664 090	1 025 117	966 104

Not 21 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, inklusive pågående nyanläggningar, uppgår på balansdagen till 3 917 mkr (3 766) i koncernen och till 1 061 mkr (985) i moderföreningen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till 8 173 mkr (7 246) i koncernen och till 3 043 mkr (3 044) i moderföreningen. Verkligt värde motsvarar bedömt värde på den öppna marknaden. Värderingen av fastigheterna görs årligen internt med stöd av externa marknadsdata och kontinuerligt under åren av externt värderingsföretag för att säkerställa att värderingen gjorts på ett korrekt sätt.

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	450 051	463 226	389 294	364 383
Inköp	34 534	42 023	33 569	41 208
Genom inköp av dotterföretag	-	-	-	10 417
Försäljningar/utrangeringar	-30 488	-55 198	-15 917	-26 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	454 097	450 051	406 945	389 294
Ingående avskrivningar	-311 044	-319 300	-262 635	-251 851
Genom inköp av dotterföretag	-	-	-	-6 375
Försäljningar/utrangeringar	26 474	47 368	14 696	25 928
Årets avskrivningar	-39 533	-39 112	-34 427	-30 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 103	-311 044	-282 366	-262 635
Utgående redovisat värde	129 994	139 007	124 579	126 659

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 4 792 (11 626) tkr.

Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	102 259	112 199	18 964	96 375
Omklassificering	-	95 066	-	-
Under året omfört till byggnader	-159 256	-234 909	-137 132	-150 648
Under året nedlagda kostnader	196 719	129 903	154 458	73 237
Utgående redovisat värde	139 722	102 259	36 290	18 964

Not 24 Andelar i koncernföretag

Moderföreningen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 072 673	715 759
Förvärv	23 929	357 064
Försäljning	-18 470	-150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 078 132	1 072 673
Ingående nedskrivningar	-348 523	-
Årets nedskrivningar	-6 576	-348 523
Årets återförda nedskrivningar	15 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-340 098	-348 523
Utgående redovisat värde	738 034	724 150

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapitalandel i %	Redovisat värde 2019-12-31	2018-12-31
7-Fast AB, 556592-4940, Borås	5 000	100	-	3 220
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100	100	100
Blekhöjden i Stockholm Aktieföretag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100	100	100
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100	170	170
Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm	50 000	100	119 241	119 241
Förvaltning i Östersund AB, 559068-1309, Stockholm	50 000	100	45 251	45 251
Gustavshemsparken Holding AB, 556808-3884, Lund	100 000	100	407	100
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	659	50
Mälärhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100	53	53
NK Munken Holding Aktieföretag, 559008-4454, Stockholm	50 000	100	415	50
Norrköping Dragnet Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100	51	51
Simpleko AB, 559108-7738, Stockholm	50 000	100	122 700	122 700
RB GBG Backa Holding AB, 559021-9530, Stockholm	50 000	100	50	50
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100	1 047	50
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100	100	100
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100	100	100
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100	216	216
RB Lagret Holding 1 AB, 559150-3171, Stockholm	50 000	100	158	50
RB Lagret Holding 2 AB, 559150-3163, Stockholm	50 000	100	61	61
RB Lund GHEM Holding AB, 559071-5784, Stockholm	50 000	100	415	50
RB Masthusen Holding AB, 559119-5739, Stockholm	50 000	100	0	50
RB Stockholm Örnberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100	4 070	50
RB Syd LH Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100	375	50
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100	2 151	50
RB Väst Holding 1 AB, 559182-0526, Stockholm	50 000	100	50	50
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100	443	50
RB Ystad Urmakaren Holding AB, 559100-0277, Stockholm	50 000	100	280	50
RBÖ Holding AB, 556937-1759, Stockholm	50 000	100	50	50

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2019-12-31	2018-12-31
Ribby Ångar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100	65 708	65 708
RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm	50 000	100	50	50
RI Fastigheter TÖ Aktieföretag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100	100	100
RI-Fastigheter Umeå AB, 556757-7217, Stockholm	1 000	100	1 300	1 300
Riksbyggen Fastigheter Malmslätt Holding AB, 559144-2917, Stockholm	50 000	100	0	50
Riksbyggen Fastigheter Sydost Holding AB, 559075-0856, Stockholm	50 000	100	0	50
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Holding Skellefteå AB, 559021-9803, Stockholm	50 000	100	0	50
Riksbyggen Holding Trelleborg AB, 559046-2379, Stockholm	50 000	100	232	232
Riksbyggen Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Holding Östersund AB, 559021-9589, Stockholm	50 000	100	58 402	56 616
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, 559033-9775, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Ett Holding AB, 559116-2341, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding 2 AB, 559176-9822, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding AB, 559097-8572, Stockholm	50 000	100	61	61
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm	50 000	100	173	173
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Ettan Holding AB, 559108-4958, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Skellefteå Holding AB, 559050-8064, Stockholm	50 000	100	254 345	254 345
Riksbyggen Hyresbostäder Stockholm Holding AB, 559021-8102, Stockholm	50 000	100	242	50
Riksbyggen Höganäs Släggan Holding AB, 559008-8869, Stockholm	50 000	100	5 331	361
Riksbyggen Jönköping Ödla Holding AB, 559106-4661, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Limhamn Holding AB, 559019-8114, Stockholm	50 000	100	668	668
Riksbyggen Norra Skåne Holding AB, 559154-7632, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Strömmingarna Holding AB, 559128-5308, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Väst Holding 2,3,4 AB, 556950-8566, Stockholm	50 000	100	0	50
Riksbyggen Väst Holding 6 AB, 556950-8533, Stockholm	50 000	100	219	219
Storsjö Förvaltning Aktieföretag, 556245-8116, Östersund	2 000	100	1 100	1 100
Svartviken Holding AB, 559044-6406, Stockholm	50 000	100	154	154
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100	436	50
Täby StigB Holding AB, 559008-3894, Stockholm	50 000	100	50	50
Riksbyggen Holding Öst 1 AB, 559199-5138, Stockholm	50 000	100	50	0
Riksbyggen Exploatering Skellefteå Holding AB, 559206-3043, Stockholm	50 000	100	50	0
RB Bro Holding AB, 559123-1559, Stockholm	100 000	100	100	0
Summa			738 034	724 150

Indirekt ägda dotterföretag, org. nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Kv 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
Fastighetsaktieföretaget Brunflo Bostad, 559221-7821, Stockholm	50 000	100
Fastighetsaktieföretaget Instrumentvägen 9, 559149-1633, Stockholm	50 000	100
Fastighetsaktieföretaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100
Fastighetsaktieföretaget Stockholm Instrumentet ett sju, 559095-2684, Stockholm	500	100
Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, Stockholm	500	100
Kronhöjden Handel AB, 559180-2037, Stockholm	50 000	100
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100
Kungsängen Projektutveckling AB, 556903-6220, Stockholm	50 000	59,2
Kungsängen Projektutveckling Fastighet 2 AB, 556825-9328, Stockholm	500	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 Z AB, 559024-4207, Stockholm	50 000	100
Limhamn kv Å1 AB, 559094-9342, Stockholm	50 000	100
Limhamn kv Ö AB, 559024-4264, Stockholm	50 000	100
Lund Gustavshem 2 Fastighetsaktieföretag, 559068-5383, Stockholm	50 000	100
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100
Panthuset Fastigheter AB, 556748-0602, Östersund	1 000	100
RB Fastighets AB Sambro, 559138-3277, Stockholm	50 000	100
Ribby Ångar Dotter 1 AB, 556919-5000, Stockholm	500	100
Ribby Ångar Dotter 2 AB, 556989-3562, Stockholm	500	90
Ribby Ångar Dotter 3 AB, 556989-3612, Stockholm	500	100
Ribby Ångar Dotter 4 AB, 559044-6398, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Egna Fastigheter Trelleborg AB, 556684-7116, Stockholm	1 000	100
Riksbyggen fastigheter Brunflo AB, 556804-8655, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Fastigheter Dalhem AB, 559106-8894, Skåne	500	100
Riksbyggen Fastigheter Torvalla AB, 556804-8663, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen fastigheter Östersund AB, 559038-4953, 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 Hem i Umeå AB, 556748-3903, Stockholm	1 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Bikupan AB, 559204-5750, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Drottninghög AB, 559153-7831, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Fredriksskans AB, 559210-7378, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Galopphästen AB, 559154-7673, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Genarp AB, 559114-8001, Stockholm	500	100
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Två Holding AB, 559114-9330, Stockholm	50 000	100

Indirekt ägda dotterföretag, org. nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
Riksbyggen Hyresbostäder Guldgubben AB, 559154-7640, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Höganäs AB, 559019-0228, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Jakobina AB, 559204-5776, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Motviken AB, 559050-7967, Skellefteå	500	100
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Tvåan Holding AB, 559110-4038, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Orkestern AB, 559050-7959, Skellefteå	500	100
Riksbyggen Hyresbostäder Storkåge AB, 559050-8056, Skellefteå	500	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 Triangeln 6 AB, 559176-9715, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 7 AB, 559176-9681, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln E1 AB, 559135-0722, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Ugglan AB, 559110-4020, Stockholm	50 000	100
Riksbyggen Hyresbostäder Valeberget AB, 559115-8711, Stockholm	50 000	100
S1F Stenbiten Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm	500	100
Seminariet 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	100
Stallgården i Höganäs AB, 556547-7550, Stockholm	1 000	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
Valle W Fastighets AB, 556914-1434, Stockholm	500	100
Ystad Urmakaren Fastighetsaktiebolag, 556470-2024, Stockholm	1 000	100

Not 25 Fordringar hos koncernföretag

Moderföreningen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 160	131 155
Tillkommande fordringar	10 500	48 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 660	179 160
Utgående redovisat värde	189 660	179 160

Not 26 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 655	121 340	26 926	36 615
Inköp	19 761	3 025	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–3 269	–	–3 000
Omklassificeringar	–	–20	–	–20
Resultatandelar	2 546	–7 421	1 450	–6 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 962	113 655	28 376	26 926
Ingående nedskrivningar	–2 000	–2 000	–2 000	–2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–2 000	–2 000	–2 000	–2 000
Utgående redovisat värde	133 962	111 655	26 376	24 926

Intresseföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde 2019-12-31	
			Koncernen	Moder- föreningen
Direktägda				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	4 392	1 000
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	5 357	24,5	14 410	14 410
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	1 600	1 600
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	–	33,3	1 915	1 915
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	1 000	50,0	186	186
Sjökrona Exploatering AB, 556790-5624, Helsingborg	250	25,0	7 182	7 182

Indirektägda

Hälltorps Gårds Hyresbostäder AB, 559182-0583, Stockholm	25 000	50,0	38	–
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	92 850	–
Västra Norrlandsgatan Fastighets AB, 559021-1552, Stockholm	25 000	50,0	57	–
Tornet Projektutveckling Varberg AB, 556988-5568, Stockholm	16 500	33,0	11 248	–

Summa			133 962	26 376
--------------	--	--	----------------	---------------

Not 27 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 212	12 214	9 076	9 077
Avgående fordringar	-	-2	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 212	12 212	9 076	9 076
Utgående redovisat värde	12 212	12 212	9 076	9 076

Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 273	41 697	8 591	27 000
Inköp	18 009	26 635	18 000	631
Försäljningar/utrangeringar	-	-19 059	-	-19 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 282	49 273	26 591	8 591
Ingående nedskrivningar	-3 293	-3 293	-3 293	-3 293
Nedskrivningar	-500	-	-500	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 793	-3 293	-3 793	-3 293
Utgående redovisat värde	63 489	45 980	22 798	5 298

Andra långfristiga värdepappersinnehav, org.nr, säte

	Redovisat värde	
	Antal	2019-12-31
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, Stockholm	50	5
Coompanion Kooperativ Utveckling Skåne Ek. För, 716407-4325, Malmö	26	6
Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg	60	60
OK Stockholm, 702000-1660, Stockholm	2	19
RKHF Skara Äldrehem, 716449-5488, Skaraborg	1	10
RKHF Töreboda Äldrestäder, 769620-2139, Skaraborg	1	43
RKHF Trygga Hem i Grästorps, 769621-5198, Älvsborg	1	85
BRF Sidensvansen, 716402-1482, Strängnäs	1	20
Johanneberg Science Park, 556790-3108, Göteborg	90	590
Riva del Sole, 67520536, Castiglione della Pescaia	32 200	3 485
Fonus Ek Förening, 702000-1298, Stockholm	110	110
Scandiniet AB, 556112-2267, Malmö	2 500	-
Hälltorps Gård Hyresobstäder AB, 559182-0583	1	17 500
Övriga andelar	-	2
Andelar Bostadsrättsföreningar		
Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	-	840
Utgående redovisat värde		22 798

Not 29 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 432	214 176	39 529	199 267
Tillkommande fordringar	-	19 014	-	-
Avgående fordringar	-22 818	-166 258	-7 702	-166 238
Omklassificering	-	6 500	-	6 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 614	73 432	31 827	39 529
Ingående nedskrivningar	-1 689	-1 809	-1 689	-1 809
Återförda nedskrivningar	62	120	62	120
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 627	-1 689	-1 627	-1 689
Utgående redovisat värde	48 987	71 743	30 200	37 840

Not 30 Bostadsprojekt

Koncernen 2018	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	3 577 074	4 366 921	119 956	8 063 951
Investeringar	1 701 123	3 758 741	242 531	5 702 395
Avyttringar	-281 732	-3 718 813	-76 587	-4 077 132
Omklassificeringar	-899 454	512 212	-	-387 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 097 011	4 919 061	285 900	9 301 972
Ingående nedskrivningar	-83 345	-	-13 307	-96 652
Årets nedskrivningar	-70 789	-	-27 013	-97 802
Avyttringar	-	-	10 597	10 597
Omklassificeringar	1 616	-	-	1 616
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-152 518	-	-29 723	-182 241
Ingående redovisat värde 2018-01-01	3 493 729	4 366 921	106 649	7 967 299
Utgående redovisat värde 2018-12-31	3 944 493	4 919 061	256 177	9 119 731

Koncernen 2019	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	4 097 011	4 919 061	285 900	9 301 972
Investeringar	1 460 038	1 500 850	502 344	3 463 232
Avyttringar	-148 583	-2 494 176	-305 065	-2 947 823
Omklassificeringar	-477 998	377 441	-	-106 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 930 469	4 297 176	483 179	9 710 824
Ingående nedskrivningar	-152 518	-	-29 723	-182 241
Årets nedskrivningar	-6 398	-	-107 468	-113 865
Avyttringar	1 647	-	50 990	52 637
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-157 268	-	-86 201	-243 469
Ingående redovisat värde 2019-01-01	3 944 493	4 919 061	256 177	9 119 731
Utgående redovisat värde 2019-12-31	4 773 200	4 297 176	396 978	9 467 354

Moderföreningen 2018	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	1 393 649	4 105 709	114 919	5 614 277
Investeringar	1 178 377	3 743 246	228 081	5 149 704
Avyttringar	-	-3 735 717	-76 587	-3 812 304
Omklassificeringar	-865 941	516 825	-	-349 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 706 085	4 630 063	266 413	6 602 561
Ingående nedskrivningar	-16 316	-	-13 307	-29 623
Årets nedskrivningar	-15 137	-	-27 013	-42 150
Avyttringar	-	-	10 597	10 597
Omklassificeringar	2 203	-	-	2 203
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 250	-	-29 723	-58 973
Ingående redovisat värde 2018-01-01	1 377 333	4 105 709	101 612	5 584 654
Utgående redovisat värde 2018-12-31	1 676 835	4 630 063	236 690	6 543 588

Moderföreningen 2019	Fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Ingående anskaffningsvärden	1 706 085	4 630 063	266 413	6 602 560
Investeringar	948 760	1 490 424	477 940	2 917 124
Avyttringar	-22 012	-2 455 176	-305 065	-2 782 253
Omklassificeringar	-879 620	371 452	-	-508 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 753 213	4 036 763	439 287	6 229 263
Ingående nedskrivningar	-29 250	-	-29 722	-58 972
Årets nedskrivningar	-6 398	-	-107 469	-113 866
Avyttringar	1 647	-	50 990	52 637
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 000	-	-86 201	-120 202
Ingående redovisat värde 2019-01-01	1 676 835	4 630 063	236 690	6 543 588
Utgående redovisat värde 2019-12-31	1 719 212	4 036 763	353 086	6 109 061

Från och med första kvartalet 2019 redovisas koncernens räntekostnader kopplade till projekt som kostnad för den period som de avser. Tidigare inräknades räntekostnader bland projektkostnader från byggstart.

Not 31 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt				
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	819 614	731 424	1 666 626	1 039 314
Fakturering pågående entreprenader	-721 484	-672 369	-1 380 366	-868 369
Summa	98 130	59 055	286 260	170 945
Fakturerad men ej upparbetad intäkt				
Fakturering pågående entreprenader	1 247 187	1 460 696	1 398 502	1 664 196
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-1 084 177	-1 342 021	-1 236 040	-1 520 930
Summa	163 010	118 675	162 462	143 266

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	13 470	13 178	13 470	12 722
Förutbetalda försäkringspremie	1 697	3 312	1 619	2 511
Upplupna ränteintäkter	7	515	7	-
Övriga upplupna intäkter	46 285	106 903	45 347	108 537
Övriga förutbetalda kostnader	39 776	32 155	31 821	22 359
Summa	101 234	156 063	92 264	146 129

Not 33 Likvida medel

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	2 476	48 666	37	43
Redovisningsmedel	836 704	807 357	1 889	1 346
Summa	839 180	856 023	1 926	1 389

Not 34 Andelsägare

	Antal andelar	Belopp
Svenska Byggnadsarbetareförbundet	372 145	186 073
Svenska Kommunalarbetareförbundet	221 501	110 751
Svenska Målareförbundet	61 776	30 888
Folksam Ömsesidig livförsäkring	56 152	28 071
Folksam Ömsesidig sakförsäkring	56 152	28 071
Kooperativa Förbundet (KF) ekonomisk förening	42 670	21 335
Svenska Elektrikerförbundet	31 928	15 964
Riksbyggens Jubileumsfond "Den Goda Staden"	12 025	6 013
Handelsanställdas förbund	4 309	2 155
Industrifacket Metall	2 821	1 411
Swedbank AB	2 268	1 134
Landsorganisationen i Sverige	2 115	1 058
Svenska Livsmedelsarbetareförbundet	687	344
Fastighetsanställdas Förbund	402	201
Seko Facket för Service och Kommunikation	200	100
GS	118	59
Hotell och restauranganställdas Förbund	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
34 Intresseföreningar	771 819	385 910
28 Lokalföreningar	136 144	68 072
102 Bostadsrättsföreningar	264	132
17 Fackförbund	47	24
Totalt	1 775 769	887 885

Not 35 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Tilläggsköpeskilling företagsförvärv	10 000	10 000	-	-
Garantiåtaganden	152 290	125 132	152 290	125 132
Övriga avsättningar	-	119 649	-	108 118
Summa	162 290	254 780	152 290	233 250

Riksbyggen lämnar garanti avseende genomförda entreprenader med en garantitid som uppgår till 5 år och garantierna innebär bland annat skyldigheter att åtgärda fel och brister som uppstått. Åtagandet redovisas som Garantiåtaganden.

Not 36 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 514 375	1 063 607	–	–
Övriga skulder	190 275	180 599	231	144
Summa	1 704 650	1 244 206	231	144
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	293 405	316 575	–	–
Övriga skulder	130 050	124 846	–	–
Skulder till koncernföretag	–	–	949 505	1 000 000
Summa	423 455	441 241	949 505	1 000 000
Totalt långfristiga skulder	2 128 105	1 685 627	949 736	1 000 144

Not 37 Skulder som avser flera poster

Koncernens banklån om 6 855 665 (6 758 867) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

Moderföreningens banklån om 2 299 265 (2 336 061) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 680 242	1 380 182	–	–
Summa	1 680 242	1 380 182		
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5 175 423	5 378 685	2 299 265	2 336 061
Summa	5 175 423	5 378 685	2 299 265	2 336 061
Totala skulder kreditinstitut	6 855 665	6 758 867	2 299 265	2 336 061

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 452	1 844	–	–
Upplupna personalkostnader	247 592	253 670	242 323	247 700
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	143 634	206 752	143 634	206 752
Beräknad fastighetsskatt	20 408	16 764	14 660	14 492
Förutbetalda hyresintäkter	46 043	27 703	18 010	11 780
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	268 072	262 616	268 072	262 616
Lämnade rabatter	9 808	28 410	9 808	28 410
Övriga poster	177 447	60 455	95 427	33 562
Summa	914 456	858 213	786 478	805 312

Not 39 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
För avsättningar och egna skulder				
Fastighetsinteckningar	5 199 788	2 544 752	1 805 918	1 410 889
Summa	5 199 788	2 544 752	1 805 918	1 410 889

Not 40 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser	3 666 197	2 819 907	6 507 024	6 157 362
Solidariskt för handelsbolag	193 405	208 003	–	–
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	22 450	21 335	22 450	21 355
Tilläggsköpeskillingar bolagsförvärv	263 406	263 406	–	–
Summa	4 145 458	3 312 651	6 529 474	6 178 717

Not 41 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	-2 546	7 421	-	-
Övriga avsättningar	-92 490	76 471	-80 960	64 941
Återförd nedskrivning	-7 447	-	-	-
Nedskrivning pågående projekt	121 500	-	113 866	-
Realisationsresultat från sålda/ likviderade dotterföretag	-167 796	-271 650	-	-
Realisationsresultat övrigt	-9 361	2 743	-14 068	1 511
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-140	99 715	31 690	37 786
Summa	-158 280	-81 887	50 528	104 238

Not 42 Transaktioner med närstående

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

	Moderföreningen	
	2019-12-31	2018-12-31
Försäljning till koncernföretag	101 625	59 978
Inköp från koncernföretag	24 827	26 016
Ränteintäkter från koncernföretag	48 913	51 804
Räntekostnader till koncernföretag	16 795	19 041
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	189 660	179 160
Långfristiga skulder till koncernföretag	949 505	1 000 000
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	410 256	404 949
Kortfristiga skulder till koncernföretag	246 007	106 995
Räntebärande skulder till koncernföretag	3 132 030	2 905 094

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

Not 43 Händelser efter balansdagen

I januari 2020 tillträdde Johanna Frelin som vd för Riksbyggen och ersatte i och med det Leif Linde, som varit vd sedan december 2012.

I februari 2020 ingick Riksbyggen, genom ett dotterbolag, avtal med Bostadsrättsföreningen Brunflo Bostad om överlåtelse av 100 % av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Brunflo Bostad.

I februari 2020 sålde Riksbyggen, genom dotterbolag, sex hyresrättsprojekt med sammanlagt 870 lägenheter till bostadsbolaget Willhem AB. I affären ingår tre fall av forward-sales, vilket innebär att hyresfastigheterna ska byggas och kommer att tillträdas vid färdigställande. Färdigställandet av dessa fastigheter beräknas att ske efter 2020. Affären avser en färdigställd hyresfastighet, som är villkorad med en viss uthyrningsgrad, vilket beräknas att uppnås under 2020. Tillträde har skett i februari 2020 av Ribby Ångar Dotter 1 AB med en köpeskillning om 98 mkr samt Ribby Ångar Dotter 3 AB med en köpeskillning om 55 mkr.

I mars/april 2020 finns en smittspridning av coronaviruset i Sverige och Folkhälsomyndigheten går ut med rekommendationer som påverkar både näringslivet och samhället i stort. Det föreligger en stor osäkerhet kring hur länge nuvarande situation kommer att råda. Riksbyggens kan för närvarande konstatera att den rörliga försäljning har minskat och det finns även en förväntan om en inbromsning avseende lägenhetsförsäljningen i nyproduktions projekten.

Likviditetsmässigt kommer detta att ge vissa ansträngningar, bedömningen i dagsläget är att med befintliga och framförhandlade krediter kommer Riksbyggen att stå väl rustade förutsatt att rådande situation inte fortsätter långt in i nästa år. Riksbyggen följer de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten ger samt marknadsutvecklingen för Riksbyggens olika affärsområden. Riksbyggen har som konsekvens av detta fått ändra arbetssätt i vissa avseenden för att dämpa smittspridningens påverkan på affären.

Not 44 Resultatdisposition

	2019-12-31
Vinstmedel till förfogande	2 730 634
Balanseras i ny räkning	2 730 634
Summa	2 730 634

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2020-05-08 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 redovisnings- sed 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 2019. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagens 6e kapitel samt GRI Standards core, utgiven av Global Reporting Initiative.

	Stockholm 2020-04-14		
Johan Lindholm Ordförande	Johanna Frelin Verkställande direktör		
Filippa Drakander	Per Holmström	Mikael Johansson	
Tommy Ohlström	Niklas Pettersson	Yvonne Pettersson	
Elisabeth Sasse	Jonas Wallin		
Niklas Frisell Arbetstagarrepresentant	Jimmy Winge Arbetstagarrepresentant		

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14

Magnus Nordlund Förtroendevald revisor	Lars Randerz Förtroendevald revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Magnus Thorling Auktoriserad revisor	

Revisions- berättelse

*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 2019.

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 2019 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 revisions sed 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.

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.

Vi 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 revisions sed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

• Utvärdering av redovisningsprinciper

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Våra 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende: • företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller • på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Stockholm den 14 april 2020

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Magnus Nordlund
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor



Styrelsens rapport enligt Riksbyggens Föreningskod

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

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

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av Riksbyggens revisorer.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

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

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

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

Riksbyggens ledningssystem "Så här arbetar vi" skapar förutsättningar för ett kvalitetssäkrat, gemensamt och förbättrat arbetssätt. Processer tillsammans med styrande och stödjande dokument är kartlagda och dokumenterade och kopplade till uppdrag och företag, mål och strategier som vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten. Process- och dokumentägare arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra processer tillsammans med

uppdaterade styrande och stödjande dokument för att ytterligare stärka den interna kontrollen.

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

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

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

Andelsägare

Per 31 december 2019 hade Riksbyggen 204 andelsägare. Andelsägarna består huvudsakligen av tre kategorier: intresseföreningar, riksorganisationer och lokalföreningar.

Styrande organ

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

Lokalföreningarna har lokala fackliga och andra folkrörelseorganisationer som medlemmar. Deras främsta uppgifter är att bedriva opinionsarbete kring frågor som har med bostadsbyggande att göra samt aktivt följa den lokala bostadsmarknaden. Lokalföreningarna bildar nya

Valberedningen

bostadsrättsföreningar och tillsätter styrelser för dessa, så kallade byggande styrelser.

Bland riksorganisationerna finns både fackliga organisationer inom LO och kooperativa företag/organisationer. Riksbyggens högsta beslutande organ, fullmäktige, har 100 ledamöter som utses av intresseföreningar, lokal-föreningar och riksorganisationer i förhållande till hur många andelar de har av det totala andelskapitalet. Fullmäktige tar ställning till vd:s och styrelsens förvaltning av föreningen för det gångna året, beslutar om riktlinjer för den fortsatta verksamheten och väljer styrelse för föreningen. Fullmäktige beslutar även om storleken på utdelningen till ägarna.

Valberedningen

Fullmäktige utser en valberedning eller anger hur ledamöterna i valberedningen utses. Valberedningen representerar Riksbyggens andelsägare. Valberedningen ska ha minst tre ledamöter, varav en ska vara ordförande. Senast sex månader före ordinarie fullmäktige ska namnen på ledamöterna i valberedningen offentliggöras. Informationen ska finnas på Riksbyggens webbplats.

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

Vid fullmäktige 2019 valdes följande valberedning:
Patrik Östberg (ordförande), Byggnadsarbetareförbundet
Magnus Cato, Byggnadsarbetareförbundet
Margareta Frisentorp, Intresseföreningen i Västernorrland
Ann-Viol Rylander, Intresseföreningen i Södra Småland

Styrelsen

Enligt stadgarna skall tre styrelsesuppleanter/ersättare väljas årligen för en mandatperiod av ett år. Suppleanterna tjänstgör i den ordning de valts av fullmäktige. Även tre ordinarie revisorer och tre revisorssuppleanter/ersättare skall väljas årligen, varav minst en ordinarie och en suppleant skall vara auktoriserade.

Vid fullmäktige 2019 valdes följande ledamöter:
Ordinarie ledamöter för två år:

Johan Lindholm, ordförande, omval.

Född: 1964.

Nuvarande sysselsättning: Förbundsordförande Svenska Byggnadsarbetareförbundet
Övriga uppdrag:Styrelseledamot LO styrelse, ordinarie ledamot i Socialdemokraternas partistyrelse, styrelse-ledamot Folksam Liv, ordförande Rönneberga konferens, ordförande i Nordiska Byggnads- och Träarbetare-federationen (NBTF), ordförande i Europeiska Byggnads- och Träfederationen (EBTF).
Invald i styrelsen 2011

Per Holmström, omval.

Född: 1964.

Nuvarande sysselsättning: Förste vice ordförande i Kommunal till 1 sept 2019, därefter tjänsteman LO.
Övriga uppdrag: Ordförande Kommunals A-kassa, vice ordförande arbetarrörelsens arkiv och bibliotek, ledamot LO Mediehus, ledamot Marholmen Hotell och konferens AB, ledamot Polstjärnan, ledamot KPA Livförsäkring, ledamot Komanco.
Invald i styrelsen 2016.

Filippa Drakander, omval.

Född: 1989.

Nuvarande sysselsättning: Researcher, Newsec Competence.
Övriga uppdrag: Vice ordförande Intresseföreningen i Stockholm, ordförande i Riksbyggen Brf Sjöbodarna Sundbyberg, ledamot i stiftelsen Den Goda Staden, ledamot i OKQ8 Sustainability Advisory Board, ledamot kontorsstyrelsen Handelsbanken Sundbyberg, grundare Executive Boost.
Invald i styrelsen 2015.

Yvonne Pettersson, omval.

Född: 1950.

Nuvarande sysselsättning: Pensionär.

Övriga uppdrag: Ordförande i Intresseföreningen i Jämtland, ordförande i Brunflohus nr 3.
Invald i styrelsen 2017.

Vid fullmäktige 2019 valdes följande styrelsesuppleanter:
Styrelsesuppleanter/ersättare för 1 år:

Lars Hildingsson, omval.

Född: 1973.

Nuvarande sysselsättning: Andre ordförande i Svenska Byggnadsarbetareförbundet.
Övriga uppdrag: Ordförande i Byggnads arbetslöshets-kassa, styrelseledamot i Byggnads solidaritetsfond, ordförande i Polstjärnan fastighetsbolag, styrelse-suppleant i LO-styrelsen, ordförande i LO-egendom, ledamot i Sveriges a-kassor, styrelsesuppleant i Nordiska bygg- och träarbetarefederationen (NBTF), ledamot i Riva hotell och konferens, ledamot i kommunfullmäktige i Karlskrona kommun.
Invald i styrelsen 2013.

Anders Ax, omval.

Född: 1962.

Nuvarande sysselsättning: Ombudsman.

Övriga uppdrag: Ordförande i Lokalföreningen Gävle-Dala, styrelseledamot i Star Byggutbildning Dalarna AB och ombudsman på Byggnads Gävle-Dala.
Invald i styrelsen 2009.

Lise-Lott Fjell, omval.

Född: 1963.

Nuvarande sysselsättning: Förskollärare, naturvetenskap och teknikutvecklare. Föreläsare.
Övriga uppdrag: Sekreterare och utbildare i Intresse-föreningen Bohuslän – Älvsborg, vice ordförande i Brf Uddevallahus 12, suppleant Folksam Liv, suppleant i styrelsen i Omep, Göteborgskretsen, revisor i väg-samfällighet, Strömstad.
Invald i styrelsen 2017.

Utöver dessa består styrelsen av följande ledamöter, vars mandatperiod inte utgått:
Mikael Johansson, förbundsordförande Svenska Målareförbundet, till 2020.

Niklas Pettersson, konsult på Symetri, Malmö, till 2020.

Jonas Wallin, tidigare förbundsordförande Svenska Elektrikerförbundet, till 2020.

Elisabeth Sasse, chef Folksams affärsområde Sak, till 2020 .

Tommy Ohlström, f.d ordförande Kooperativa Förbundet, till 2020 .

Till fullmäktige anmäldes att Unionen utsett Niklas Frisell som ordinarie ledamot i styrelsen med Johan Ekström som ersättare. Fastighetsanställdas förbund anmälde Jimmy Winge som ordinarie ledamot med Nils-Erik Ekengren som ersättare.

Samtliga ledamöter har närvarat vid alla styrelsens möten under året utom Mikael Johansson, Elisabeth Sasse, Yvonne Pettersson, Jimmy Winge och Nils-Erik Ekengren som var och en uteblivit från ett (1) möte samt Tommy Ohström, Johan Ekström och Lars Hildingsson som var och en uteblivit från två (2) möten samt Jonas Wallin som uteblivit från fem (5) möten.

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

Under året har 10 styrelsemöten hållits. Vid varje styrelsemöte lämnar vd en skriftlig rapport om väsentliga händelser och försäljningsstatistik. Styrelsen har, utöver ovan nämnda frågor, vid sammanträdena behandlat frågor om bostadsmarknadens utveckling och företagets risk och likviditetsplanering, beslutat om förvärv och försäljning av förvaltningsfastigheter och fastighetsförvaltningsbolag, strategisk inriktning, övriga beslutsfrågor och affärs-engagemang.

STYRELSEN

Styrelsen har även under året tagit del av rapportering kring ombyggnadsverksamhet, energitjänster, produktlinjer inom bostadsproduktion, medarbetarindex, kundindex, varumärke, rapport från dataskyddsombud och digitalisering. Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process.

Revisorer

Vid fullmäktige 2019 valdes som ordinarie revisorer för verksamhetsåret 2019:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers, omval

Lars Randerz, Svenska Kommunalarbetareförbundet, omval

Magnus Nordlund, Svenska Byggnadsarbetareförbundet, nyval

Revisorsuppleanter/ersättare för 1 år:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers, omval

Kjell-Ove Ålåker, IF Västra Östergötland, omval

Richard Brolin, IF Skaraborg, nyval

I samband med styrelsens bokslutssammanträde i april 2020 medverkade den auktoriserade revisorn Magnus Thorling. Detta möte inleddes utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från Riksbyggens ledning. Efter denna information till ledamöterna i styrelsen, som ska ske årligen enligt föreningskoden, deltog verkställande direktören och övriga personer från Riksbyggens ledning. Revisorn redovisade sina slutsatser från revisionen av 2019 års räkenskaper och förvaltning.

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

Företagsledning och organisationsstruktur

Verksamheten är organiserad i affärsområdena Fastighetsförvaltning, Bostad, Fastigheter samt en finansenhet

och olika koncernstödsfunktioner. Företagsledningen utgörs av vd, tillsammans med chef affärsområde Fastighetsförvaltning, chef affärsområde Bostad (vice vd), chef affärsområde Fastigheter, Ekonomi och finanschef, chef Kommunikation och marknad, HR-chef samt chef enheten för Hållbar Utveckling.

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

Verkställande direktör sedan januari 2020 är

Johanna Frelin, född 1969.

Bakgrund: VD Tengbom, VD Hyper Island, divisionschef, programchef, producent Sveriges Television och verksam i SVT:s företagsledning

Utbildning: Styrelseutbildning samt medverkande i Styrelsekraft via ALMI, MBA på Handelshögskolan i Stockholm, MIL-program, ledarskapsprogram SVT, Public Communications Luther College, Iowa, Naturvetenskaplig linje Gripenkolan, Nyköping

Johanna Frelins övriga väsentliga uppdrag:

• Addnode, styrelseledamot

• Springtime, styrelseledamot

Ersättning till företagsledningen

Styrelsen fastställer ersättning och övriga anställningsvillkor för Riksbyggens verkställande direktör. Det är styrelseordförandens ansvar att fortlöpande utvärdera verkställande direktörens arbete.

Verkställande direktören beslutar om ersättning och övriga anställningsvillkor för övriga befattningshavare i företagsledningen samt rapporterar detta till styrelsen.

Stockholm i april 2020

STYRELSEN

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

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

