

En hållbar berättelse

2019

Öppna ytor ökar
möjligheterna till möten.

Roza och Elias samarbetar
i odlingsgruppen.

Föreningar självförsörjande
på el tack vare solceller

Ungbolån sänker tröskeln
till första boendet

Från 0 till 500
hyresrätter om året

VIVA VISAR VÄGEN

Prisregn över Sveriges mest
hållbara bostadsrättsförening

 Riksbyggen

Riksbyggen i korthet

Riksbyggens företagsidé

Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla.

Skapar: Vi är en samhällsutvecklare som planerar, bygger, förvaltar och utvecklar.

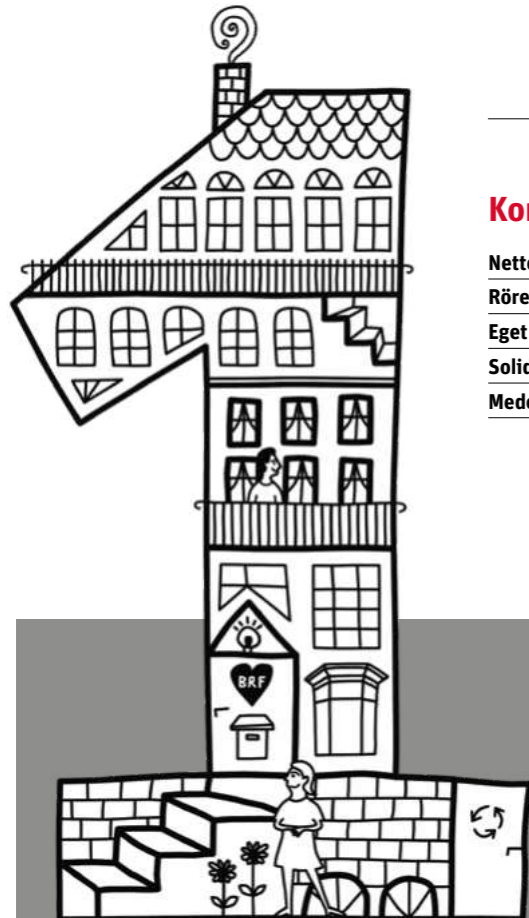
Attraktiva: Vi har stort kundfokus i hela vårt agerande.

Hållbara boenden: Vi utvecklar boenden som tillgodoser människors behov samtidigt som planetens gränser respekteras.

För alla: Vi skapar boenden som passar en bredd av inkomstgrupper och alla åldrar i hela landet.

Ett hållbart koncept

Riksbyggen har under hösten 2019 tagit fram ett hållbarhetskoncept, för att få större enhetlighet och kraft i den kommunikation vi gör kring vårt hållbarhetsarbete. Riksbyggens övergripande ambition är att allt vi gör ska vara klimatneutralt och hållbart för hela livet, där ordet hållbarhet omfattar både miljö, sociala och ekonomiska aspekter.



Koncernen 2019

| | |
|------------------------|-----------|
| Nettoomsättning | 7 664 mkr |
| Rörelseresultat | 446 mkr |
| Eget kapital | 5 509 mkr |
| Soliditet | 36% |
| Medelantalet anställda | 3 070 st |

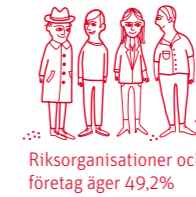
Verksamheten

Riksbyggen hade 2019 planerade och pågående nyproduktionsprojekt av hyres- och bostadsrätter i över 60 kommuner i hela landet, från Trelleborg till Karesuando. Sammanlagt hade Riksbyggen 4 182 bostäder i produktion under 2019. Vid utgången av 2019 förvaltade Riksbyggen 4 384 bostadsrättsföreningar. Av dessa är 1 707 andelsägande bostadsrättsföreningar.

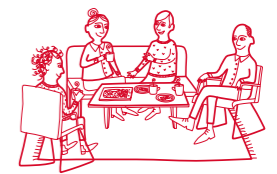
När inköpare på svenska företag fick frågan vilket företag som är bäst på hållbarhet inom fastighetsbranschen blev svaret Riksbyggen. Det visar Sustainable Brand Index B2B 2019, Nordens största studie om hållbarhet.



1 707 Bostadsrättsföreningar



Riksorganisationer och företag äger 49,2%



Lokala fackliga organisationer och andra folkrörelseorganisationer



30 Intresseföreningar äger 43,6 %



Fullmäktige



24 Lokalföreningar äger 7,2 %

Våra ägare

Intresseföreningarna tar tillvara bostadsrättsföreningarnas intressen och kanaliserar deras ägande i Riksbyggen. Lokalföreningarna har ansvaret för bildandet av bostadsrättsföreningar och den lokala opinionsbildningen kring bostadsbyggande. Lokalföreningarna har lokala fackliga organisationer och folkrörelser som medlemmar. Riksorganisationerna består av fackliga organisationer inom LO samt kooperativa företag och organisationer.



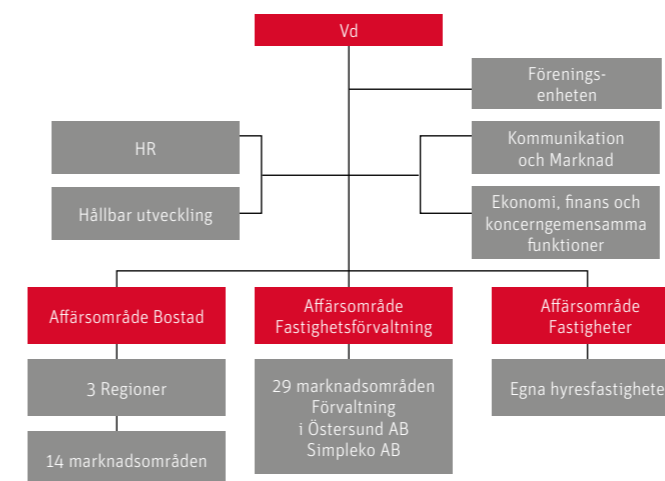
Styrelse

Ägare, andelsinnehav

Riksbyggens ägare i tre kategorier.

- Riksorganisationer/folkrörelseföretag 49 %
- Intresseföreningar 44 %
- Lokalföreningar 7 %

Affärsorganisation



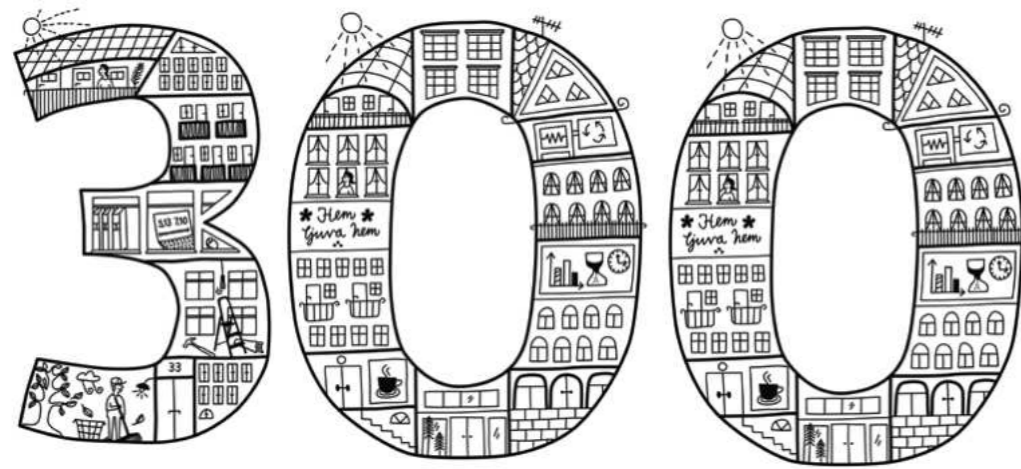
Riksbyggens övergripande strategiska mål

- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare
- Hållbar och lönsam affär

500 000

Totalt antal boende i bostäder som Riksbyggen förvaltar.



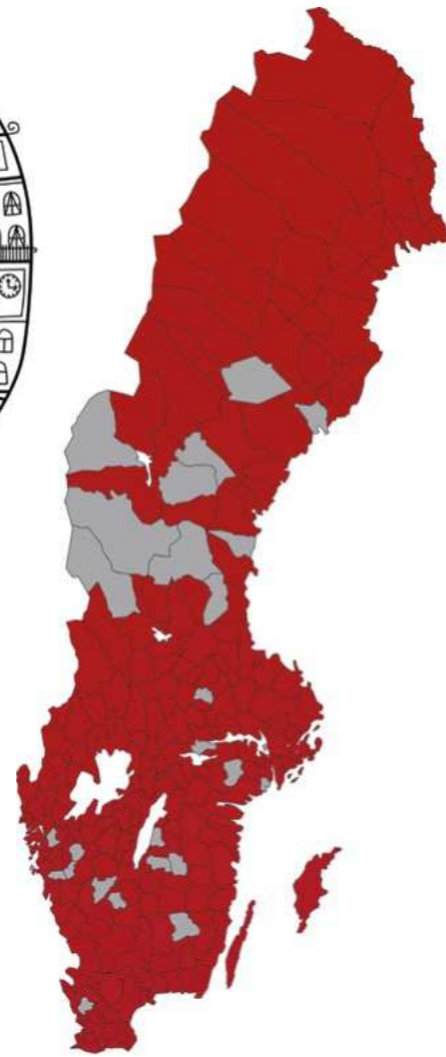


... kontor, och verksamhet på fler än 430 orter.



700 000

Antal ärenden till kundtjänst via telefon, webb och e-post.



Nöjda kunder ständigt i fokus

Ett av Riksbyggens övergripande mål är nöjda kunder. Hur vi lyckas mäts i NKI, nöjd kund-index. Så här går det för våra olika delar av verksamheten:

NKI

86

Kundservice

73

Försäljning (inflyttnings-NKI)

60

Försäljning (garanti-NKI)

81*

Fastighet

71*

Förvaltning

En förbättring med tre enheter jämfört med 2018. Har under 2019 arbetat aktivt med att höja lösningsgraden i den första kontakten med kund. Det innebär att kunden i högre utsträckning än tidigare får sitt ärende löst direkt i kontakt med kundservice.

Samma nivå som vid 2018 års mätning. Arbetar ständigt med förbättrande åtgärder för att nå en högre kundnöjdhet, och räknar med att under 2020 lansera ett förstärkt internt arbete som innehåller instruktioner, vägledning och pulsmätningar.

En försämring från 70 2018. De två bästa projekten för garantimätningen var Brf Åsikten 2 med ett NKI på 80 och Brf Nyckeln med NKI 77.

*Avser 2018. Resultatet för 2019 blir klart först senare under 2020.

Har löpande arbetat med att försöka tillgodose önskemål som framkom i den kundundersökning som genomfördes 2018. Svaren som kom in är till god hjälp i arbetet med att förbättra förvaltning och boendemiljö för hyresgästerna.

*Preliminärt resultat för 2019.

Har förbättrat rutinen för uppföljning av kundklagomål. Har i årets undersökning sett över frågebatteriet, speciellt när det gäller området hållbarhet.

»Vi har världens bästa kunder, som till stor del också är våra ägare.«

Helena Elfving, marknadsstrateg på Riksbyggen. Sidan 45.



Foto: Daniel Nilsson

36.



10.

Foto: Øyvind Lund

Foto: Margareta Bloom Sandebäck

Foto: Thron Ullberg

16.

30.

26.

6. Vd:n har ordet

Riksbyggens nya vd Johanna Frelin om hållbarhetspriset och missionen att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.

8. Intressenter

Under 2019 valde Riksbyggens företagsledning att ge sig ut på en tågtorné runt Sverige för att möta intressenterna på deras egen hemmaplan.

10. Brf Viva

Priserna har regnat över Brf Viva under det gångna året. Vi var med när odlingsgruppen skördade lök, kål, mangold, squash, rabarber och örter, och samlades för en gemensam middag.

16. Solceller

I Riksbyggens Brf Nyköpingshus 15 är de 187 lägenheterna nu självförsörjande på el halva året, tack vare investeringen i solceller.

20. Mitt Riksbyggen

Vardagen blir enklare för Riksbyggens kunder tack vare nya kundwebben och andra digitala tjänster.

22. Hyresrätter

De 95 nya hyresrätterna i Helsingborg är ett av många exempel på hur Riksbyggen nu storsatsar på hyresrätter igen.

26. Den goda staden

Sedan 1990 har Riksbyggen delat ut nästan tolv miljoner kronor genom jubileumsfonden Den goda staden. I år vill en av stipendiaterna skapa billiga boenden för Sveriges kvinnliga pensionärer.

30. Fler kvinnor

Riksbyggen vill öka andelen kvinnor i fastighetsbranschen. Ett sätt är "hentverksprojektet" där kvinnor erbjuds praktikplats på en byggarbetsplats.

34. Ungbolån

Riksbyggens förslag om Ungbolån – som ska sänka tröskeln för unga att ta sig in på bostadsmarknaden – har mött positiva reaktioner, bland annat från bostadsministern.

36. Bonum

På Bonum Brf Keramikern i Höganäs, ett stenkast från havet, är den sociala gemenskapen stor. Aktiviteter som yoga och boule bidrar till ett aktivt liv.

42. Ombyggnad

Stambyte och renovering är stora investeringar och ofta förenat med obehag för de boende. Men tack vare god kommunikation blev ombyggnaden i Brf Sagogången i Göteborg ett lyckat projekt som får höga betyg i ett examensarbete från Chalmers.

46. Den kommersiella affären

Riksbyggens totalförvaltning är en lösning som förenklar tillvaron för kommersiella kunder.

48. Cirkulärt byggande

Riksbyggen jobbar för att maximera användningen av återbrukade material, minimera avfallet och minska klimatpåverkan så mycket det går.

52. Styrelse och ledning

54. Förvaltningsberättelse

»Den stora utvecklingen i hållbarhetsarbetet ligger framför oss«

För andra året i rad har Riksbyggen utsetts till det mest hållbara företaget i fastighetsbranschen. Roligt och hedrande, men mycket återstår. Nu accelererar vi de goda initiativen på bred front, konstaterar vd **JOHANNA FRELIN**.

Allt oftare tänker jag att det är på vår generation det hänger, om vi ska lyckas bromsa klimatförändringarna innan det är för sent.

Riksbyggen har satt upp målet att bli ett klimatneutralt företag, lovat att vår fordonssflotta ska vara fossilfri 2025 och har inom ramen för Fossilfritt Sverige ställt oss bakom att bygg- och anläggningssektorn ska vara klimatneutral 2045. Men hållbarhet handlar om mer än klimatneutralitet, om att se helheten.


Riksbyggen har en tradition av att arbeta framgångsrikt med hållbarhet och det arbetet accelererar vi nu. Ju större man är, desto större ansvar bör man ta. Ett ansvar för att utveckla byggprocesser, för en ökad cirkularitet i nyproduktion och för att skapa hållbara boendemiljöer, biologisk mångfald, energibesparing och digitalisering, som underlättar för de boende att dela på saker och fordon. Vi har genom de 500 000 människor som lever i bostäder som Riksbyggen förvaltar ett enormt nätverk som gör att vi kan påverka, på riktigt. Det är ingen slump att vi för andra året i rad nu utsetts till det mest hållbara företaget i fastighetsbranschen. Det är fantastiskt roligt och hedrande, men när det gäller hållbarhet ligger de stora utvecklingsfaserna fortfarande framför oss.

VARJE FÖRETAG MÅSTE regelbundet ställa sig frågan vilket arv man vill föra vidare. Som ny vd i Riksbyggen är det naturligt att tillsammans med mina kollegor forma en strategi som pekar ut riktningen i ett längre perspektiv. Vad vill vi ha uppnått om tio år? En utmaning, kanske den största, är att bygga för unga. Om det hade funnits ett enkelt sätt att underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden så

skulle det redan ha genomförts. Det handlar om en rad åtgärder för att lyckas: Att satsa på boende för äldre så att vi stimulerar flyttkedjor. Att påverka politiken med konkreta lösningar, exempelvis Ungbolån som hjälper unga med finansiering. Att genom Hyrköp ge unga möjlighet att hyra en lägenhet som de inom fem år kan köpa. Att föra in billiga ungdomslägenheter i flera av våra ordinarie bostadsrättsföreningar, som vi har gjort i Brf Viva i Göteborg.

Brf Viva, som under 2019 har belönats med en rad priser, förtjänar all uppmärksamhet. Det är ett forskningsprojekt i stor skala där vi bland annat har visat hur man kan använda klimatsmart betong, lagra el i begagnade bussbatterier, bo utan bil, blanda boendeformer och odla både grönsaker och vänskap. Nu tar vi med oss det bästa från Brf Viva och för kunskapen vidare till kommande projekt.

AVSLUTNINGSVIS NÅGRA ORD om vårt ekonomiska resultat. Riksbyggen kan, trots en volatil marknad, redovisa ett synnerligen stabilt resultat för 2019. När förutsättningarna på lånemarknaden förändrats har vi tack vare vår satsning på hyresrätter kunnat hålla produktionsstakten uppe. Den anpassningen efter marknadens förutsättningar rimmar också väl med vår högre mission: att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. För alla skeenden i livet, för alla plånböcker och i alla delar av landet. ●



Johanna Frelin, vd Riksbyggen

3 frågor till Johanna Frelin:

Hur kommer man att märka att Riksbyggen har fått en ny vd?

– Jag jobbar processinriktat och tycker inte om långa förlopp. Om man inte klarar av att göra något på mindre än sex månader kanske man inte ska göra det alls. Jag vill att Riksbyggen ska ha ett kreativt klimat och att vi ska vara snabbfotade.

Vad tar du med dig från dina tidigare arbetsplatser?

– Från Sveriges Television tar jag med mig public service-känslan. Där skapade vi program för alla, här skapar vi boenden för alla. Från Hyper Island tar jag med mig hur man jobbar kreativt och innovativt med byråkratiska frågor, och passionen för att digitalisera allt som kan digitaliseras. Från Tengbom tar jag med mig en djupare förståelse för samhällsplanering, hur vi skapar samhället och hur samhället formar oss.

Hur skulle du beskriva dig själv?

– Jag är en jordnära person med stor lust till livet. Jag är nästan alltid glad. Extremt mål driven. Jag är kommunikativ, tycker om att prata med mina medarbetare. Jag sitter inte på kammaren och grubblar utan jobbar genom andra. Jag är rak och tydlig. »what you see is what you get«.



Foto: Fond & Fond

Våra intressenter

Vi på Riksbyggen är övertygade om att en väl fungerande bostadsmarknad med hållbara boendemiljöer är en förutsättning för såväl samhällets som individens utveckling. Vår verksamhet berör många olika intressenter, och genom att lyssna på dem kan vi bättre identifiera våra utmaningar och möjligheter kopplade till verksamheten.

Ägare

- Värdeskapande för olika ägargrupper.
- Riksbyggen ska vara en samhällsutvecklare som bidrar med kunskap och skapar arbetstillfällen.
- Opinionsbildning kring bland annat bostadspolitik.
- Hållbarhet i alla led.



Bostadskunder och hyresgäster

- Riksbyggen ska producera och erbjuda bra lägenheter för alla.
- Mötet med Riksbyggen ska präglas av bra service och ett tryggt och enkelt bemötande.



Våra intressenter och prioriterade frågor



Leverantörer och entreprenörer

- Tydliga krav.
- Hög affärsetik.
- Konsekvens i bedömningar av leverantörer.



Kommuner, myndigheter och politiker

- Riksbyggen ska erbjuda boendemiljöer för alla och bidra till en hållbar samhällsutveckling.
- Riksbyggen ska vara en trygg aktör som tänker långsiktigt och nytt, och som ska vara lätt att samarbeta med.



Medarbetare

- Riksbyggen ska vara en attraktiv arbetsgivare som jobbar med ökad mångfald och är en aktiv samhällsutvecklare.
- Aktivt medarbetarskap och tydliga chefer.

Förvaltningskunder

- Leveransen ska präglas av god service och bra kvalitet.
- Tjänsterna ska passa kundens behov och bemötandet ska vara enkelt och personligt.

Vill du läsa mer om hur vi möter våra intressenter?
Gå in på: www.riksbyggen.se/hallbarhetsredovisning/2019/



Leif Linde och Christian Bengtzeliuss på Sverige-turné.

»Dialogen gav mycket tillbaka«

I stället för att arrangera en rikskonferens 2019 valde Riksbyggens företagsledning att ge sig ut på en tågturné runt Sverige för att möta intressenterna på deras egen hemmaplan. Resultatet blev en bättre dialog – och mersmak för hållbart resande.

HELA IDÉN OM en turné med stopp i Umeå, Stockholm, Göteborg och Malmö grundade sig i en insikt: de traditionella rikskonferenserna där Riksbyggen bjuder in företagets intressenter – ägare, medarbetare, hyresgäster, kommuner och myndigheter – hade en tendens att bli mer av föreläsningar än samtal.

– Att vi i ledningen i stället gav oss ut till intressenterna hoppades vi skulle ge en bättre dialog, och det visade sig också bli så, säger Riksbyggens föreningschef Christian Bengtzeliuss.

Men han medger att han till en början var skeptisk till transportsättet. Den vane tågresenären, Riksbyggens avgående vd Leif Linde, föreslog nattåg, först Stockholm–Umeå tur och retur, därefter vidare till Malmö.

Vilka reaktioner fick ni på turnén?

– Den utvärdering vi har gjort visar att den var otroligt uppskattad. Att företagsledningen åker ut så här för att lyssna hör inte till vanligheterna. Och känslan är ömsesidig, intressenterna gav mycket tillbaka.

Hur?

– Vi var inte ute för att ge svar utan för att lyssna in och ta med oss frågor hem. Det kom fram många bra idéer och tankar på vad vi kan göra bättre, sådant som vi nu kan ta vidare in i verksamheten.

Blir det mer nattåg framöver?

– Riksbyggen har de senaste åren infört restriktioner kring flyg och under 2019 minskade våra utsläpp från flyg med 33 procent. Att vi åkte på turné med tåg visar hur viktigt detta är för oss, säger Christian Bengtzeliuss. ●

»Den sociala samvaron är fantastisk«

Är Brf Viva Sveriges grönaste förening? Under 2019 kunde de nyinflyttade skörda både purjolök och prestigefyllda priser.

TEXT AXEL KRONHOLM FOTO NICKE JOHANSSON

I växthuset vattnar Magnus Thureborn bland annat tomat och paprika. Roza Petersson, sammankallande i Brf Vivas odlingsgrupp, konstaterar att odlandet ger ett underbart lugn.

Det surrar på Doktor Allards gata 16 i Göteborg. De flygande invånarna har fullt upp. Innan vintervilan ska de hinna producera 40 kilo honung. Från bikupan, som till och med fått en egen adress, har de uppsikt över odlingsbäddarna där det odlas lök, kål, mangold, squash, rabarber och örter. En av binas grannar som sköter odlingarna är Roza Petersson, det var hon som såg till att bina kom hit.

– Vi flyttade in i mars och när allt stod i blom på gårdarna senare under våren och sommaren tänkte vi att det vore perfekt med bin här.

Roza Petersson är pensionär och har jobbat länge inom industrin där hon sysslat med upphandling i både stora och små projekt, så att ta in anbud för en bikupa var en baggis.

– Jag ordnade ett tvåårskontrakt med en firma som sköter om bina åt oss. De kommer

»Odlandet har varit ett fint sätt att lära känna varandra här i husen.«

Roza Petersson

varannan vecka ungefär, tittar till dem och tar med sig honungen, berättar Roza.

Under året som gått har både bina och de boende hunnit göra Brf Viva till sitt. Förutom odlingsgruppen där Roza ingår har det skapats en grupp för lån av verktyg och andra prylar, där Rozas man är med, samt ett språkcafé. Odlingsgruppen träffas en gång i veckan för att planera och pyssla om odlingarna.

– Det är en social samvaro som är fantastisk. Odlandet har varit ett fint sätt att lära känna varandra här i husen. Nu ska vi starta studiecirklar: Hur odlar man urbant? Hur odlar man i växthus?

Själv har Roza alltid varit intresserad av odling: innan hon flyttade till Brf Viva bodde hon på Tjörn i 40 år, där hon odlade både på friland och i växthus. I samma veva som hon flyttade in till Göteborg gick hon i pension.

– Det är fint att ha en hobby, och för mig ger odlandet ett underbart lugn. När jag gräver med händerna i krukorna försvinner stress och måsten, säger hon.

MATILDA KJELLANDER, PROJEKTLEDARE på Riksbyggen, säger att trädgården och grönsakslandet är det som besökare oftast kommenterar när de kommer in på Brf Vivas innergård.

– Många tycker att gården är väldigt vacker och levande med så många olika arter. Det kompletterar den här hårda, grå betongfasaden som finns runtom, och ger en vacker kontrast.

I Brf Viva har de boende tagit initiativ till flera sociala gemenskaper.

– Det är så himla roligt. Odlingsgruppen blev större än vad vi väntat oss, sedan kom lånegruppen igång och nu hörde jag att de startat ett språkcafé. Vi har haft en stor andel internationella köpare, säkert för att det är så nära till Chalmers, säger Matilda Kjellander.

Att uppmuntra den här sortens gemenskaper var ett uttalat mål i utformandet av Brf ▶

I odlingstämman möts Karin Braide, Oskar Sultan och Stina Björquist för att se hur salladen vuxit. I bakgrunden står Mats Havström och Lena Sultan.



I augusti 2019 skedde inflyttningen i bikupan. Oskar Sultan tittar in på de nya hyresgästerna. Företaget Biman, som hyr ut bisamhällen i stadsmiljö, anlätades efter samråd mellan odlingsgruppen och Riksbyggen.



I fordonspoolen i Brf Viva finns bland annat fyra elbilar, fem elcyklar och tre el-lastcyklar som bokas enkelt via en app.



Roza Petersson fick en liten chiliplanta när hon flyttade in i Brf Viva i mars 2019. I växthuset blev den frodig och full av starka chilifruktar på kort tid. På bilden till höger har bland andra Fadi Alrais, Mats Havström och Karin Braide samlats för gemensam middag.



Viva. Riksbyggen såg till att bygga stora, öppna entrébalkonger och många glasade partier för att öka möjligheterna till möten och att de boende faktiskt ser varandra.

– Nu får vi ju ett slags kvitto på att de här lösningarna funkar, säger Matilda Kjellander.

Ett annat kvitto på arbetet är de priser som Brf Viva skördat under året, som utmärkelsen Årets miljöbyggnad i Sweden Green Building Awards – Sveriges mest prestigefyllda pris för hållbart samhällsbyggande – samt en finalplats i Bopriset.

– Vi har tidigt sagt att Viva är Sveriges mest hållbara och innovativa bostadsprojekt, och med tanke på att vi inte tävlade mot enbart bostadsprojekt kan vi nu sticka ut hakan och säga att vi har Sveriges mest hållbara byggnad, punkt, konstaterar Matilda Kjellander.

»Många boende har varit väldigt nyfikna på att testa de olika fordonen.«

Matilda Kjellander

Bland hållbarhetslösningarna i framkant finns fordonspoolen med alltifrån vanliga elcyklar till lastcyklar och en Zbee, ett trehjuligt elfordon.

– Många boende har varit väldigt nyfikna på att testa de olika fordonen. De vanliga elcyklarna används allra flitigast, säger Matilda Kjellander.

FÖR ROZA OCH vänner i odlingsgruppen gäller det nu att planera inför nästa års odlingsäsong. De har valt att odla gemensamt på alla ytor, snarare än att ge alla egna lådor.

– Det skulle bli så liten yta per person annars, och med rätt planering kan vi få grödor som går att skörda året om.

Roza konstaterar att det blir alltmer populärt bland stadsbor att odla. Både hennes döttrar odlar inne i stan, och odlingsgruppen i Brf Viva har blivit större än vad både hon och Riksbyggen hade väntat sig.

– Det hänger nog ihop med en större medvetenhet och hela hållbarhetstänket. Dels ger odling ett lugn, dels får man kunskap om var maten kommer ifrån och en ny relation till det man äter. Men det där är ju olika för alla. För mig är det mest en kul sysselsättning. ●



Brf Viva

- 132 lägenheter.
- Preliminärcertifierat för Miljöbyggnad Guld. Det innebär en energianvändning på bara 65 procent av gällande byggregler samt att höga krav på inomhusmiljö och materialval har uppnåtts, bland annat.
- Ny, klimatförbättrad betong med 30 procent mindre utsläpp av CO₂.
- Ungdomsettor – nya bostadsrätter för 95 000 kronor.
- Återanvändning av bussbatterier som energilager för solex.
- Innovativa mobilitetslösningar som möjliggör ett boende utan egen bil.
- Projektet är initierat av Riksbyggen i samverkan med bland andra Johanneberg Science Park, Chalmers, Göteborgs universitet, Göteborg energi, Göteborgs stad och RISE – Research Institutes of Sweden.

Foto: Ulf Celander

Från forskningsprojekt till omskriven och hållbar succé

»Viva inspirerar, inte bara internt utan också i branschen«, säger Therese Berg, hållbarhetschef på Riksbyggen.

Brf Viva är resultatet av tio års samarbete mellan Riksbyggen, forskare, näringsliv och experter från olika branscher. Projektet heter Positive Footprint Housing och målet är att hitta nya sätt att bygga och ta hand om bostäder som är bra för människor, miljön och ekonomin, både nu och i framtiden. Brf Viva är projektets första konkreta resultat.

Brf Viva beskrivs som Riksbyggen, kanske Sveriges, mest innovativa och hållbara bostads- och fastighetsprojekt. Här finns bland annat solcellsanläggning, öronmärkta lägenheter för unga vuxna och fordonspool. Fastigheten är byggd i klimatsmart betong som ger 30 procent mindre klimatpåverkan än annan betong.

– I Brf Viva har Riksbyggen tagit ett helhetsgrepp på hållbarhet. Viva är ett modigt projekt som har gett oerhört mycket uppmärksamhet. Forskare och experter från olika branscher har varit med i planeringen och



THERESE BERG

nu är husen äntligen inflyttade och klara, säger Therese Berg, hållbarhetschef på Riksbyggen.

Projektet är omtalat och har gett eko i media nationellt. Brf Viva vann till exempel Årets miljöbyggnad i Sweden Green Building Awards, Sveriges mest prestigefyllda pris för hållbart samhällsbyggande, Sveriges mest betydelsefulla arkitekturpris, Kasper Salin-priset, samt utsågs till Årets bästa byggnad i Göteborg.

Även internationellt har Brf Viva uppmärksammats. Till exempel har kinesiska arkitekt-

studenter kommit på besök. Också internt har Brf Viva skapat nya lärdomar, idéer och tankar. – Nästa Positive Footprint Housing-projekt i Riksbyggen regi är Brf Gibraltar, ett massivt trähus-projekt där fokus bland annat ska vara att ta ytterligare steg mot klimatneutralitet. Mycket av inspirationen till det nya projektet kommer från Brf Viva, säger Therese Berg.

Vilka lärdomar har ni dragit från Brf Viva?

– Vi har lärt oss mycket om hur vi kan handla upp en mer klimatsmart betong, och vi följer med spänning hur de installationer vi har på plats fungerar när huset är i drift. Nu börjar en spännande tid av att undersöka och utvärdera hur allt fungerar. I arbetet med Brf Viva har vi också lärt oss vikten av att inte enbart fokusera på en fråga. Hållbarhet är komplext och det gäller att se helheten. Det krävs kanske mer tid och resurser, men det är vad som krävs om vi

ska prata hållbarhet på riktigt. Hela systematiken kring hur vi styr gällande hållbarhet i vår nyproduktion har utvecklats från arbetet i Brf Viva.

Hur skalar ni upp erfarenheterna?

– Vi har arbetat fram ett unikt hållbarhetsverktyg som används i varje nyproduktionsprojekt. Med hjälp av det får vi med oss de här frågorna i alla projekt. Verktyget är utvecklat i arbetet med Brf Viva och Positive Footprint Housing, och vi har riggat en organisation som kan stötta företagen i frågor som rör hållbarhet. Resultaten från utvärderingen av Brf Vivas alla delar kommer sedan att ge oss svaren på vad vi mer kommer att ta med oss därifrån. Jag tror att vi kommer skala upp många olika saker men kanske inte rakt av. Det handlar om att skriva till och ändra så att det hela tiden blir bättre och bättre, säger Therese Berg. ●

KARIN HEROU

»Solceller är en bra affär«

Ensam är det svårt att vända utvecklingen mot en mer klimatsmart värld. Men när en hel bostadsrättsförening sätter solceller på taket blir hållbarhetsåtgärden något att skryta om. I Riksbyggens Brf Nyköpingshus 15 är de 187 lägenheterna nu självförsörjande på el halva året.

TEXT MARTINA NYHLIN FOTO THRON ULLBERG

Lars Sundin och Åke Thorin, som sitter i styrelsen för Brf Nyköpingshus 15 och har varit involverade i solcellsprojektet, konstaterar att satsningen minskar föreningens koldioxidutsläpp med 90 000 kilo per år, vilket motsvarar 305 nyplanterade träd. Dessutom gör solcellerna elräkningen betydligt billigare för alla som bor i huset.

I portuppgången i ett av husen på Solbergavägen i Nyköping finns en lapp om de gemensamma ytor – festlokal och bastu – som medlemmarna i Brf Nyköpingshus 15 delar på.

Redan att dela på ytor är klimatsmart, men i den här föreningen är det också så att den som under sommarhalvåret besöker en av bastukvällarna, eller firar en födelsedag i festlokalen, gör det med egenproducerad, fossilfri el. Kvinnan som står och stryker kläder på sin inglasade altan gör det också fossilfritt, eftersom föreningen är helt självförsörjande på både gemensam el och hushållsel mellan april och september.

IDÉN OM ANLÄGGNINGEN kom 2014 när föreningen skulle lägga om taket. Riksbyggen föreslog då att samtidigt sätta upp solcellspaneler på fyra av husen.

– De har perfekta tak, sex graders lutning och söderläge, så solceller kändes självklart, säger Johan Wagner, projektchef på Riksbyggen i Nyköping, Oxelösund och Östergötland.

Lars Sundin och Åke Thorin tyckte också att tanken på egenproducerad el kändes given.

– Vi såg en chans att göra något för miljön och det har varit väldigt positivt att jobba med

detta som styrelse. Vi har haft flera omröstningar för att driva igenom projektet och det har varit enhälliga beslut rakt igenom, säger Lars Sundin.

2015 var den första anläggningen på plats och våren 2019 den andra. Det firades med en välbesökt grillfest.

NÄR MAN VANDRAR runt bland husen och spanar upp mot taken syns inte solpanelerna. Det är först när man klättrar upp genom takluckorna som de blir synliga. Men i plånboken märker föreningen och medlemmarna av satsningen desto mer. Man har i dag gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering, IMD. Varje medlem faktureras av föreningen för sin förbrukade el. Förutom att elen för alla gemensamma ytor blir gratis halva året blir också hushållseln billigare, eftersom föreningsmedlemmarna slipper abonnemangskostnader.

– Jag träffar ofta lägenhetsköpare inför inflytt i föreningen, och när de får reda på att vi har solceller blir de väldigt positiva. Mäklaren har inte alltid berättat om detta, säger Åke Thorin.

Att Riksbyggen fick en så stor förening att satsa på ett solcellsprojekt har skapat en liten solcellsexplosion bland bostadsrättsföreningar förvaltade av Riksbyggen i Nyköping.

– Att vi har kunnat visa hur bra det funkar har lett till att ytterligare fem av våra föreningar nu håller på att skaffa solceller. Riksbyggen brinner för en mer hållbar värld, så detta är förstas otroligt kul, säger Johan Wagner.

Riksbyggen stöttar alla föreningar som vill

Minskar utsläppen med 90 000 kilo

Brf Nyköpingshus 15 är självförsörjande på sol från april till september. Man använder IMD – individuell mätning och debitering – för att kunna fakturera föreningens medlemmar för deras hushållsel.

Med hjälp av solenergin kommer föreningen årligen att minska sina koldioxidutsläpp med 90 000 kilo, vilket motsvarar 305 nyplanterade träd.

Riksbyggen har tagit beslut om att installera solceller i all sin nyproduktion av hus, och hjälper även föreningar i befintliga byggnader att installera solceller. Vid installationen av anläggningen i Brf Nyköpingshus 15 användes Riksbyggens ombyggnadsavtal.

Solklar fördel för både ekonomi och miljö. Riksbyggens projektchef Johan Wagner visar en del av de solpaneler som gör de 187 lägenheterna i Nyköping självförsörjande på gemensam el och hushållsel under perioden april–september.

och kan skaffa solceller. Att erbjuda föreningarna hjälp via Riksbyggens ombyggnadsavtal – där Riksbyggen tar ett helhetsansvar för utredning, projektering, bygglösning, arbetsmiljö och garantitid – är ett sätt att hjälpa till. Brf Nyköpingshus 15 har använt ombyggnadsavtalet i alla sina stora renoveringsprojekt.

– Det är skönt att inte behöva sluta avtal med underentreprenörer utan bara med Riksbyggen. Avtalet är också bra eftersom Riksbyggen är proffs. Vi är lekmän som inte ska ta oss an så stora och komplexa projekt, säger Lars Sundin.

FÖRENINGEN HAR ANVÄNT sig av investeringsstödet för solcellsinstallation, men Johan Wagner tycker inte att stödet är ett måste för en sådan här satsning.

– Solceller är en bra ekonomisk affär oavsett stöd. Föreningen minskar sina ekonomis-

ka kostnader med 400 000 kronor om året utifrån dagens elpris. Det är så mycket att det i princip betalar takomläggningen, säger han.

Han hoppas nu att många bostadsrättsföreningar ska följa Nyköpingsföreningens exempel.

– Solenergin finns ju där och om vi använder den bidrar vi till en bättre miljö för våra efterkommande, säger han.

INNE I FÖRENINGENS miljöhus visar en skärm bredvid den gemensamma bokbytarhyllan hur mycket el föreningen producerar. Medan Lars och Åke demonstrerar hur mycket miljönytta föreningen har bidragit med kommer flera boende förbi för att sortera avfall.

En kvinna säger att hon är nöjd med att solcellsprojektet har gett henne både bättre miljösamvete och billigare elräkning. En man säger att han har önskat solceller i många år och är glad att han har fått uppleva dagen då de kom på plats.

Nu drömmer föreningens styrelse om att ta ännu ett hållbart steg: att bygga laddstolpar för elbilar.

– Det ligger i tiden. Vi har en motion till årsstämman om det, säger Åke Thorin. ●

Lars Sundin och Åke Thorin vid skärmen som visar hur mycket el som produceras.

»Vi såg en chans att göra något för miljön.«

Lars Sundin



5

frågor till **Göran Danling**, processansvarig Energi/Teknisk förvaltning, Riksbyggens affärsområde Fastighetsförvaltning.

»Vi hjälper kunder att spara energi«

Varför finns Riksbyggens energitjänster?

– Vi hjälper våra kunder att spara energi och kontinuerligt optimera fastigheterna för att sänka energianvändningen och bibehålla den på en lägre nivå. Vi vill få bostadsrättsföreningarna att spara både pengar och miljö.

Vad gör ni, mer konkret?

– Vi går igenom fastighetens potential att spara energi och ger förslag på hur man kan göra den mer energieffektiv, via till exempel tilläggsisolering och effektivare ventilationsaggregat. Vi kompletterar också med smart teknik som ger Riksbyggen möjlighet att analysera och optimera på distans, med rätt kompetens i form av energiingenjörer.

Hur mycket kan man spara på energieffektivisering?

– Ett exempel är att många gamla hus bara pumpar ut all varm frånluft i atmosfären. Om den återvinns kan man spara upp till 40 procent av den totala energin i huset.

Solceller då, hur viktiga är de?

– Solcellsinstallationer är väldigt viktiga för föreningar som direkt kan påverka sin elförbrukning och därmed spara pengar och minska utsläppen. Vi rekommende-

rar dock att man först gör energibesparande åtgärder.

Riksbyggens energitjänster har utvecklats på senare år, berätta!

– Vi har gjort dem bättre och tydligare, har bytt till nyare och bättre system och skapat standarder som medverkar till högre kvalitet på installationerna. Vi har också kvalitets-säkrat vår statistik. Nu har vi möjlighet att jämföra likvärdiga fastigheters energianvändning så att vi kan identifiera kunder som har stor möjlighet att spara energi. ●



Riksbyggens energitjänster

- Helhetsgrepp med energioptimering.
- Automatisk mätdatainsamling av el, vatten och fjärrvärme.
- Realtidsloggning av inomhus-temperaturer.
- Individuell mätning och debitering (IMD) av el och vatten.
- Larmhantering med automatiska larm som bevakas dygnet runt.
- Säker fastighetsuppkoppling med Riksbyggen Connect.
- Energiplan och energideklaration.

Miljonvinst i Karlstad

Brf Växnäs i Karlstad har genomfört en rad energibesparingsåtgärder:

- Solcellsinstallation.
- Fönsterbyte.
- Utbyte av styrsystem samt införande av driftsövervakning.
- Utbyte av frånluftsfläktar, kanalrensning, injustering av ventilationsflöden samt OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll).
- Införande av individuell mätning och debitering av tvättstuga-användning.
- Installation av bergvärme-anläggning (som komplement till fjärrvärmecentral).
- Injustering av värmesystem samt utbyte av termostater och ventiler.

I slutet av 2016 installerade

Brf Växnäs individuell mätning av varmvattenförbrukningen.

Ett år efter installationen

gjordes en mätning som visade att varmvattenförbrukningen hade minskat från 0,85 till 0,57 m³/m². Varmvattenanvändningen minskade med mer än 3 000 m³ per år, vilket i energimängd motsvarar nästan 280 MWh per år. Redan första året sparade föreningen 140 000 kronor. Om man utgår från en antagen ränta på 4 procent och en livslängd på 15 år så kommer föreningen att spara mer än 2,5 miljoner kronor under de närmaste 15 åren.





Under 2019 sparade Riksbyggen in 50 000 kuvert vid överlåtelseprocessen av bostadsrätter.

Allt samlat på nya kundwebben

Riksbyggens nya digitala tjänster och webbplatsen *Mitt Riksbyggen* förenklar vardagen för kunderna och sparar samtidigt miljö, tid och pengar.

TEXT KARIN HEROU

Under 2019 sjösattes Riksbyggens nya kundwebb *Mitt Riksbyggen*. Här samlas olika digitala tjänster under ett tak, som till exempel fakturahantering, förvaltningsrapporter och föreningsinformation. Kommunikationschef Britta von Schoultz konstaterar att det är ett stort kliv i Riksbyggens digitala resa.

– Allt som boende och styrelse behöver finns nu samlat på ett ställe. Det blir lätt att överblicka föreningens ekonomi eller att dela dokument med medlemmarna. Det skapar delaktighet och föder engagemang, säger Britta von Schoultz.

Den nya digitala kanalen har tagits emot väl av kunderna, mycket tack vare projektets utformning.

– Vi har jobbat agilt och successivt stämt av olika funktioner med kunderna. Responsen när projektet väl sjösattes blev därför väldigt bra, säger hon.

Kommunikationen och återkopplingen till kunden har också gett idéer till framtida förbättringar på kundwebben *Mitt Riksbyggen*.

– Vi vill i framtiden kunna tillhandahålla ännu mer service för kundens räkning, till exempel digital signering eller notifieringsfunktioner, säger Britta von Schoultz.

KUNDWEBBEN BREDDAR OCKSÅ målgruppen. Nu får även hyresgäster, boende i bostadsrätt och potentiella bostadsrättsköpare tillgång till delar av kundwebben.

– Det förenklar kommunikationen med nya kunder, vilket är en stor chans att i ett tidigt skede bygga en relation som förhoppningsvis varar under lång tid, säger Britta von Schoultz.

Den nya digitala plattformen innebär många fördelar för kunderna, menar Riksbyggens digitaliseringschef, Amir Chizari.

– Digitaliseringen leder överlag till större effektivitet av interna affärsprocesser och bättre service till kunderna. Överlåtelsehanteringen vid lägenhetsköp går i dag snabbt tack vare nya digitala lösningar. Det skapar stor kundnöjdhet. I ett hållbarhetsperspektiv ser vi också att digitaliseringen spar in på papper.

På vilket sätt går hållbarhet och digitalisering hand i hand?

– Digitalisering är en förutsättning för en hållbar framtid, och kommer att leda till smartare resursanvändning, förnybar energi, mer hållbara transporter och smartare lösningar kring mobilitetstjänster. Fastighetsförvaltningen kommer också att effektiviseras tack vare artificiell intelligens, säger Amir Chizari. ●



BRITTA VON SCHOULTZ

»Vi vill att det ska vara lätt att göra rätt«

Klimatdialogen och Riksbyggens hållbarhetsidéer är två initiativ som visar bostadsrättsföreningar vägen mot ett mer hållbart samhälle.

TEXT KARIN HEROU



Therese Berg, hållbarhetschef på Riksbyggen.

Hur ska en bostadsrättsförening arbeta för att vara mer i omställningen till ett mer hållbart samhälle?

– På vår webbsida *Mitt Riksbyggen*, under fliken *Hållbarhet*, finns Riksbyggens hållbarhetsidéer, som ger boende och styrelser hjälp. Här finns många tips på allt som en bostadsrättsförening kan göra, alltifrån att byta ut gamla tvättmaskiner till att installera solceller.

Varför uppgraderas Riksbyggens hållbarhetsidéer?

– Nu gör vi dem helt digitala och mer lättillgängliga. Ungefär en halv miljon människor bor i hus som vi förvaltar och vi vill att det ska vara lätt att göra rätt.

Hur blir man då en mer hållbar bostadsrättsförening?

– Förutom det jag nämnde innan kan man exempelvis dela mer med varandra, plantera växter som pollinatörer gillar och arbeta med brottsförebyggande metoder som exempelvis Grannsamverkan. **Hur kan Riksbyggen hjälpa bostadsrättsföreningar att bli mer hållbara?**

– Vi kan lyfta fram goda exempel, sammanföra bostadsrättsföreningar för att utbyta erfarenheter och vara en god kraft som för samhället framåt i hållbarhetsfrågan.



Mari-Louise Persson, energistrateg på Riksbyggen.

Vad är Klimatdialogen?

– För nästan tio år sedan startades Prisdialogen för att öka transparensen i värmebranschen. Snart blev det tydligt att dialogen inte bara handlar om priset utan allt oftare även om hur vi tillsammans kan minska vår klimatpåverkan. För att ta vara på intresset startade Riksbyggen, Sveriges Allmännyttan och Energiföretagen Sverige initiativet *Klimatdialogen*.

Vad är nyttan med Klimatdialogen?

– Tillsammans kan vi påverka, och jobbar vi gemensamt med frågan gynnar det alla parter.

Vilka goda exempel har ni sett längs vägen?

– Till exempel har initiativ tagits för att öka andelen solcellsinstallationer.

Hur gynnar Klimatdialogen bostadsrättsföreningar i Riksbyggen?

– Samarbetet gynnar bostadsrättsföreningar genom smarta tjänster som verkar för ett mer hållbart samhälle. Många av tjänsterna kanske först lanseras till de större fastighetsägarna, men kan sedan anpassas så att de också passar en bostadsrättsförening. En åtgärd som diskuteras på flera håll i landet är hur man ska styra värmen i byggnaderna så att reservpannan som drivs med olja inte behöver startas ens under de kallaste dagarna.



Strålande utsikter för hyresrätter

Gångavstånd till tågstationen, cykelavstånd till centrum och ändå med naturen runt hörnet. De 95 nya hyresrätterna i varierande storlekar i Guldgubben, Helsingborg är ett ypperligt exempel på Riksbyggens ambition att bygga bostäder för alla.

TEXT HENRIK EKBLOM YSTÉN FOTO DANIEL NILSSON

Platschef Jan Anderbergs kontor på andra våningen av de baracker som staplats på höjden vid Guldgubben, Riksbyggens satsning vid Maria station utanför Helsingborg, är en uppvisning i nordskänskt engagemang. Fönstret pryds av en halsduk med Ängelholmsklubben Rögles emblem och på väggen intill hänger ett tidningsurklipp med rubriken *Tack Henrik Larsson*, en artikel om fotbollshjältens avsked från Helsingborgs IF 2009.

– Henriks gård ligger faktiskt där borta, säger Jan Anderberg och pekar.

I fjärran, på andra sidan åkern, skymtar en fastighet. Avsevärt bättre syns dock Guldgubbens fasad strax intill barackerna. Det komplexa tegelmönstret som framträder var en utmaning att få till, enligt Jan Anderberg på Byggmästar'n i Skåne AB.

– Fem, sex kulörer som skulle mixas på rätt sätt. Man fick ha ritningen till hands hela tiden. Det var ett pussel men det blir ju väldigt snyggt, konstaterar han.

Charlotte Wibelius, projektledare på Riksbyggen, instämmer:

– Jo, hela fasaden får liv. Den blir inte så platt som den annars kan bli.

Platschef Jan Anderberg undrar hur stort suget efter lägenheterna de håller på att färdigställa är, och Charlotte Wibelius svarar:

– Ja, vi har ju inte börjat lägga ut dem än men intresset är redan stort, det måste jag säga.

DET ÄR FÖRSTÅS inte att undra på. Den som söker hyresrätt i Helsingborg bör, enligt lägenhetsförmedlaren Boplats Syd, spetsa in sig på en kötid på minst ett och ett halvt år.

Men Riksbyggen gör sitt för att korta ner väntetiden. För Guldgubben är inte den enda fastighet som Riksbyggen på kort tid har etablerat i expansiva Helsingborg. 2017 förvärvades 582 hyreslägenheter i Dalhem från Helsingborgshem, och hösten 2020 ska 188 hyresrätter stå klara för inflyttning i kvarteret Triangeln i södra Helsingborg. Lägg därtill ett utvecklingsprojekt i Drottninghög där hyres- och bostadsrätter mixas.

– Vi satsar stort på Helsingborg just nu för att bidra till tillväxten här, säger affärsutvecklare Camilla Thermaenius.

Att vägen går via så mycket hyreslägenheter är naturligt, menar hon. 2014 bestämde sig Riksbyggen för att komplettera de befintliga affärsområdena med just en hyresrätts-satsning.

– Det råder bostadsbrist och ofta är det just hyresrätter som efterlyses, säger Camilla Thermaenius. Eftersom vi vill lösa de behov som finns var det ett logiskt steg att ta. ▶

Platschef Jan Anderberg och Riksbyggens projektledare Charlotte Wibelius ser hur hyresrätterna i Guldgubben växer fram, en del av en offensiv satsning på Helsingborg.





Charlotte Wibelius granskar det komplexa tegelmönstret som ger fasaden liv.

I Helsingborg har kommunens välvilja varit en nyckel. Att Riksbyggen tilläts förvärva fyra kvarter befintliga fastigheter i Dalhem, samt fick kommunal markanvisning för att bygga i såväl Drottninghög som vid Maria station, tyder på ett väl uppbyggt förtroende.

– Samarbetet med Helsingborgs stad är mycket bra, säger Camilla Thermaenius.

GENOM ATT ERBJUDA hyresrätter ser Riksbyggen också till att bredda den potentiella kundbasen. Dagens kreditläneregler gör det inte möjligt för alla att ens överväga ett bostadsrättsköp, varpå hyresrätt är enda vägen in på marknaden.

»Vi på Riksbyggen säger ju att vi vill bygga bostäder för alla. Då får vi göra det också.«

Camilla Thermaenius

Som Camilla Thermaenius konstaterar:

– Vi på Riksbyggen säger ju att vi vill bygga bostäder för alla. Då får vi göra det också.

Guldgubben vid Maria station försöker också vara så mycket som möjligt för så många som möjligt. De 95 lägenheterna varierar i storlek, från ettor på 35 kvadrat upp till fyror på 84 kvadrat. Det är ljusa materialval invändigt för att de boende ska kunna sätta sin egen prägel på inredningen, och det finns parkeringsplatser såväl under som över mark, men utan att det blir ett överflöd – eftersom tanken är att närheten till tåget ska uppmuntra till kollektivt resande.

– Tanken är att spara både pengar och miljö, förklarar Charlotte Wibelius när Jan Anderberg guidar runt på byggarbetsplatsen, och visar oss vidare in i den visningslägenhet som håller på att ställas i ordning för att ta emot intresserade bostadssökande framöver.

Väl där inne pekar platschefen mot balkongdörren:

– Alla lägenheter kommer att ha balkong.

De flesta mot syd eller väst.

Charlotte Wibelius tittar ut genom fönstret över det skånska landskapet med åkrarna som breder ut sig:

– Det blir bra det här, säger hon. ●

»För vissa individer passar hyresrätt bättre«

Sedan 2014 har Riksbyggen gått från noll till 500 nyproducerade hyresrätter per år.

Dagens satsning på hyresrätter må ha skjutit fart 2014 men en blick i backspegeln avslöjar att det långt ifrån var någon ny idé.

– Tar man hela Riksbyggens 80-åriga historia kan man nog säga att åren då vi inte byggde nya hyresrätter är en parentes, säger Carl-Johan Hansson, chef affärsområde Fastigheter.

När Riksbyggen grundades 1940 låg fokus på bostadsrätter, men bara några år in på nästkommande decennium började idén slå rot om att bidra till samhällsutvecklingen genom att också bygga hyresrätter.

– På den tiden skedde det i form av att vi bildade gemensamma bolag med kommuner, ofta i stiftelseform och där kommunen ägde 60 procent och Riksbyggen 40, berättar Carl-Johan Hansson.

Efter många års byggande fanns i början av 1990-talet hela 75 sådana bolag runt om i landet, varpå det med fog kan sägas att Riksbyggen var en starkt bidragande orsak till allmännyttans framväxt.

Men snart förändrades läget.

Det tidiga 1990-talets lågkonjunktur ställde nya utmaningar på branschen och Riksbyggens fokus riktades därför tillbaka till ursprunget – bostadsrätterna. Och så förblev det, fram tills 2014.

– Det fanns främst två skäl till att vi började titta på hyresrätter igen, säger Carl-Johan Hansson. Dels handlade det om att vi definierade om oss något, till att än mer se oss som samhällsutvecklare som inte bara skulle förvalta och bygga, utan också tillgodose fler människors behov. Dels handlade det om att det blev ekonomiskt möjligt, i och med låga räntor, att få en hyresrätskalkyl att gå ihop.

I dag består Riksbyggens



CARL-JOHAN HANSSON

hyresrättsbestånd av drygt 5 000 lägenheter.

Enligt Carl-Johan Hansson är det en naturlig utveckling. Under en lång period med några mindre avbrott så fanns det närmast en automatik i ökande värde på ägt boende. Att bo i hyresrätt var däremot ingen vinstlott.

– Så är det inte längre. Prisuppgångarna förbyttes till nedgång, och det finns inga större förväntningar på stora prisuppgångar framöver. I detta läge tycker många att det är fullt rimligt att betala en relativt hög hyra för sitt boende, inte minst eftersom dagens standard i nyproducerade hyresrätter är hög, säger Carl-Johan Hansson.

Sedan 2014 har Riksbyggen gått från noll till cirka 500 nyproducerade hyreslägenheter per år. Merparten av denna produktion säljs vidare till seriösa och långsiktiga fastighetsägare, medan en mindre del behålls i Riksbyggens ägo för att komplettera fastighetsbeståndet.

– Vi gör också löpande en del omstruktureringar i vår egen fastighetsportfölj och säljer vissa

förvaltningsfastigheter, säger Carl-Johan Hansson. Försäljningarna skapar möjligheter för en fortsatt hög takt i nyproduktionen av både hyresrätter och bostadsrätter.

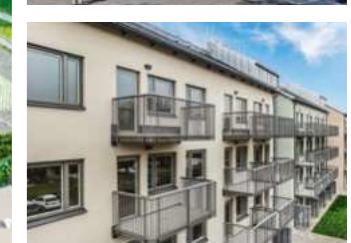
Carl-Johan Hansson tror att hyresrätternas framtid är ljus.

– Vi ser mycket investeringsvilligt kapital och en ny typ av fastighetsägare till nyproducerade hyresrätter. Det är inte som tidigare främst allmännyttan som satsar på nybyggda hyresrätter, utan långsiktigt pensionskapital. Vi har i dag en balanserad blandning mellan ägt och hyrt boende i Sverige. Jag skulle helt klart säga att hyresrätten har fått en renässans.

Därmed lär också Riksbyggens satsning på hyresrättsproduktion fortgå.

– Att bygga hyresrätter har inte varit en tillfällig lösning, bara för att det under en period har varit svårare att sälja bostadsrätter. Vi kommer fortsätta att erbjuda marknaden både bra hyresrätter och bra bostadsrätter, säger Carl-Johan Hansson. ●

HENRIK EKBLM YSTÉN



I Stora Höga utanför Stenungsund byggs 68 hyresrätter i Fiskare Karlssons gård (bilden till vänster). I kvarteret Spärvägen, centralt beläget i Sorgenfri, Malmö, har Riksbyggen utvecklat och avyttrat 47 ljusa och moderna hyresrätter (överst, lilla bilden). I kvarteret Kattugglan, Marieberg, i Nyköping bygger Riksbyggen 138 hyresrätter med ett, två och fyra rum och kök.

»Självklar gemenskap i kollektivhus«

Arkitektbyrån vill skapa prisvärda boenden för Sveriges kvinnliga pensionärer. Tack vare Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden kan idén nu bli verklighet.

TEXT KARIN HEROU FOTO MARGARETA BLOOM SANDEBÄCK

Enligt en rapport från Pensionsmyndigheten 2018 lever 225 000 pensionärer med relativt låg ekonomisk standard i Sverige i dag.

Samtidigt är Sverige känt för många singelhushåll. Enligt SCB består 39 procent av alla hushåll i Sverige av endast en person.

– Många undersökningar visar att människor eftersöker mer bostadsnära gemenskap. Det finns också en stor grupp människor som faktiskt inte har råd att bo som de vill. Bostadsmarknaden måste fungera för alla, säger Anna Sundman på arkitektbyrån Theory into Practice.

TANKARNA LEDDE FRAM till projektet *Max fyra lax* som ska studera hur gemensamhetsboende för pensionerade kvinnor kan utvecklas för att stärka boende- och livskvalitet.

– Det är färdigbantat för Sveriges bostäder. Det är omöjligt att göra mindre och billigare ettor än dem vi redan har. I stället måste vi tänka nytt, säger Anna Sundman.

För 4 000 kronor får man i dag en liten lägenhet, troligen med sovalkov och kokvrå.

– Det ger en begränsad livsmiljö för social gemenskap, säger Anna Sundman.

Projektet *Max fyra lax* vill i stället skapa maximerad gemensam boyta, där människor delar på det mesta och har stora sociala ytor.

Kök och matbord delas och vardagsrummet blir ett socialt rum där de boende kan titta på tv, dricka kvällste och umgås. Här finns gemensamma arbetsrum, tvättstugor och festlokaler.

– Vi vill flytta så mycket som möjligt av det privata till gemensamma ytor för att uppnå en stor delningspotential. I dag kan vi också dela på ett nytt sätt. Via digitala verktyg är det till exempel lätt att se om ett rum är upptaget eller ej och det ökar förut-

sättningarna för kollektivboende, säger Anna Sundman.

Tänker ni er en utveckling av befintliga bostäder?

– Det är möjligt att bygga en extra våning på ett befintligt flervåningshus, förlänga installationsschakt och bygga vidare på den bostadsinfrastruktur som redan finns. Men det går också att bygga om befintliga lägenheter så att de passar kollektivt boende.

Vilka fördelar finns med kollektivt boende?

– I ett kollektivhus finns en självklar gemenskap och bostaden är planerad för naturliga möten. De boende behöver inte bli bästa vänner, men vi ser att möjligheten till vanlig mänsklig interaktion ökar när man bor tillsammans. Det finns också ekonomiska vinster. Man kan dela på tidningsprenumerationen, ha en bilpool i stället för egen bil och gemensamma försäkringar.

Hur ser tidsplanen ut?

– Drömläget är att vi har delningslägenheter på marknaden om tre år.

Vad betyder stipendiet från Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden?

– Vi har fått 160 000 kronor i stipendium och det frigör timmar då det är möjligt för oss att arbeta vidare med projektet. Den utvecklingstiden är enormt viktig för oss. ●



Arkitektbyrån Theory into Practice vill se mer gemenskap och lägre hyra: »Kollektivliv är lösningen«. Till höger: Arkitekterna Magnus Björkman, Karin Kjellson, Maja Westman och Anna Sundman.



»Vi har delat ut nästan tolv miljoner«



4

frågor till **Filippa Drakander**, styrelseledamot för stiftelsen Den goda staden.

Berätta om Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden, som delar ut stipendier till idéer som skapar hållbara städer?

– Sedan 1990 har fonden delat ut nästan tolv miljoner kronor för att främja forskning som bidrar till att skapa hållbara städer. Varje år försöker vi att lyfta fram olika teman och där hämtar vi inspiration från trender som är kopplade till samhällsbyggande och samhällsutveckling. Det kan vara stadsodling, växtväggar eller hållbara boenden. Vi försöker samtidigt få en så bred variation och balans som möjligt bland stipendiaterna. Varje år kommer det in ungefär 50 ansökningar, och bland dem väljer vi ut ungefär fem.

Hur ser du på utvecklingen bland stipendiaterna från år till år?

– Det finns en stor mångfald bland dem som söker. Det kan vara erfarna akademiker, personer som skriver sitt examensarbete

men även privatpersoner som vill bidra till samhällsutvecklingen. Det är härligt att det är sådan bredd i ansökningarna.

Är bostadsrättsföreningarna generellt mer öppna för att tänka hållbarhet och klimatsmart i dag?

– Ja, min bild är att det är så. Medvetenheten på individnivå är stor, och viljan att minska klimatavtrycket avspeglas också i bostadsrättsföreningarna. Att välja solceller till föreningen är klimatsmart men ger också en ekonomisk vinst, om än på längre sikt. Det blir en grön synergieffekt.

Hur påverkar Riksbyggen och Den goda staden samhällsutvecklingen?

– Riksbyggen är en samhällsbyggare. Vi utvecklar samhället snarare än att bara producera bostäder. Den goda staden visar upp goda exempel som bostadsrättsföreningar kan inspireras av. ●

Den goda staden

Riksbyggens jubileumsfond Den goda staden delade 2019 ut 590 000 kronor fördelade på fem stipendiater. Utöver arkitektbyrån Theory into Practice och deras projekt Max fyra går stipendiet till:

Berättelser från Vårberg
År 1974 genomfördes en banbrytande intervjuundersökning i Stockholmsförorten Vårberg med syfte att beskriva hur de boende uppfattade sitt vardagsliv. Nu görs en uppföljning.

Om krisen kommer
I det här projektet tas utgångspunkt i hur hushåll i allmänhet, och ensamhushåll i synnerhet, kan göras bättre rustade för att möta framtida kriser.

Att planera med konst
Det finns i dag ett ökat intresse att bjuda in konstnärer i planeringsprocesser, exempelvis för att fördjupa medborgardeltagandet och öka förståelsen för platsers betydelse.

Rättvisor i miljöprogrammet
Projektet handlar om begreppet rättvisa, med särskilt fokus på miljöprogramsområden. Syftet är att undersöka hur det teoretiska ramverket ska kunna omsättas till konkreta förslag inom arkitektur och stadsbyggnad.



Öppet för samtal

I december 2019 startade Riksbyggen Öppet fönster där aktuella frågor inom bostadspolitiken diskuteras. Öppet fönster finns som podd och i en filmad version på Youtube.

Premiärvsnittet handlade om hur unga människor ska få en chans att komma in på bostadsmarknaden och hur man tar konkreta förslag genom politiken för att de ska bli verklighet.

Gäster var Caroline Szyber och Veronica Palm, tidigare bostadspolitiska talespersoner för Kristdemokraterna respektive Socialdemokraterna. I panelen ingick också Märten Lilja, vice vd på Riksbyggen och chef för affärsområde Bostad, som också har en lång politisk erfarenhet, bland annat som statssekreterare.



Positiva kunder

Riksbyggen har systematiskt arbetat för att ge kunderna en bättre upplevelse. I februari 2020 blev Riksbyggen framvalda som en av tre finalister till Brilliant Awards, en undersökning baserad på tre miljoner kundundersökningar kopplade till kundservice.

– Vi är mycket glada och stolta över finalplatsen. Det är ett fint kvitto på alla utvecklingsinsatser som vi på Riksbyggens servicecenter drivit under 2018 och 2019, säger Mikael Gustafsson, verksamhetschef för kundservice i Kalmar.

Servicecentret arbetar med att dygnet runt, året runt, finnas tillgängliga för Riksbyggens kunder. Sammanlagt hanterar de årligen cirka 700 000 samtal, mejl och kontakter via Facebook.



Projektet på Filippinerna är ett samarbete mellan We Effect, lokala myndigheter och bostadskooperativ. Här syns Riksbyggens Aurora Ruuskanen (näst längst till höger) vid ett besök i Manilla.

Riksbyggen skapar trygga hem på Filippinerna

Ett hem är inte bara ett hus, utan också fyra väggar av trygghet. Riksbyggen stöttar projektet »28 kvadrat som kan rädda liv« på Filippinerna.

PÅ FILIPPINERNA LEVER över 20 miljoner människor i fattigdom. Landet drabbas ofta av naturkatastrofer, som exempelvis tyfoner som skapar enorma vågor som slår in över stränderna.

Aurora Ruuskanen, kanalansvarig för externwebben på Riksbyggen, har nyligen besökt Filippinerna.

– Jag träffade familjer vars bostäder hade sköljts bort i havet. Husen de bodde i bestod av bräte, som papp, plankor och plåtbitar. De var vana att alltid stapla sina tillhörigheter på hyllor längst upp vid taket om det skulle bli översvämning, säger Aurora Ruuskanen.

Under 2018 samlade Riksbyggen in 3 794 617 kronor till biståndsorganisationen We Effect. Pengarna gör att fler människor kan ta steget från fattigdom till en riktigt bostad och ett tryggare liv.

Vad kan du berätta om projektet »28 kvadrat som kan rädda liv«?

– På plats byggs 28 kvadratmeter stora

bostäder av ordentliga material, som betong och lokalproducerad lera. Platsen för bostaden väljs med omsorg, till exempel långt från stranden.

Hur viktigt är ett eget hem?

– Enormt viktigt. En trygg och säker bostad är grunden för ett bra liv. I Filippinernas huvudstad Manilla råder stor otrygghet, framför allt för kvinnor. Missbruket är utbreddt och många har inte ens en dörr att stänga om sig. Att då ha ett eget hem ger en stor trygghet, inte bara mot naturkatastrofer utan också på ett socialt plan. Jag träffade många människor som var verkligen stolta över sina nya hem. Det ger ringar på vattnet och skapar en fin samhällsgemenskap som ökar tryggheten ytterligare. Riksbyggen har en lång tradition av att verka för bättre bostäder för alla.

Varför är det viktigt att stötta ett mer hållbart bostadsbyggande?

– I fattiga länder är det viktigt ur många aspekter, till exempel för att skydda människor vid naturkatastrofer, så att de inte fastnar i fattigdom när en tyfon eller ett jordskalv inträffar. Riksbyggen är en samhällsbyggare. Vi producerar bostäder i Sverige, men ser det även som viktigt att stötta kooperativ världen över så att de kan bygga bättre och tryggare samhällen, säger Aurora Ruuskanen. ●

»Jag hoppas på en lärlingsplats«

Therese Sjöblom är den första kvinnan som har fått chansen att byta karriär via ett särskilt »hentverksprojekt« som har organiserats av Riksbyggen i Värmland. Under sex veckor fick hon testa livet på en byggarbetsplats. TEXT MARTINA NYHLIN FOTO ØYVIND LUND

Therese Sjöblom, 34, har alltid gillat att jobba med händerna och hade egentligen planer på att studera på gymnasiets elprogram som ung. Men det slutade med att hon i stället sökte ett högskoleförberedande teknikprogram. Teoretiska studier var dock inget för Therese och hon hittade inte rätt i karriären. Sedan några år är hon ensamstående med en fyraårig dotter och försörjer sig på vikariat som väktare.

Eftersom hon inte är fast anställd är hon inskriven som arbetssökande på Arbetsförmedlingen, och när de tipsade om ett projekt där Riksbyggen och NCC skulle ta in kvinnor som ville testa på byggbranschen, kände hon att det kom helt rätt i hennes liv.

– Jag satt just och funderade på att jag skulle vilja ha en ordentlig utbildning och en tryggare och säkrare framtid för mig och min dotter, säger hon.

Hon gick på ett rekryteringsmöte med

efterföljande »speedintervju« tillsammans med ett 30-tal andra kvinnor. Glädjen var stor när NCC ringde och erbjöd henne den allra första praktikplatsen i »hentverksprojektet«. Under sex höstveckor fick hon testa att gå bredvid snickare, elektriker och VVS-tekniker i ett projekt där kök och badrum renoverades.

– Elen har varit lättast att lära sig. Jag blev visad hur jag skulle göra, provade och fick godkänt. Någon dag senare tänkte jag »Nu har jag glömt bort hur man gör!«, men så såg jag kablarna och dosan och insåg »Just ja, så här var det ju!«, säger Therese.

Therese får aktivitetsstöd under praktiken och drömmer om att få fortsätta i byggbranschen.

– Utvecklingsmöjligheterna är stora och de byggare som jag har jobbat med vill ha in fler kvinnor, så jag hoppas verkligen på en lärlingsplats i framtiden. För mig skulle det också innebära att jag kan få en ny karriär utan att ta studielån, vilket är bra för min ekonomiska situation med ett barn att försörja, säger hon.

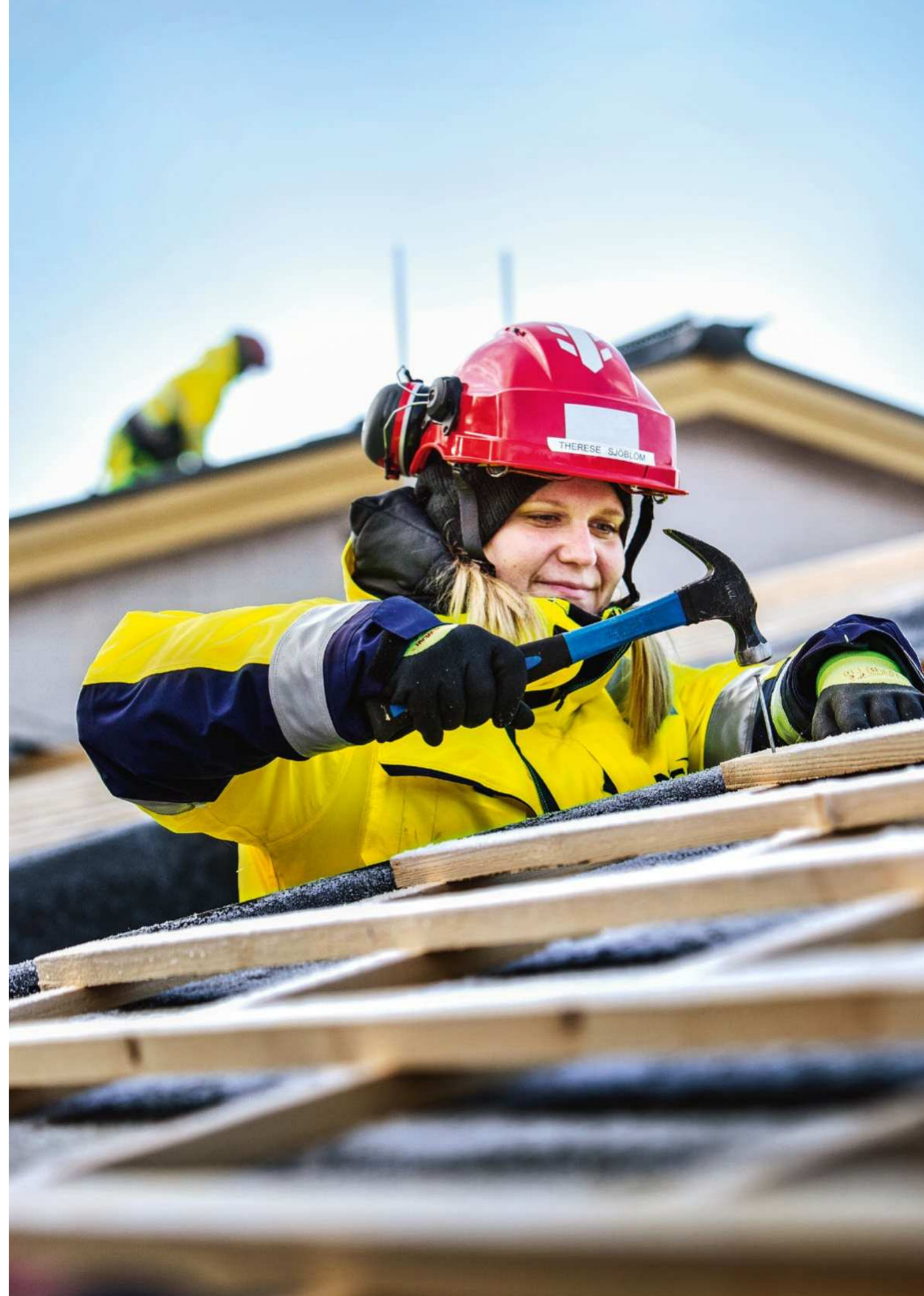
ATT VARA KVINNA i en mansdominerad bransch har inte varit några problem för Therese. Hon känner sig fullständigt accepterad.

– Jag har blivit så bra omhändertagen, och de tycker att jag lär mig snabbt. Allt jag gjort har varit kul. Jag är väldigt glad över att ha fått den här möjligheten, säger hon.

Idén med kvinnliga byggpraktikanter kom från Mirja Snider, som är administratör inom projektledning för social hållbarhet på Riksbyggen Värmland.

Stiftelsen Karlstadshus är en av Riksbyggen Värmlands största kunder. Tidigare har en förvaltare drivit alla ombyggnadsprojekt, men i det här projektet är man samarbetspartner med NCC. På inledande byggmöten visade ▶

Therese Sjöblom tillsammans med dottern Ellie, 4 år. Therese vill skapa en tryggare och säkrare framtid för sig och sin dotter. »Jag har blivit så väl omhändertagen här«, säger hon om praktikplatsen.





»De byggare som jag har jobbat med vill ha in fler kvinnor.«

Therese Sjöblom

det sig att alla i projektet önskade ett starkt fokus på social hållbarhet.

– Jag tyckte att det var en mycket bra idé att rekrytera praktikanter bland kvinnor som var inskrivna på Arbetsförmedlingen, och som aldrig hade jobbat i byggbranschen tidigare. Det här var nytt för NCC i Värmland, men de var väldigt positiva, säger Mirja Snider.

Hon har jobbat med Arbetsförmedlingen tidigare och hjälpte NCC att få praktikanter beviljade. Hon tog också fram en ny symbol

till informationsmaterialet – ett kvinnomärke med en såg på.

– Vi har fått väldigt bra gensvar från kvinnor som har varit sugna på branschen men inte vågat testa förrän nu. Det är tydligt att det här var något som saknades, säger hon.

Tanken är att fler praktikanter ska komma in under projektets planerade två och ett halvt år.

RIKSBYGGEN VILL ÖKA andelen kvinnor i fastighetsbranschen och i ett av hållbarhetsmålen står att Riksbyggen ska inspirera sin omvärld. Mirja tycker att det känns fint att hon har kunnat bidra till att NCC skaffat kvinnliga bygglärlingar och hoppas att fler ska ta efter modellen.

Fredrik Berglöf är marknadsområdeschef i Värmland och är också stolt över projektet med kvinnliga praktikanter. Många entreprenörer är bekväma med att svara på upphandlingskrav om hållbarhet inom miljö, men den sociala hållbarheten har varit svårare att »ta på«, tycker han. Det här är ett bra exempel på hur man kan jobba.

– Social hållbarhet är viktigt för oss och det är bra att NCC hakar på. Det ger ett bra varumärkesbyggande, vi får mycket uppmärksamhet för det här projektet i tidningar och tv. Vi tror också att såna här initiativ gör att man blir stolt som Riksbyggare, att vi blir en attraktiv arbetsgivare. Det är mycket som faller på plats perfekt i det här projektet, säger Fredrik Berglöf. ●

Målsättningen: Varannan sommarvikarie ska vara tjej

»Rekryteringen av kvinnor är också en konkurrensfråga.«

Riksbyggens strävan efter att få in fler kvinnor i företaget gäller även sommarpraktikanter. Sedan tre år är målsättningen att varannan sommarvikarie ska vara tjej.

– Förutom att en arbetsplats med mångfald främjar kreativitet och gör att vi lättare kan lösa de utmaningar och behov som våra kunder har, är rekrytering av kvinnor också en konkurrensfråga. Kommande pensionsavgångar lär skapa huggsexa om personal i framtiden, så vi måste rekrytera brett, säger Eric Stuart, chef för affärsområde Fastighetsförvaltning.



ERIC STUART

Inom Riksbyggens fastighetsförvaltning är cirka 60 procent av cheferna män. Bland medarbetarna inom fastighets-skötsel är andelen män också högre.

– Det finns absolut ingenting i förvaltaruppdragen som gör kvinnor mindre lämpliga för arbetet. Det är endast gammal tradition som spelar in. Förvaltarbranschen kommer inte att vara en mansdominerad bransch på sikt. Det är jag helt säker på, säger Eric Stuart.

Riksbyggen anställer varje år runt 450 personer för sommarjobb inom allt från kontorsarbete till trädgårdsarbete. Flera av dem blir senare fast anställda i företaget. Förra året var 32 procent av sommarpersonalen kvinnor, en liten ökning sedan

året innan, men inte tillräckligt för att slå sig till ro. En förklaring till att det går lite trögt att få in fler kvinnor kan vara att många unga män är upplärda på vikariatet sedan tidigare och därmed har kortare startsträcka. Riksbyggen fortsätter dock att kommunicera jämställdhetsmålet.

– Ett delmål är att 40 procent av våra anställda inom fastighetsförvaltning ska vara kvinnor nästa år. Kan vi nå den siffran även med sommarvikarierna blir jag jätteglad, säger Eric Stuart. ●

MARTINA NYHLIN



4

till Karin Goddard,
HR-chef på Riksbyggen.

»Olika perspektiv ger bättre resultat«

Andelen kvinnliga chefer på Riksbyggen fortsätter öka. Berätta!

– I dag är 42 procent av cheferna på Riksbyggen kvinnor. Utvecklingen har gått snabbt framåt. År 2007 var det bara 23 procent kvinnliga chefer, till exempel. Vår målsättning är att ha 50 procent. Inom fastighetsförvaltning är det lätt att attrahera kvinnor, inom bostadsproduktion något svårare. Men vi är entusiastiska och ger inte upp. Genom att ha en stor andel kvinnor på arbetsplatsen är det också lättare att locka marknadens bästa kvinnliga chefer.

Vilka fördelar ger mångfald?

– Olika perspektiv på saker ger alltid bättre resultat. Som chef är det lätt att rekrytera en person du klickar med och kanske känner samhörighet med, men resultatet kommer att bli bättre om du tar någon som är olik dig själv. Mångfald berikar, oavsett om det handlar om nationalitet, kön eller ålder. Att leda en grupp med stor mångfald kan vara en utmaning, men resultatet kommer att bli bättre i slutändan.

Under 2019 avslutades projektet 100-klubben. Kan du berätta om det?

– 2017 var Riksbyggen ett av de före-

tag som anslöt sig till regeringens satsning 100-klubben, ett åtagande som innebar att erbjuda 100 nyanlända praktik eller jobb. Projektet resulterade för Riksbyggens del i ett flertal anställningar, vilket känns jätteroligt. **Riksbyggens mål är att vara en attraktiv arbetsgivare som speglar hela befolkningen. Hur ligger ni till?**

– I Sverige som helhet utgör personer med utländsk bakgrund ungefär 25 procent enligt SCB. I slutet av 2019 var andelen anställda i Riksbyggen med utländsk bakgrund 15 procent. Vi är på god väg att spegla hela samhället, men det kommer ta tid att nå målet. ●

23 %

Andel kvinnor bland cheferna på Riksbyggen 2007.

42 %

Andel kvinnor bland cheferna på Riksbyggen 2019.

Riksbyggen populärast

Varje år rankar landets studenter Sveriges mest attraktiva arbetsgivare i Universums karriärundersökning Företagsbarometern. I fjol deltog över 25 000 studenter från landets universitet och högskolor i undersökningen. Inom fastighetsförvaltning rankades Riksbyggen högst.

– Många har en tydlig bild av vad Riksbyggen står för och gillar vad vi gör. Nyanställda berättar att de har sökt sig till oss för vårt samhällsengagemang. De är medvetna om att Riksbyggen är en seriös samhällsbyggare som satsar på hållbarhet och nytänkande, säger Maria Sörén, employer branding-ansvarig på Riksbyggen.

Riksbyggen rankas också för första gången som en av de 100 mest attraktiva arbetsgivarna, enligt Academic Works undersökning Young Professional Attraction Index, YPAI.

– Det känns jätteroligt. Vi jobbar ständigt med att förvalta vårt arbetsgivarvarumärke och månar om våra medarbetare. Alla nyanställda ska till exempel ha en fadder, en kollega som kan visa det dagliga arbetet så att man snabbt blir en i gänget. Vi lär också av varandra. På den interna plattformen »Kompetenshuset« finns utbildningar och möjlighet att dela med sig av sin kunskap. Vi låter juniora medarbetare ta plats och ansvar och ger dem möjlighet att växa. Vi tar också gärna in praktikanter för att fler ska få chans att lära känna Riksbyggen, säger Maria Sörén.

KARIN HEROU



Maria Sörén



Förslaget som ska hjälpa unga

Ockerhyror och svartkontrakt. Många unga har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Riksbyggens förslag Ungbolån har tagits väl emot av bostadsministern och intresseorganisationen Jagvillhabostad.nu.

TEXT KARIN HEROU

Över 200 000 unga vuxna bor ofrivilligt kvar hemma hos föräldrarna, enligt Hyresgästföreningens rapport *Unga vuxnas boende 2019*. För dem som trots allt lyckas lämna barnrummet består verkligheten ofta av en snårig bostadsdjungel. Det kan handla om svartkontrakt eller dyra andrahandsboenden, där snitthyran för en enrumslägenhet i andra hand i Stockholm kan ligga på 11 000 kronor.

– Bostadsmarknaden är tuff för unga. Många tvingas avstå utbildningar och jobb på annan ort eftersom det nästan är omöjligt att få tag på ett stabilt och tryggt boende. Det är ett stort misslyckande som påverkar Sveriges kompetensförsörjning. I dag är unga förpassade till en osäker andrahandsmarknad, säger Emma Ringqvist, ordförande för intresseorganisationen Jagvillhabostad.nu.

Höga hyror är, enligt undersökningar, ofta inget hinder för dagens unga.

– Vi ser att många unga vuxna i dag klarar

av att betala mycket varje månad för att bo, men trots det får de inte banklån för att kunna köpa en lägenhet, och därigenom kunna få ett tryggt boende till lägre kostnad, säger Märten Lilja, vice vd på Riksbyggen.

RIKSBYGGEN HAR DÄRFÖR lanserat flera förslag för att sänka tröskeln för unga att komma in på bostadsmarknaden.

Mycket uppmärksammat under 2019 blev förslaget om Ungbolån.

Det kan i korthet beskrivas som en ny låneform där staten genom ett lån som liknar det statliga studielånet skulle ge unga möjlighet att investera i sitt första egna boende.

Tanken är att unga vuxna mellan 18 och 35 år kan söka och att lånet täcker tio procent av kostnaden för bostaden. Köparen själv står för fem procent. Lånet är amorteringsfritt i fem år och räntan ska, på samma sätt som med studielån, motsvara statens uppläningskostnad. Läntagarna ska heller inte omfattas av det skärpta amorteringskravet.

Vad är ett Ungbolån?

Nio av tio ensamboende unga har i dag inte möjlighet att köpa en nybyggd enrumslägenhet och riskerar att lockas av temporära och dyra lösningar. I Stockholm innebär det ett snittpris på 11 000 kronor för en enrumslägenhet i andrahand. När hyran uppgår till en majoritet av inkomsten skapas en ond spiral.

När unga vuxna kan lägga sin inkomst på att investera, spara och konsumera i stället för på höga hyror gynnas hela samhällsekonomin. Riksbyggen föreslår Ungbolån, som är en subvention som ska underlätta för unga att kunna förvärva en bostad.

På samma sätt som det allmänna studiestödet möjliggjorde för fler än bara de rikaste att kunna studera kan en liknande satsning på bostadsmarknaden ge betydligt fler unga en chans till en första bostad enligt sju grundprinciper:

1. Lånet riktar sig till unga vuxna i åldern 18–35 år.
2. Lånet omfattar maximalt tio procent av bostadens marknadsvärde med ett tak på 300 000 kronor.
3. Läntagaren står själv för de återstående 5 procenten av kontantinsatsen.
4. Banker kan precis som tidigare bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet.
5. Räntan på lånet består precis som för studiestödet av statens uppläningskostnad plus avgiften för administration, och är inte avdragsgill.
6. Lånet är amorteringsfritt under maximalt fem år.
7. Amorteringskrav två tillämpas inte.

Förslaget har väckt positiva reaktioner från många riksdagspartier och bostadsminister Per Bolund (MP) konstaterade att det var ett »intressant inlägg i debatten att fundera vidare på«.

– Till en ringa kostnad har staten möjlighet att låta fler unga komma in på bostadsmarknaden. En egen bostad är en viktig del i att bli vuxen, säger Märten Lilja.

Förslaget tas väl emot också av intresseorganisationen Jagvillhabostad.nu.

– Förutom att bygga mer måste det bli enklare för de unga vuxna som har en stabil inkomst att kunna köpa sig en bostad. Det är svårt att spara samtidigt som du betalar dyr hyra för ett andrahandskontrakt, säger Emma Ringqvist.

ETT ANNAT AV Riksbyggens initiativ riktade till unga är det så kallade Hyrköp.

– Vi tar vårt ansvar som samhällsutvecklare. Genom Hyrköp får unga vuxna under 35 år chansen att hyra en lägenhet med möjlighet att köpa den inom fem år. I en ung människas liv kan mycket förändras på fem år, som att hinna få bättre ekonomi eller fast anställning, säger Märten Lilja.

Emma Ringqvist är positiv till modellen. – När företag som Riksbyggen kommer med innovativa modeller som sänker tröskeln in på bostadsmarknaden är det välkommet. Det visar på en förståelse för problemen vi unga har. Hyrköp suddar ut linjerna mellan det hyrda och det ägda boendet. Det borde vara en självklarhet att man ska kunna byta upplåtelseform genom livet, men så har verkligheten inte sett ut tidigare, säger hon.

Ett tredje steg för att ge unga möjlighet att få in en fot på bostadsmarknaden initierades redan tidigare. I Brf Viva i Göteborg är sex av lägenheterna öronmärkta för unga vuxna, som betalar 95 000 kronor för en etta på ungefär 30 kvadrat. För att kompensera de låga insatserna har ungdomslägenheterna en högre månadsavgift.

Märten Lilja menar att Riksbyggen i egen skap av samhällsutvecklare ska ligga i framkant när det gäller bostadsmarknadens mest akuta problem.

– Vi driver gärna debatten och ställer krav på politiker, men jobbar också själva för en förändring i frågan, säger han. ●



Emma Ringqvist, ordförande för intresseorganisationen Jagvillhabostad.nu.



Nystarten blev ett lyft

Oro för fukt i källaren och fönsterunderhåll är ett minne blott. På Bonum Brf Keramikern ägnar de boende i stället tiden åt boule, festligheter och att spontant hoppa på gratisbussen för att åka på upptäcktsfärd.

TEXT HENRIK EKBLOM YSTÉN FOTO DANIEL NILSSON

Rolf och Lena Arvidsson spelar boule med grannarna Birgitta och Bertil Sjöstedt. »Vi bodde i villa i 48 år. Nu säger vi tio gånger om dagen att det är så skönt att bo här. Man slipper sköta om trädgården och måla huset«, konstaterar Rolf Arvidsson.

Midsommarveckan 2019. Vädret är som sig bör när den svenskaste av traditioner närmar sig; växlande molnighet, kallt i luften men med antydning om annalkande sommar. På uteplatsen vid Bonum Brf Keramikern i Höganäs står bordet dukat. Därifrån kan de boende – medan de mumsar i sig av jordgubbstårten – blicka upp mot sitt nya hem.

De har bott här i ett drygt halvår och börjar vänja sig vid såväl nya omgivningar som den bekvämlighet som Bonum erbjuder. Ingen mer gräsklippning eller renovering av gamla hus. I stället boulespel och pyssel i gemensamhetslokalen på bottenplan. Och om det trots allt finns saker att reparera i de nya lägenheterna finns alltid möjligheten att ringa Kim Hesslemo, Bonumvärden som är behjälplig med allt från hjälp vid inflyttning till att borra i de väl ljudisolerade betongväggarna för att få tavlor och speglar upphängda.

Så det är med ovanligt utvilade kroppar som de boende vid midsommarfirandet reser sig

Det sociala livet i och omkring Bonumföreningen lockar många. Här arrangeras aktiviteter – som yoga – för den som vill vara aktiv. Till Bonumföreningen hör en övernattningslägenhet som man kan boka när gäster kommer på besök.



från sina platser vid bordet och går fram till midsommarstången på gräsplätten intill bouleplanen. Väl där lägger de händerna på ryggen och börjar hoppa. Byggjobbarna på arbetsställningarna på fastigheten intill tar paus.

– De stod bara och glodde när vi studsade runt till *Små grodorna*, berättar Birgitta Sjöstedt.

Hon skakar på huvudet åt minnet och skrattar:

– De tyckte väl antagligen att vi inte var riktigt kloka.

MYCKET TALAR FÖR att hon har fel. Byggjobbarna förundrades antagligen snarare över aktiviteten bland seniorerna där nere på gräsplätten. För aktivitet råder onekligen på Brf Keramikern – ett boende inom Riksbyggens Bonumkoncept som är avsett för dem över 55 år.

Arrangeras inte bouleturning ute på grusplanen, blir det sityoga inne i huset. Och är det inte midsommar med dans ute i det gröna, så är det julklappsinslagning och glögg i gemensamhetslokalen. Eller som dagen då vi är på besök; en enkel fika med lite socialt umgänge.

– Jag trivs väldigt bra, säger Birgitta Sjöstedt.

Hon vänder sig mot Marianne Andreasson och frågar:

– Vad tycker ni, har det blivit som ni tänkte innan ni flyttade?

Marianne skakar på huvudet.

– Absolut inte! Det har blivit mycket bättre. Jag ska erkänna att jag inte alls hade något intresse av att göra den här flytten till en början, men nu känns det riktigt bra.

BIRGITTA OCH MARIANNEs makar – Bertil och Rolf – lyssnar med stora leenden. I mångt och mycket var det herrarna som drev på flyttarna. Att då få höra fruarna förklara att det blev bra värmer.

För det var stora livsbeslut: Birgitta och Bertil Sjöstedt hade bott 37 år i sitt parhus i Viken, sju kilometer bort, medan Rolf och Marianne Andreasson flyttade ifrån villan i Markaryd där de hade huserat de senaste 26 åren. Lägenhet hade inget av paren bott i de senaste 50 åren.

– Vi letade efter ett annat boende ett tag men velade en hel del om vad vi faktiskt ville ha, berättar Rolf. Eftersom vi hade våra barn åt det här hållet visste vi att vi i varje fall inte ville flytta längre österut än Markaryd. Och så hittade vi det



Birgitta och Bertil Sjöstedt hade bott i ett parhus i Viken i 37 år innan de flyttade in i det nybyggda Bonum Brf Keramikern i Höganäs.

här Bonumkonceptet och tyckte att det lät intressant.

Hustrun Marianne nickar:

– Vi tittade i Halmstad och Båstad på liknande ställen men fastnade för detta.

Paret Sjöstedt lyssnar och säger att de gjorde en liknande resa. Men de behövde en knuff i rätt riktning för att ta steget. Sonen Johan kuppade sina föräldrar genom att på eget bevåg skriva in dem som medlemmar i Riksbyggen.

– Han talade sig så varm för detta och när vi väl började lyssna bestämde vi oss snabbt, säger Bertil.

FLYTTLASSEN GICK SENSOMMAREN 2018. Båda paren intygar att det var en utmaning att inventera prylarna de hade samlat på sig under decennier i stora hus, medvetna om att långt ifrån allt skulle få plats i lägenheterna som skulle bli deras nya hem.

– Nu bor vi på 92 kvadrat och har ett förråd på fyra kvadrat, säger Rolf. I huset hade vi 140 kvadrat i bottenplan och lika mycket i källare och det var alldeles för stort.

– Och ni kan tänka er vad grejer vi hade

»Det är ett äventyr att bryta upp.«

Rolf Andreasson

samlat på oss. Bor man stort slänger man ingenting, fyller hustrun Marianne i. Men jag måste erkänna att jag ville ha för mycket med mig.

– Jo, jag med. Jag är något av en samlare, säger Birgitta.

– Jag tror generellt att karlar är lite bättre på att bara hiva saker, säger Marianne. När dottern såg allt vi tagit med oss hit sa hon: »Ni har ju inte gjort vad ni skulle!«. Och nej, det hade vi inte. Så det blev till att sälja saker på Blocket i stället.

Bertil och Birgitta Sjöstedt ler igenkännande. Den trea de numera förfogar över är på 77 kvadrat, men de är tacksamma för den öppna planlösningen som gör att det ändå inte känns instängt. Den kringliggande miljön bidrar också.

– Parken här nere är en pärla, säger Birgitta. ▶



Marianne Andreasson på den inglasade balkongen med utsikt mot omgivningarna. Hon är nöjd med flytten. »Det har blivit mycket bättre än jag trodde«, säger hon.



Och det är inte långt ner till havet, det tar väl fem minuter att gå.

– Ja, och så finns hela Kullabygden som är så vacker i närheten, inflikar Rolf. Dessutom ligger det här huset bra till, i princip mitt inne i stan.

Birgitta nickar. Hon säger att flexbussen som stannar strax utanför har varit en upplevelse i sig. Första gången hon klev på hade hon sitt pendlarkort redo för att betala.

– Chauffören bara skakade på huvudet, säger hon. Bussen är gratis, så det är inte konstigare än att hoppa på och åka ut på upptäcktsfärd. Det är kul att bara åka iväg och se lite av omgivningarna här.

– Jaså? Det ska jag testa. Jag behöver lära mig mer om Höganäs, säger Marianne.

KAFFESTUNDEN ÄR ÖVER och det är dags att ta hissen några våningar upp. Ännu har paren inte gått husesyn hos varandra men den här dagen är det dags.

Först besöks Mariannes och Rolfs fyra, där-efter Birgittas och Bertils trea en våning ovanför. Paren utbyter erfarenheter och alla säger att de är nöjda med boytan de fått. Det är ljust, nytt och fritt från trösklar, väl anpassat för om livet en dag skulle ta en annan vändning och medföra att en boende blir hänvisad till rullstol exempelvis.

Ute på Birgittas och Bertils inglasade balkong konstaterar paren att just denna extra yta är guld värd: elva kvadrat med utsikt mot havet, parken och de omgivningar som numera har blivit deras.

– Men jag måste säga att det bästa är att vara på plats, för det var otroligt jobbigt att flytta, säger Marianne.

Birgitta pekar på bygget av det trygghetsboende som håller på att färdigställas intill och skrattar:

– Ja, nästa gång blir det väl dit vi ska.

BIRGITTA, BERTIL, MARIANNE och Rolf blickar ut mot byggnadsställningarna runt omkring. Inom kort kommer de att få fler grannar, då inte bara trygghetsboendet utan ytterligare ett antal Bonumfastigheter håller på att uppföras alldeles intill. Bonum Brf Idrottsplatsen har planerad inflyttning sommaren 2020 och ska bestå av tre tegelhus med totalt 49 lägenheter. Brf Idrottsplatsen blir först ut hos Riksbyggen med att certifieras enligt nya Miljöbyggnad 3.0, vilket bland annat innebär skarpare energikrav.

Nybygget kommer också att skapa förutsättningar för en ännu större Bonum-gemenskap i området.

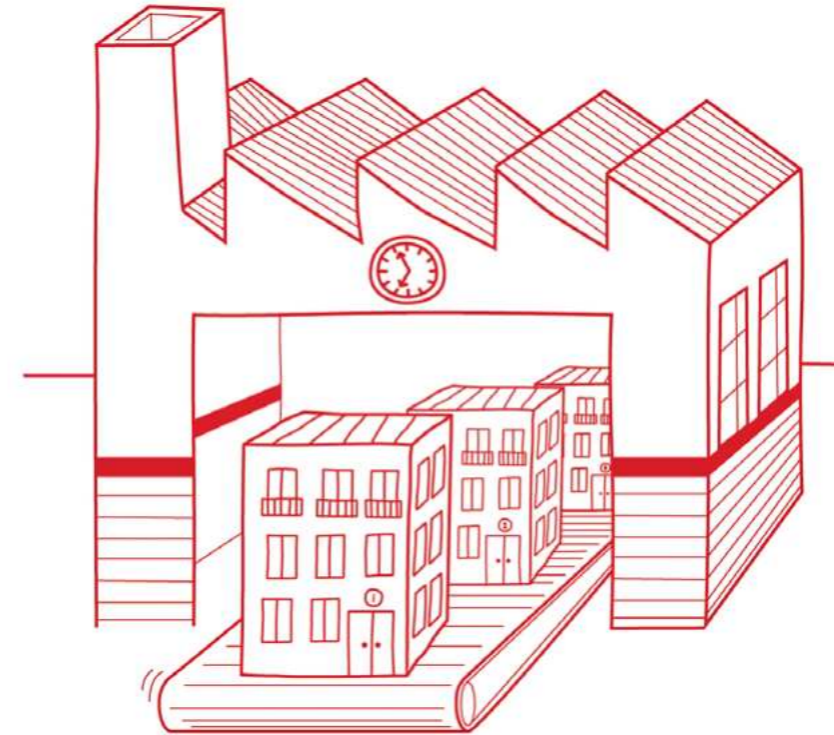
– Det är verkligen en fördel att vi som bor här alla är i samma ålderskategori, med samma tider och ungefär samma intressen. Det skapar ett lugn men också möjlighet att testa sådant man inte har gjort tidigare.

Rolf nickar. Birgittas idé om sittyoga var han själv snabb att haka på. Och han gillade det.

– Att flytta i den här åldern kan förstås bära emot. Men det är också ett äventyr att bryta upp och få möjlighet att uppleva något nytt. Det får man inte glömma. ●

Bonum gör livet enklare

- Bonum är ett boende för de som är 55 år och äldre, med ambitionen att göra livet enklare och mer aktivt långt upp i åldrarna.
- Bostäderna är anpassade med tanke på att man ska kunna bo kvar även om livet förändras i takt med åldern – utan till exempel störande trösklar.
- Fastigheterna är utformade så att de boende ska kunna ta sig överallt utan att behöva använda trappor.
- Lägenheterna är försedda med väl ljudisolerade väggar för att inte störa grannen om tv eller stereo behöver skruvas upp i volym.
- Via Bonumtjänster kan de boende anlita en värd som assisterar vid behov, med till exempel blomvattning, gardinbyte, flyttning av möbler, tavelhängning eller om det finns behov av hjälp vid ärenden som ska uträttas.



Så bygger vi mer effektivt

Att bygga samma typ av hus många gånger, på olika platser, är ett sätt att spara tid och pengar – och samtidigt skapa hållbara bostäder av god kvalitet.

TEXT MARTINA NYHLIN

Genom nya avtal med Derome och NCC vill Riksbyggen få fram fler prisvärda bostäder och lära sig mer om industriellt byggande.

– Denna typ av byggande ligger i tiden och från Riksbyggens sida ser vi ett stort behov från bostadsmarknaden att utveckla bostäder till lägre kostnad och med mer effektiva metoder, säger Jens Reinholdt, Riksbyggens produktionschef.

Traditionellt bygger Riksbyggen oftast unika hus för varje projekt, bland annat för att varje plats har specifika förutsättningar och kräver unika lösningar. Att repetera ett bostadsprojekt öppnar dock möjligheter för mer hållbara bostadsmiljöer som fler har råd att bo i.

Därför skrev Riksbyggen under 2019 avtal med två erfarna företag för att utveckla detta

sätt att bygga på. NCC och Derome valdes ut i konkurrens med 100 andra leverantörer från norra Europa.

Derome, som bygger hus i trä, ska för Riksbyggens räkning leverera husmoduler från sin nya fabrik i Varberg under tre år.

– I fabriken har de inlemmat tänket från bilfabriker och bygger husmoduler på löpande band som sedan levereras till byggarbetsplatsen och kan sättas ihop på olika sätt beroende på vilken storlek huset ska ha, säger Jens Reinholdt.

NCC:s hus, med stomme av betong, ska byggas enligt deras koncept Folkboende. Husen är inte tillverkade i fabrik, i stället har man utvecklat ett sätt att göra byggarbetsplatsen till en sorts fabrik.

– Den som tittar på byggarbetsplatsen kan tycka att det ser ut som att man bygger väldigt traditionellt, men det man gör är att upprepa samma tekniker och hustyper i olika projekt, och därmed kan man bygga väldigt rationellt, säger Jens Reinholdt.

FÖRSTA PROJEKTET MED NCC sattes igång under hösten 2019 i Berga Park i Linköping, där Riksbyggen kommer att uppföra 82 hyresrätter och 43 bostadsrätter. Sammanlagt handlar det om åtta hus, miljömärkta med Svanen. Byggnationen beräknas vara klar våren 2022.

När det gäller samarbetet med Derome är målsättningen att första leveransen inom ramavtalet sker i slutet av 2020.

Att husen kommer byggas i trä och betong tycker Jens Reinholdt är bra.

– Det är dumt att låsa sig för mycket vid specifika material. Jag tror att vi kommer ha trä, betong och stål kvar i byggbranschen länge. De olika materialen har olika kvaliteter och varje material har potential att bli mer hållbart, säger han. ●



JENS REINHOLDT



Ombyggnad under största möjliga tystnad

Ombyggnad och stambyte är påfrestande för en förening, men nödvändigt för att inte riskera akuta reparationer längre fram. I Brf Sagogången i Göteborg lät Riksbyggen anlägga en visningslokal för att ge en bild av slutresultatet. Kommunikationen med de boende får höga betyg i ett examensarbete från Chalmers.

TEXT AXEL KRONHOLM FOTO NICKE JOHANSSON

Peter Boel, 70, blir som ett barn på nytt när han visar upp lägenhetens nya funktioner. Bakom varje kökslucka som han öppnar tänds en lampa som får glaset och porslinet att tindra.

– Och här kan jag dra upp som sjutton så jag får riktig städbelysning, säger han och vrids på reglaget så att LED-panelerna i taket skrämmer bort kökets alla skuggor.

– När man ändå gör om kan man göra det som man vill ha det tycker jag.

Några dagar tidigare har Peter Boel haft



Peter Boel sitter i styrelsen i Brf Sagogången och kan efter åtta veckors renovering njuta av att det omfattande projektet är klart.

sin slutbesiktning. De senaste åtta veckorna har han levt i ett byggkaos. Nu rinner vattnet i kranarna igen, men rören som försåg de boende med vatten under renoveringen hänger fortfarande ner från loftgångarna.

Lägenheterna här i Brf Sagogången i Hisingens Backa, Göteborg, byggdes 1968 och när det nu var dags för en uppfräschning såg man till att fixa det mesta. Utöver stamrenovering har hela elsystemet bytts ut och ventilationen har justerats, bland annat.

– När du väl börjar riva något så kan du inte förbise källarna heller, där blev det asbestsanering, berättar Peter Boel, som sitter i styrelsen.

– Vi ligger på ungefär 250 miljoner kronor nu, så det är ett jättestor projekt.

Ett ingrepp av detta slag är svårt att göra utan att det blir besvärligt för de boende, vars hem plötsligt förvandlas till en byggarbetsplats, ibland så länge som ett par månader.

I ett examensarbete från Chalmers har man

Omfattande ombyggnad i Brf Sagogången

Brf Sagogångens styrelse beslutade 2014–2015 att ge Riksbyggen i uppdrag att påbörja en projektering av stambytet. Resultatet av projekteringen presenterades för föreningens medlemmar i december 2016. I juni 2017 hölls en extrastämma där det beslutades att stambytet skulle genomföras av Riksbyggen. Det man beställt är, bland annat:

- Luftning av befintliga radiatorer
- samt nya radiatorer i våtrummen.
- Ny eldragnig i alla lägenheter samt ny elcentral och nya elmätare.
- Nya blandare i köken samt »säker vatteninstallation« under diskbänkarna.
- Injustering av ventilation samt obligatorisk ventilationskontroll.
- Stambyte.
- Våtrumsrenovering.
- Asbestsanering i källare.

studerat hur de boende upplevt den omfattande renoveringen och kommunikationen med Riksbyggen. Arbetet bygger på fallstudier med boende i Brf Sagogången, där Peter Boel bor, samt Göteborgshus 31 i Västra Frölunda.

Resultaten visar att det värsta för de boende är att hemmet blir dammigt, rörigt och kallt samt allt väsen. Detta upplevs som mer påfrestande än att behöva gå på toaletten ute på gården eller att hantverkare har fri tillgång till lägenheten. Det är dock olägenheter som är svåra att undvika vid en renovering. Och det finns många skäl att renovera trots besvären.

Examensarbetet konstaterar att renoveringen är viktig för att inte riskera alternativkostnader längre fram till följd av akuta reparationer. Den tekniska standarden höjs också, vilket möjliggör för energibesparande åtgärder. Och slutligen får man en chans att förbättra de sociala förhållandena, i och med att bostaden blir mer tillgänglig, attraktiv och trygg.

ATT HANTERA DE boendes oro och förväntningar är en viktig del av arbetet. Här får Riksbyggens kommunikation gott betyg i examensarbetet: en stor andel av de svarande var inte alls, eller inte speciellt, oroliga inför renoveringen. Den oro som fanns gällde just att det skulle bli högljutt och smutsigt.

All information har getts i god tid och fungerat bra. I arbetet lyfter författarna fram visningslokalen, med uppbyggda badrum, som ett pedagogiskt verktyg för att ge en realistisk bild av slutresultatet. Riksbyggens *Stambyteshandbok* har också varit ett bra hjälpmedel för att de boende ska kunna hänga med i hur renoveringen fortlöper och vad som händer i lägenheterna.

För Riksbyggens ombyggnadsaffär är den här återkopplingen viktig. Det står

föreningarna fritt att anlita vem de vill för att sköta renoveringen. Ska man klara sig i konkurrensen måste man också se till den sociala hållbarheten i hur de boende upplever ombyggnaden.

Dan Idehed, Riksbyggens marknadsområdeschef Ombyggnad, gläds åt resultaten i studien:

– Med tanke på hur mycket vi har jobbat med kommunikationen har vi förstås annat att vi kunde ligga bra till, men det var väldigt roligt att se ett kvitto på det och se att vi sköter oss så bra i så här komplexa projekt, säger han.

PETER BOEL i Brf Sagogången är nöjd med renoveringen. Den nu pensionerade ingenjören har i och för sig viss erfarenhet av svåra miljöer: under sin långa yrkeskarriär har han bland annat jobbat som konsult i Jemen och gjort två vändor i Sinaiöknen som FN-soldat. Då är lite byggdamm kanske ingen större olägenhet.

Någon form av friktion uppstår förstås ofta. I föreningens interna Facebook-grupp har det förekommit livliga diskussioner där boende beklagat sig över projektet. Peter Boel konstaterar att det är en sak att informera, men en annan huruvida informationen verkligen når fram.

– En del har slängt informationen i tron att det har varit reklam.

En idé till förbättring som Peter Boel funderat på är att införa namnbrickor på alla hantverkare som tas in, för att underlätta för de boende att identifiera dem. Det föreslås också i examensarbetet från Chalmers.

– Det är ju många som kommer och går, och jag är jättedålig på ansikten. Med namn och nummer på brickorna kan jag enkelt hänvisa till vad någon gjort eller sagt, och samtidigt se att de verkligen tillhör entreprenaden.

Peter Boel råder andra föreningar som funderar på att bygga om att skaffa så mycket kunskap de kan.

– Gör studiebesök, kontakta andra föreningar och lär av deras erfarenheter. Riksbyggen har varit bra på att hjälpa oss att komma i kontakt med andra. Ta reda på allt ni kan, var noga med detaljerna, lyssna på de boende och se till att alla beslut i föreningen är demokratiskt tagna och finns på papper, så att man alltid kan gå tillbaka och se vad som bestämts. ●



»Behoven är stora i husen från 60- och 70-talet«

Riksbyggens ombyggnadsavtal med fast pris är en trygghet för kunderna.

Alexander Eklöv, chef för Riksbyggens ombyggnadsverksamhet, har ett tydligt uppdrag: att dubbla verksamheten.

– Det är enormt kul, dels för att det är en affär som ger direkt positiva effekter för våra kunder, dels för att det ligger helt rätt i tiden ur ett hållbarhetsperspektiv, säger han.

Och nog finns det att göra. För att möta bostadsbristen på 60- och 70-talet byggdes totalt 1,4 miljoner bostäder runtom i landet, i form av småhus och flerbostadshus. Många av dem är nu i skriande behov av renovering.

– Vi ser att behoven är stora i just dessa hus då de i vissa avseenden närmar sig slutet på sin tekniska livslängd, säger Alexander Eklöv.

Det som bromsar är kapaciteten. Riksbyggen har över 4 000 bostadsrättsföreningar runtom i Sverige.

– Vi vet att marknaden finns där, problemet är att räkna till med den personal vi har och att få tag i ny kompetent personal. Nu har vi inlett en tillväxt och vi ser att det går i rätt riktning. Vi



ALEXANDER EKLÖV

skulle kunna växa ännu snabbare om vi i högre takt kunde få in ny kompetens, vilket i och för sig är ett angenämt problem.

Närmare 70 personer på Riksbyggen jobbar med ombyggnadsaffären, merparten som projektledare. Även om Alexander Eklöv är ivrig är han noga med att påpeka att det inte går att skynda hur mycket som helst.

– Det kräver sin tid att jobba med bostadsrättsföreningar. Hos oss är de mjuka värdena viktiga och vi vill vara säkra på att hitta den optimala lösningen för den specifika föreningen.

En populär lösning är Riksbyggens ombyggnadsavtal.

– Vi erbjuder kunder ett fast pris på våra jobb där vi tar höjd för riskerna i projektet. Det innebär lite förenklat att om vi

under arbetet upptäcker något oförutsett så står vi för den kostnaden. Det är annars vanligt att föreningar inte vågar lita på priset de får från entreprenören, så om vi kan få dem att känna sig trygga är det en stark konkurrensfördel för oss.

Och på köpet ställer man samtidigt om till ett mer hållbart boende.

– I princip alla åtgärder vi gör är positiva ur ett klimatperspektiv: takbyten, solcellsinstallationer, tilläggsisolering, fönsterbyten... det mesta hjälper till att spara energi. Det är det som är så kul med den här affären, att vi förutom att bidra till en värdehöjning också kan bidra till omställningen till ett mer hållbart samhälle. ●

AXEL KRONHOLM



Mikael Gustafsson, chef på kundservice, leder »Kundskapspodden« som i sex avsnitt lyfter fram kundmötet.

Kundmöte i ny kanal

Riksbyggen strävar efter att bli världsbäst på kundservice. »Kundskapspodden« är en ny kanal för att utveckla kundservicen på bred front i organisationen.

TEXT KARIN HEROU

Riksbyggen genomför regelbundet mätningar för att säkerställa både kundnöjdheten och kundlojaliteten och resultatet är positivt.

– Vi ser att kunderna gillar oss, men vi strävar alltid efter att kunderna ska gilla oss ännu lite mer, säger Mikael Gustafsson, chef på kundservice i Kalmar, i »Kundskapspodden«.

Han får medhåll av Helena Elfving, marknadsstrateg med inriktning på kundupplevelser på Riksbyggen.

– Vi har världens bästa kunder, som till stor del också är våra ägare. Vissa tar semester för att kunna följa med på våra konferenser. Våra kunder är överlag väldigt engagerade. Några av dem har vi haft med oss sedan Riksbyggen grundades för 80 år sedan. Det är fantastiskt. Vi gör allt för att leva upp till deras höga för-



HELENA ELFVING

väntningar och krav, säger Helena Elfving. »Kundskapspodden« är en ny kanal för att utveckla kundservicen på bred front.

– Vi möter i dag kunder digitalt, fysiskt och på telefon och det är viktigt att vi ger en samstämmig bild av Riksbyggens värderingar, säger Helena Elfving.

I poddens sex avsnitt har begreppet kundservice vänts och vridits på. Hur ser arbetsledaren som byter lampor och klipper gräs i bostadsrättsföreningen på kundservice? Hur bemöter säljaren kunden?

– Våra ambitioner är höga och vi vill att kunderna ska vara nöjda varje gång de kontaktar oss. För att sprida kunskap kring kundservice valde vi att starta en podd i ämnet, säger Helena Elfving.

Vad gör Riksbyggen för att bli världsbäst på kundservice?

– Bakom varje ärende döljer sig en människa som vill känna sig sedd. Vi strävar ständigt efter att ge våra kunder den information vi har om deras specifika ärende.

Vad kan Riksbyggen bli bättre på när det gäller kundservice?

– Återkoppling är A och O för att skapa goda kundrelationer. Lyckas vi med det kommer kundnöjdheten automatiskt. Misslyckas vi kan vi märka en viss frustration. Ofta räcker det med att bekräfta kunden, visa att vi har sett hans ärende och tala om att vi är på väg att lösa problemet med hissen, avloppet eller vad det än må vara. ●

Allt fler efterfrågar totalförvaltning

Ju större och mer spritt fastighetsbestånd, desto tuffare utmaning att få allt att hänga samman. Riksbyggens totalförvaltning är en lösning.

– Vi förenklar tillvaron så att fastighetsägare kan ägna sig åt sin kärnverksamhet, säger Helena Norrman Gustafsson, säljansvarig Rikskunder.

TEXT HENRIK EKBLOM YSTÉN

Det expanderande fastighetsbolaget Svenska Bostadsfonden stod 2012 inför en tydlig utmaning: Hur skulle de på ett effektivt sätt driva och underhålla sina hyresfastigheter spridda över hela landet, från Ystad till Luleå?

Lösningen blev att vända sig till Riksbyggen.

– Svenska Bostadsfonden har i dag cirka 80 fastigheter. Att hitta lokala leverantörer till varje enskild fastighet är ett mycket omfattande arbete. Genom att anlita oss får de en effektiv förvaltning med tydliga synergieffekter, genom bara en leverantör, säger Helena Norrman Gustafsson, affärsutvecklings- och säljansvarig Rikskunder.

RIKSBYGGEN HAR SEDAN flera decennier en väl utarbetad och rikstäckande organisation som erbjuder den här typen av fastighetsservice.

– Vi är också långsiktiga i våra affärer och därmed en trygg samarbetspartner som många uppskattar, säger Helena Norrman Gustafsson.

Att Riksbyggen besitter gedigen branschkunskap i kombination med god lokalkännedom gör det också lättare att lyssna in kundens behov. För behoven ser olika ut. Där någon vill ha assistans med den tekniska förvaltningen, behöver en annan hjälp med den ekonomiska, eller med fastighetsservice i stort. Och för de som söker samarbete rörande regelrätta ombyggnationer finns Riksbyggen också där.

– Generellt kan man säga att vi jobbar med två segment av kommersiella kunder.

Dels har vi tillgångsförvaltarna som främst fokuserar på avkastning och driftresultat, dels finns lokalförvaltande som Ica Fastigheter vars huvuduppgift är att anpassa fastigheterna till hyresgästerna, säger Helena Norrman Gustafsson.

ATT RIKSBYGGEN GÖR skillnad finns svart på vitt. När SEB:s bostadsfond Domestica vände sig till Riksbyggen för att få assistans med sin förvaltning ansåg sig Domestica ha alltför stor omsättning på hyresgäster. Genom att sätta upp tuffa mål och ändrade processer för uthyrning, lyckades Riksbyggen sänka omsättningen av hyresgäster och bibehålla de låga vakansnivåerna i en av SEB:s bostadsfonder, Domestica 1.

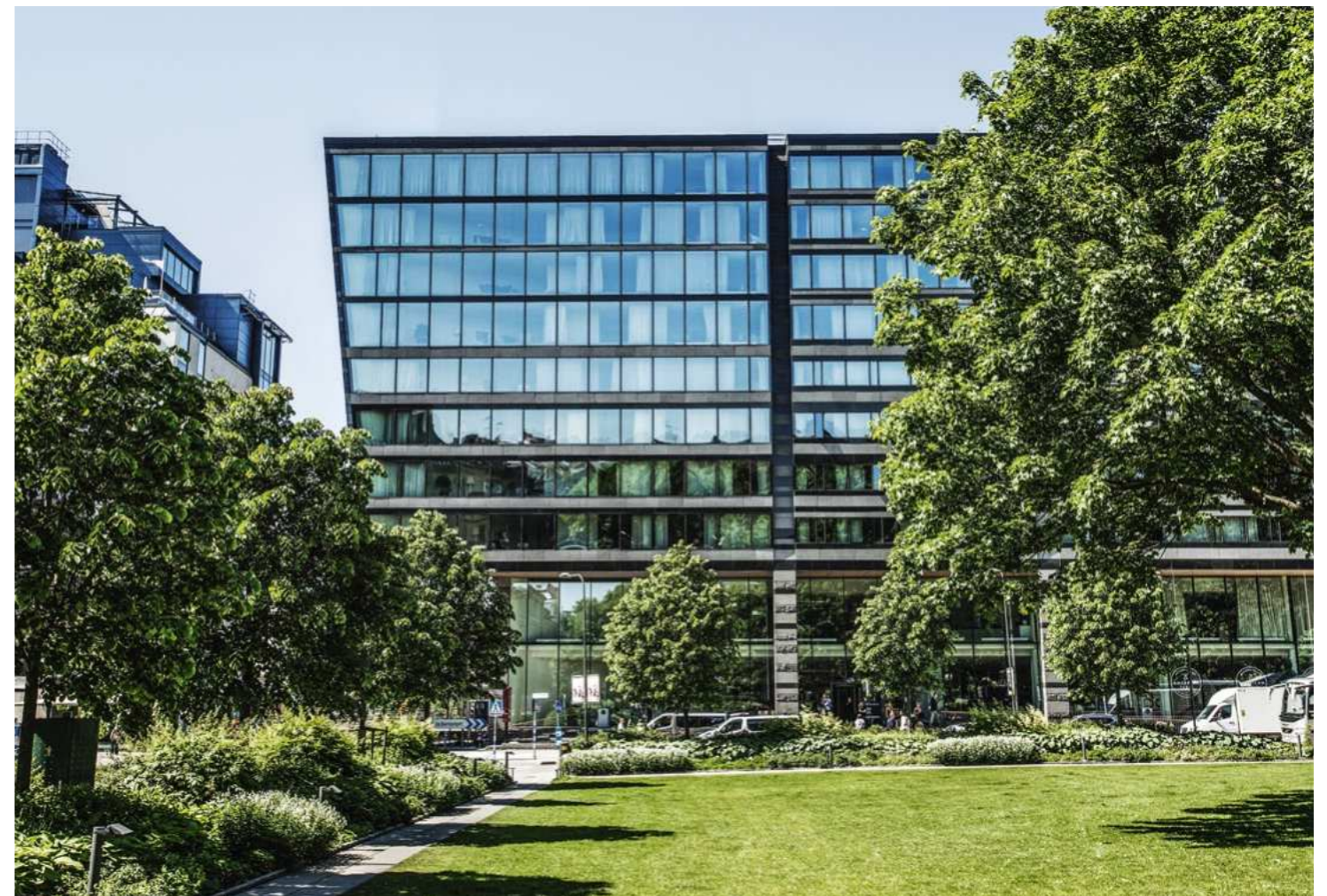
För SEB:s bolag Hyreshem i Malmö har Riksbyggen nyligen borrat 82 borrhål och satt upp 6 000 watt solceller för att få bergvärme och klimatsmart energi i deras fastigheter. Resultatet är en besparing för bolaget med 72 procent, samt en minskning i koldioxidutsläpp med 970 ton.

Enligt Helena är totalförvaltning av detta slag något som ligger i tiden.

– Riksbyggen har alltid jobbat med kommersiella kunder men det här området har vuxit sedan jag började 2015. Allt fler ser fördelar med att lägga ut förvaltningen helt eller delvis. Det räcker med att komma upp i ett bestånd på 15–20 fastigheter för att det ska bli svårare att hålla ihop allt. Och vi är bra på att förenkla tillvaron för de kunderna.

Men det handlar inte bara om att ge, utan också om att själv utvecklas för att hänga med, menar hon. Dagens kunder ställer andra frågor än gårdagens.

– Hållbarhetskraven är mycket högre i dag. Det handlar inte bara om miljön utan även om den sociala hållbarheten. Det kan till exempel röra frågor om hur vi arbetar med praktikplatser och om vi anställer sommarjobbare. Där får vi vara flexibla och anpassa oss efter de kundernas önskemål. I gengäld blir det ett sätt för oss att utvecklas och bli ännu bättre. ●



Återbruk visar vägen mot mer hållbart byggande

Att bygga och rivna skapar 10 miljoner ton avfall i Sverige varje år – dubbelt så mycket som avfallet från alla hushåll. Riksbyggen går i bräschen för ett nytt verktyg som ska underlätta för mer cirkulära bostäder.

TEXT AXEL KRONHOLM FOTO NICKE JOHANSSON

Dimman ligger drömsk över Vassbotten, en stillsam vik vid Vänerns sydvästra spets. Ett stenkast från vattenbrynet växer ett nytt bostadsområde fram. Markarbetet är i full gång; bottenplattor och stommar kommer på plats. Här byggs Riksbyggens så kallade Kapellehus med 40 nya lägenheter.

Det som pågår kan se oskyldigt ut, men just byggande genererar enorma mängder avfall varje år. Bortser man från gruvindustrin står byggsektorn för mest avfall av alla branscher. Samtidigt måste fler och bättre bostäder byggas, så enda vägen framåt är att försöka minska den klimat- och miljöpåverkan som arbetet för med sig. Det är just det som Riksbyggen försöker göra här.

KORSEBERG STRAND, som projektet heter, ska fungera som en testbädd för att ta fram verktyget cirkularitetsindex, CIX. Målet med CIX är att hitta arbetssätt för att maximera användningen av återbrukade material, minimera avfallet och minska klimatpåverkan så mycket det går. För att klara det och möjliggöra återbruk eller återvinning av materialet i framtiden måste man tänka rätt från början.

– Redan i planeringsskedet kan man för- enkla för framtida återbruk och återvinning. Dagens hus är i regel svåra att återbruka, de innehåller ibland farliga ämnen eller sitter ihop så att de inte går att ta isär på ett enkelt sätt. Där kan arkitekten göra mycket för att se till att huset lättare kan byggas om eller demonteras, säger Karolina Brick, miljöchef på Riksbyggen.

Då krävs det också att man har koll på produkterna. Material som anses vara farliga under en tid, som asbest, kan senare visa sig vara farliga. Andreas Ander, Riksbyggens projektledare i Vänersborg, visar runt på byggarbetsplatsen i Korseberg strand.

– Det här är sånt som skulle kunna återbrukas, säger han och klappar på en pall med isolering.

– Detsamma gäller betongen. För att man ska veta vad som finns i våra hus loggar vi allt material som används och vad det innehåller. Även om saker är okej i dag kanske det är en annan situation i framtiden, och då måste man veta vad som finns i husen. Huset ska ju stå i minst 100-150 år, säger han.

Henrietta Borseman, arkitekt på Ettelva, säger att även husens flexibilitet är viktig för att förlänga livslängden.

– En av grundpelarna i cirkulär ekonomi är att förlänga livslängden på det som byggs. Går det att anpassa huset för att minimera behovet av personifiering och ombyggnationer? Det finns en hel del enkla flexibla grepp som går att ta till, som att lägga genomgående golv i hela lägenheten samt att minimera den fasta inredningen. Vi tittar även på hur vi kan maximera flexibiliteten i planlösningar och fönstersättning så att huset ska passa för flera bostadssammansättningar, säger Henrietta Borseman.

ETT ANNAT SÄTT är att titta på hur mycket begagnat man kan bygga in i ett nytt hus. I stället för att köpa nyttillverkade fönster, dörrar eller takpannor skulle man kunna vända sig till andrahandsmarknaden.

– En del produkter är lättare än andra att hitta begagnade, som takpannor till exempel. Det finns projekt som försöker få till en slags Blocket-tjänst för byggmaterial, men i nuläget finns inte någon bra marknadsplats för allt sådant, och därför tar det tid eftersom man måste leta på olika ställen, säger Karolina Brick.

För att underlätta återbruk är också ▶



Korseberg strand ska fungera som en testbädd för cirkulära bostadsprojekt. Målet är att maximera användningen av återbrukade material, minimera avfallet och minska klimatpåverkan så mycket det går.

»Även om saker är okej i dag kanske det är en annan situation i framtiden.«

Andreas Ander

Cirkularitet/CIX

– Riksbyggen, Ettelva Arkitekter, Bengt Dahlgren och Lokalförvaltningen Göteborg har fått bidrag av Boverket, bland annat för att utveckla ett Cirkularitetsindex, CIX, som ska kunna användas av hela branschen.

– Regeringen inrättade 2018 en delegation för att stärka samhällets omställning till en resurs-effektiv, cirkulär och biobaserad ekonomi.



Kapellehusen är en populär produkt som Riksbyggen vill jobba vidare med. »Med det här projektet vill vi hitta nya arbetsätt som kan spridas och bidra till en omställning av hela byggsektorn«, säger Karolina Brick, miljöchef på Riksbyggen.



planeringskedet viktigt. Det kanske finns gott om begagnade innerdörrar att använda, men vad gör man om inte alla ser likadana ut? Måste alla hus i ett bostadsområde verkligen ha likadana dörrar?

– Det finns exempel från Danmark där man har skapat snygg och spännande design genom återbrukade material. Då är man inte lika beroende av att ha tusen exakt likadana tegelstenar, utan det blir en del av designen att det skiljer sig åt, säger Karolina Brick.

Verktuget CIX utarbetar Riksbyggen tillsammans med arkitektkontoret Ettelva, teknikonsultföretaget Bengt Dahlgren och Lokalförvaltningen Göteborg, med pengar från Boverket.

– Med det här verktuget får vi ett sätt att

mäta hur cirkulärt ett projekt är. Dels kan vi använda det inför ett bygge för att se till att bygga så cirkulärt vi bara kan, dels kan vi applicera verktuget på ett hus vi byggt tidigare, som Kapellehusen, och se vad som går att förbättra och justera inför att vi bygger det igen. Indexet ska även kunna visa klimatpåverkan från olika material och lösningar, så att vi tydligt kan se klimatnyttan med olika val och så att det inte leder oss i fel riktning, säger Karolina Brick.

CIRKULÄR EKONOMI ÄR en viktig del i genomförandet av de globala målen för hållbar utveckling, och något som de flesta branscher arbetar med i olika utsträckning. Tobias Jansson, föreläsare och omvärldsbevakare inom cirkulär ekonomi, tror att byggbranschen har en särskilt stor utmaning framför sig.

– Ju mer komplex en produkt är desto svårare är det att få den cirkulär. I exempelvis en buss kan det vara en miljon olika komponenter, det säger sig självt att det är en utmaning att få alla de komponenterna att ingå i ett kretslopp. Då är det lättare att göra ett par jeans utifrån cirkulära principer. Så på det viset kan bygg- och fastighetsbolag ha en större utmaning än många andra branscher.

Trots det finns det flera inspirerande exempel. Tobias Jansson nämner en skyskrapa i Ørestad, Köpenhamn, ritad av Lendager

Group, där fasaden består av rivningsvirke från gamla golv och fönsterkarmar.

– Där har man tagit det här skräpverket och behandlat det för att skapa en produkt som kan konkurrera med andra fasadmateriäl. Om man ska få momentum i det här så måste man jobba så, och produktifiera de återbrukade materialen så att de som bygger har färdiga produkter att köpa, precis som de köper nya material i dag, säger Tobias Jansson.

ATT FÅ IN fler återvunna eller återbrukade material i byggandet ska inte vara någon omöjlighet. Tobias Jansson påpekar dock att det är en helt annan grej att verkligen börja bygga hus som i framtiden går att plocka isär och återbruka.

– Om våra bostäder ska bli cirkulära måste vi bygga för dekonstruktion, det vill säga skapa byggnader som är lite som lego som du kan ta isär och där du kan utnyttja materialen på nytt. Tankesättet måste vara att våra byggnader ska vara materialbanker för framtiden. Det ställer förstås höga krav på att materialen är rena och hälsosamma, samt på standardisering, säger han.

Andreas Ander kliver över el- och värme-slangar på mellanbjälklaget till den nedre

lägenheten i ett av Kapellehusen i Korseberg strand. Arbetarna förbereder för att gjuta övervåningen: de har dragit slangar, kablar och rör för vatten, avlopp, ventilation och el. På marken nedanför sågas det i betong och skyfflas grus.

De här husen kommer att bli de första som testas i Riksbyggens nya cirkularitetsindex. Kapellehusen är en populär produkt som Riksbyggen tänker fortsätta med.

– Så fort indexet är färdigt kommer vi att kunna se hur Kapellehusen står sig, och få möjligheter att skruva och finjustera – och till nästa bygge få in mer cirkulära grepp, som en högre andel återvunna och återbrukade material, förklarar Karolina Brick.

Att jobba cirkulärt är inte nytt, men det är lättare sagt än gjort. Det är ofta billigare att bara riva och bygga nytt, men så vill Riksbyggen inte jobba.

– För oss är det här en lärandeprocess. Hur kan vi ställa om vårt bostadsbyggande så att det blir mer cirkulärt? Med det här projektet vill vi hitta nya arbetsätt som kan spridas och bidra till en omställning av hela byggsektorn, säger Karolina Brick. ●



Brf Korseberg strand

- 40 nya bostadsrätter, på två till fyra rum och kök med antingen balkong eller uteplats.
- Inflyttning hösten 2020.
- En park med fruktträd, växter och blommor bidrar med en ökad växtlighet och pollinering.

»Det är hög tid att ta klimatriskerna på allvar«

Riksbyggen deltar i forskningsprojekt om hur fastighetsägare kan klimatanpassa bostadsområden.

Höjd temperatur och kraftigare ösregn. Klimatförändringarna ställer högre krav på fastigheter. Nu ska Riksbyggen ingå i ett forskningsprojekt som ska öka fastighetsägares förmåga att klimatanpassa bostadsområden.

– Klimatriskerna känns abstrakta för många, men det är hög tid att ta dem på allvar, säger Karolina Brick, miljöchef på Riksbyggen.

Redan i dag gör ökade vattenflöden och högre vattennivåer att försäkringsbolag ser allt fler vattenskador i fastigheter. Den heta sommaren 2018

visade också att värmen är ett allt större hot. Fastighetsägaren har det yttersta ansvaret för att skydda sin egendom, och även



KAROLINA BRICK

om riskerna varierar beroende på geografiskt läge så måste de flesta fastighetsägare nu börja vidta åtgärder. Det kan vara att leda bort vatten, använda genomsläppliga markmaterial och plantera växtlighet som skuggar och suger upp vatten, men också att se över tak, hängrännor och backventiler.

I en forskningsstudie vid Linköpings universitet, som ska genomföras i Norrköping och Linköping, kommer bland annat Riksbyggens, Stångåstadens och Hyresbostädernas fastighetsbestånd och arbetsätt studeras.

Länsförsäkringar medverkar också.

– Forskarna ska titta på hur arbetet med klimatanpassning drivs i dag och hur vi kan få in det på ett tydligare sätt i våra processer, säger Karolina Brick.

Riksbyggen hoppas som fastighetsägare kunna bidra med bostadsrättsföreningsperspektivet.

– Bostadsrättsföreningar drivs av privatpersoner och kan ha ännu större utmaningar med att hantera den här typen av risker, säger Karolina Brick. ●

AXEL KRONHOLM



1. Johan Lindholm, ordförande
 2. Niklas Pettersson
 3. Johanna Frelin, vd
 4. Niklas Frisell
 5. Elisabeth Sasse
 6. Lise-Lott Fjell
 7. Filippa Drakander
 8. Mikael Johansson

9. Per Holmström
 10. Tommy Ohlström
 11. Nils-Erik Ekengren
 12. Johan Ekström
 13. Leif Linde, avgående vd
 14. Jimmy Winge
 15. Anders Ax

Saknas på bilden gör
 Yvonne Pettersson, Jonas Wallin,
 Lars Hildingsson.



Foto: Fond&Fond

Övre raden från vänster: Britta Von Schoultz, kommunikationschef, Carl-Johan Hansson, chef affärsområde Fastigheter, Leif Linde, avgående vd, Karin Goddard, HR-chef, Mårten Lilja, vice vd och chef affärsområde Bostad, Robert Söderhjelm, ekonomi- och finanschef.

Nedre raden från vänster: Lina Öien, chef Hållbar utveckling, Johanna Frelin, vd, Eric Stuart, chef affärsområde Fastighetsförvaltning.

Utdrag från årsredovisningen 2019

För att ta del av den fullständiga årsredovisningen för Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781, se www.riksbyggen.se

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, fastighetservice 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 HÄNDELSER 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 framåtriktat 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 påverkades 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 resultatutveckling 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.

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

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.

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

Fastighetsförvaltningen 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: Umeå, Skellefteå, Östersund, Stockholm, Linköping, Jönköping, Helsingborg, Genarp, 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 färdigställt under året. Riksbyggen tar ett totalansvar i projektet, 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 Karlstadshus 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 Färdplan 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 energieffektivisering 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, inomhusmiljö, 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 sjöattes 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.

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 arbetsgivarkampanj och ett kommunikationskoncept för både externt och internt bruk. Under året arbetade Riksbyggen aktivt med att erbjuda praktikplatser och sommarjobb, delta på arbetsmarknadsdagarna samt hålla i föreläsningar om företaget och dess verksamhet för högskolestudenter.

Under året arbetade Riksbyggen även med utvecklingsinsatser inom arbetsmiljö. Några exempel är framtagning av ett nytt upplägg för Riksbyggens årliga medarbetarundersökning 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).

RISKER OCH RISKHANTERING

| Risk | Beskrivning av risk | Hantering | Kommentar/utfall 2019 |
|---|--|--|---|
| Omvärldsrisk | | | |
| Konjunktur | 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. |
| Politiska beslut och myndighetsbeslut | Politiska beslut kring bostadspolitik, upplåtelseformer, skatter och kommunal planering med mera 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. |
| Konkurrens om entreprenad och mark | Konkurrenssituationen om både mark och byggentreprenörer 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 | | | |
| Marknad nyproduktion bostadsrätter | Fler nyproduktionsprojekt behöver i dag 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 verktygslåda av åtgärder för att förebygga osålda bostadsrätter; prisjusteringar, aktivt säljarbete, åtgärder som skapar trygghet för köpare av nyproducerade lägenheter. | Riksbyggen arbetar aktivt för att sälja Riksbyggenägda lägenheter. Totalt antal inköpta bostadsrätter under året har ökat något. Hyrköp har introducerats som ett nytt sätt för unga vuxna att få tillgång till bostadsmarknaden. |
| Risker relaterade till byggrättsportföljen | 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. |
| Marknad fastighetsförvaltning | 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 förvaltningstjänster inom branschen. Hård priskonkurrens från lokala aktörer inom fastighetsservice. Riksbyggen arbetar med att utveckla tjänstekoncept. |
| Marknad hyresfastigheter | Risken för sjunkande fastighetspriser och ökande vakanser. | Projektutveckling sker enbart i samverkan med andra investerare. | Successivt ökat byggande av hyresrätter. |

| Risk | Beskrivning av risk | Hantering | Kommentar/utfall 2019 |
|--|---|--|---|
| Finansiella risker | | | |
| Tillgång till kapital | Tillgång till extern finansiering både för Riksbyggen och den enskilde bostadsköparen påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt. | God soliditet gör Riksbyggen attraktiv för långgivare. | 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. |
| Ränterisk | 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. |
| Likviditetsrisk | 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. |
| Hållbarhetsrisker | | | |
| Klimat och miljö | 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 klimatanalys av mark och byggnation. | Ökade krav på klimatredovisning förväntas. Riksbyggen väl positionerad inom området med stark klimat- och miljöprofil. |
| Personal | 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. |
| Sociala förhållanden och god affärsetik | 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. Visselblåsar kanal etablerad under kvartal 1 2020. |

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 försäljningen 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 RÄKENSKAPSÅRETS 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 Brunflovet 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 köpeskilling om 98 mkr samt Ribby Ångar Dotter 3 AB med en köpeskilling 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. 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.

Se mer under avsnittet Den framtida utvecklingen.

Koncernens resultaträkning

| tkr | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Nettoomsättning före lämnade rabatter | 7 670 942 | 7 753 067 |
| Lämnade rabatter | -7 246 | -15 585 |
| Nettoomsättning | 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 | -595 685 | -694 470 |
| Övriga rörelseintäkter | 269 239 | 364 168 |
| Övriga rörelsekostnader | -17 335 | -17 670 |
| Resultatandel i handels- och kommanditbolag | 8 951 | 8 330 |
| Rörelseresultat | 446 177 | 285 469 |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 1 095 | 335 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | -815 | 102 210 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 504 | 11 893 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -140 271 | -19 951 |
| | -138 487 | 94 487 |
| Resultat efter finansiella poster | 307 690 | 379 956 |
| Skatt på årets resultat | -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 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten | 216 855 | 248 576 |
| Licensavtal | 1 982 | 2 774 |
| Goodwill | 127 690 | 160 594 |
| | 346 527 | 411 944 |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | 3 777 751 | 3 664 090 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 129 994 | 139 007 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 139 722 | 102 259 |
| | 4 047 467 | 3 905 356 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 133 962 | 111 655 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 12 212 | 12 212 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 63 489 | 45 980 |
| Uppskjuten skattefordran | 54 198 | 117 090 |
| Andra långfristiga fordringar | 48 987 | 71 743 |
| | 312 848 | 358 680 |
| Summa anläggningstillgångar | 4 706 842 | 4 675 980 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Varulager | | |
| Fastigheter | 4 773 200 | 3 944 493 |
| Pågående bostadsprojekt | 4 297 176 | 4 919 061 |
| Färdigställda bostäder | 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 | 98 130 | 59 055 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 101 234 | 156 063 |
| | 1 102 852 | 1 194 473 |
| Kassa och bank | | |
| Kassa och bank | 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 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Inbetalda insatser | 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 | 225 272 | 220 406 |
| Övriga avsättningar | 162 290 | 254 780 |
| Summa avsättningar | 387 562 | 475 186 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 680 242 | 1 380 182 |
| Övriga skulder | 447 863 | 305 445 |
| Summa långfristiga skulder | 2 128 105 | 1 685 627 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 175 423 | 5 378 685 |
| Leverantörsskulder | 396 763 | 469 624 |
| Övriga skulder | 1 442 074 | 1 506 190 |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | 163 010 | 118 675 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 914 456 | 858 213 |
| | 8 091 726 | 8 331 387 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 16 116 228 | 15 846 207 |

Produktion: Vi Media AB.
 Ansvarig utgivare: Britta von Schoultz.
 Formgivning: Markus Edin.
 Bildhantering: Kerstin Larsson.
 Korrekturläsning: Lisen Hönig.
 Omslagsfoto: Nicke Johansson.
 Illustratör: Edholm Ullenius.

Papper: Multi Art Silk.
 Tryck: Elanders, 2020.
 Sedan 2010 är Elanders samtliga svenska tryckerier klimatneutrala. Elanders är certifierade mot kvalitetsledningsstandarden ISO 9001 och miljöledningsstandarden ISO 14001.





80 år av framåtblickande

Det började med en idé om jobb och bra boende för alla, ett svar på bostadskris och arbetslöshet.

En kooperativ idé som innebär samägande, långsiktighet och att vi tillsammans är med och påverkar.

Under 80 år har vi mött utmaningar i tidsandan, drivit samhällsbyggandet framåt och jobbat för att skapa bra boende för alla. Det är svårt att hitta en piggare och mer hållbar 80-åring än Riksbyggen. Välkommen verkligheten!

Titta närmare på 80 år av bostadsnostalg på riksbyggen.se/80

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

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet