
Årsredovisning och koncernredovisning för räkensårsåret 2018

Riksbyggen Ekonomisk Förening
702001-7781



Innehåll

Förvaltningsberättelse 2018	4
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens balansräkning	12
Koncernens förändringar i eget kapital	14
Koncernens kassaflödesanalys	16
Moderföreningens resultaträkning	18
Moderföreningens balansräkning	20
Moderföreningens förändringar i eget kapital	22
Moderföreningens kassaflödesanalys	23
Noter	24
Revisionsberättelse	59
Styrelsens rapport enligt Riksbyggens föreningskod	63

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

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen och verkställande direktören för Riksbyggen ekonomisk förening, org nr 702001-7781, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018.

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

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

Riksbyggen äger och förvaltar även ett fastighetsbestånd med hyresrätter på ett antal orter i Sverige. Det egna fastighetsägandet och en verksamhet för fastighetsutveckling av hyresrätter bedrivs inom affärsområdet Fastigheter.

Riksbyggens medlemsantal uppgår till 189 st 2018-12-31. Inga väsentliga förändringar har skett under 2018. Medlemmar med en andel som överstiger 10% är

Svenska Byggnadsarbetareförbundet 21,0% (21,1) och Svenska Kommunalarbetareförbundet 12,5% (12,6).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Under räkenskapsåret har Riksbyggen ändrat redovisningsprincip kring hur intäkterna beräknas för nybyggnadsprojekt i bostadsrättsaffären. Från och med första kvartalet 2018 redovisas koncernens intäkter vid slutkundens tillträde av lägenheten i stället för successivt. En effekt av det principbytet blir att även pågående bostadsrättsföreningar konsolideras i koncernen. För mer information om principbytet hänvisas till avsnittet Redovisningsprinciper.
- Under första kvartalet förvärvade affärsområde Fastighetsförvaltning bolaget Agentia Förvaltning AB, vilket sedermera namnändrades till Förvaltning i Östersund AB. Förvärvet innebar ett tillskott av ca 470 kunder inom ekonomisk förvaltning, huvudsakligen bostadsrättsföreningar.
- Under året sålde Riksbyggen sina 19% i Tornet Bostadsproduktion AB. Affären gjordes mot bakgrund av att Riksbyggen etablerat en mer omfattande egen fastighetsrörelse med nyproduktion av hyresrätter.
- Under verksamhetsåret lanserades marknadserbjudandet hyrköp. I projektet Brandstationen i Järfälla utgör 11 av totalt 111 lägenheter hyrköp innebärande att den boende under en tidsbestämd period, erbjuds att köpa lägenheten till reglerat pris. Erbjudandet vänder sig till åldrarna 18–35 år, för att möjliggöra insteg på bostadsmarknaden.
- I det egna fastighetsbeståndet har avyttringar gjorts för fortsatt renodling av fastighetsportföljen och ett ökat utrymme för mer nyproduktion. Riksbyggen har gjort försäljningar av förvaltningsfastigheter under året genom avyttring av Svärdslången 8 i Stockholm samt Vetekärnan 1, Vetekärnan 5, Vetemjölet 1, Vetekringlan 1 och Röken 1 i Linköping.
- Under 2018 startade inflyttningen i den första lägenheten i Brf Viva i Göteborg. Med Brf Viva har Riksbyggen

målet att skapa Sveriges mest innovativa och hållbara bostadsprojekt baserat på gedigen forskning inom Positive Footprint Housing. Brf-en har bland annat utrustats med solcellsanläggning, energilagring samt återvinning av värme från ventilation. För att ytterligare bidra till ett hållbart boende har föreningen både bil- och elcykelpooler, distansarbetsplatser samt stora gemensamma ytor för social samvaro.

- Riksbyggens fastighet på Kungsbron i Stockholm genomgår en utveckling och nya hyresgäster har tillkommit under 2018. Detta, tillsammans med färdigställandet av ombyggnads- och utvecklingsprojektet Skarpan i Linköping, har inneburit en betydande positiv värdeförändring på Riksbyggens fastighetsbestånd.
- Riksbyggen blev under verksamhetsåret utsett till det mest hållbara företaget i fastighetsbranschen enligt Sustainable Brand Index B2B 2018, som är Nordens största studie om hållbarhet. När svenska företag, med en omsättning över en halv miljard, får frågan vilket företag som är mest hållbart inom fastighetsbranschen hamnade Riksbyggen i topp.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning minskade under 2018 till 7 737 mkr (8 442) vilket till största del är hänförligt till att färre nybyggnadsprojekt har slutavräknats under året.

Moderföreningens nettoomsättning från dotterföretag uppgick till 45 mkr (52). Dotterföretagens nettoomsättning från moderföreningen uppgick till 22 mkr (19). I enlighet med branschpraxis ingår utlägg för bostadsrättsföreningars räkning i nettoomsättningen.

Koncernen redovisar ett förbättrat rörelseresultat jämfört med föregående år som uppgår till 285 mkr (283) och rörelsemarginal på 3,7% (3,3). Resultatförbättringen är hänförlig till en positiv resultatutveckling inom affärsområde Bostad och Fastighet.

Motsvarande siffror för moderföreningen är en minskad nettoomsättning till 7 698 mkr (8 180) och ett lägre

rörelseresultat om 50 mkr (73). Rörelsemarginalen uppgick till 0,6% (0,9).

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 5 354 mkr (5 109) och till 5 228 mkr (5 137) för moderföreningen.

Soliditeten, det egna kapitalets andel av balansomslutningen exklusive redovisningsmedel, uppgick till 36% (36) för koncernen och 37% (39) för moderföreningen.

Investeringar

Under räkenskapsåret har investeringar i inventarier, verktyg och installationer skett med 42 mkr (28) i koncernen och med 41 mkr (25) i moderföreningen.

Investeringar i balanserade utgifter för utvecklingsarbeten saknas för räkenskapsåret i koncernen (119) mkr så även i moderföreningen (119) mkr. Tidigare gjorda investeringar har avsett ett nytt affärssystem.

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 78 mkr (1 029) i koncernen och 36 mkr (71) i moderföreningen.

I koncernen har investeringar i pågående nyanläggningar under räkenskapsåret skett med 130 mkr (108) och i moderföreningen med 73 mkr (92).

Disponibel likviditet

Koncernens disponibla likviditet uppgick den 31 december 2018 till 491 mkr (611). Koncernens disponibla likviditet är definierat som skillnaden mellan saldot på koncernkontot, 808 mkr (386) hos Swedbank och tillhörande kontokredit, 1 300 mkr (1 000).

Krediter

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2018 till 6 759 mkr (5 680), varav byggnadskrediter 4 570 mkr (3 746) respektive upplåning mot säkerhet i egna fastighetsinnehav 2 189 mkr (1 934).

FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)					
Koncernen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 737	8 442	7 155	6 368	5 746
Rörelseresultat	285	283	332	225	187
Eget kapital	5 354	5 109	5 475	5 233	4 842
Balansomslutning*	15 039	14 274	13 103	14 435	13 131
Soliditet (%)*	36	36	42	36	37
Likvida medel* inkl kortfristiga placeringar	–	–	3 688	8 427	7 948

Jämförelsetalen för 2017 har räknats om med anledning av byte av redovisningsprincip.

*Exklusive redovisningsmedel.

Riksbyggen, ett av de största bostadsföretagen i Sverige.

AFFÄRSOMRÅDEN

Riksbyggen påbörjade under 2018 totalt 782 (1 806) bostäder i nyproduktion varav 672 (1 626) i bostadsrätt, 0 (11) i småhus med äganderätt samt 110 (169) i kooperativ hyresrätt. Vid årsskiftet 2018/2019 hade Riksbyggen 96 (34) osålda lägenheter och småhus i färdigställda projekt. Riksbyggens innehav av byggrätter har ökat till 17 440 (17 250) varav 4 770 byggrätter (3 700) redovisas i moderföreningens balansräkning. Ytterligare 5 780 byggrätter (6 700) disponeras genom hel- eller delägda bolag.

Affärsområdets minskade projektverksamhet avspeglas i minskad nettoomsättning. Nettoomsättningen har under 2018 minskat jämfört med föregående år och uppgick till 4 081 mkr (5 077) mkr. Rörelseresultatet uppgår till 305 mkr (276).

Fastighetsförvaltning
Fastighetsförvaltningen förvaltar 4 218 bostadsrätter, vilket motsvarar en marknadsandel om 14% av landets totala bestånd av bostadsrättsföreningar. I marknadsandelen ingår även kunder för dotterbolagen RB Fastighetsägare AB och Förvaltning i Östersund AB. Därutöver har Riksbyggen 1 169 uppdrag åt andra typer av fastighetsägare.

Nettoomsättningen ökade under 2018 till 3 118 mkr (2 517). Rörelseresultatet uppgår till 67 mkr (81).

Fastigheter

Egna fastigheter

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

Det konsoliderade fastighetsbeståndet omfattar ca 382 000 kvm (396 000), varav ca 355 600 kvm (370 000) utgörs av bostäder och omfattar cirka 5 300 lägenheter (5 500).

Det samlade marknadsvärdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår för året till 7 246 mkr (5 497), vilket överstiger det bokförda värdet med 3 480 mkr (1 908). För förvaltningsfastigheterna i moderföreningen uppgår det bokförda värdet till 985 mkr (947) och marknadsvärdet till 3 044 mkr (2 245).

Direktavkastningen, beräknat på det bedömda marknadsvärdet år 2018 är 2,9% (3,1) och vakansgraden är 3,3% (3,5). Nedgången i direktavkastningen beror i första hand på högre marknadsvärden.

Fastighetsutveckling

Under året har 375 (350) lägenheter igångsatts i kommunerna Helsingborg, Nyköping, Stenungsund och Lund.

De nyproducerade hyresrattsprojekten Valvankaret i Stockholm och Frigg i Malmö har under året avyttrats till Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag respektive Bantorget Hyresbostäder AB.

Riksbyggen tar ett totalansvar i projekten, vilket innebär att förutom själva produktionen av hyresrätter, även erbjuda fastighetsförvaltning för sålda objekt.

Riksbyggen i Karlstad, ett av de största bostadsföretagen i Sverige.

Indirekta fastighetsengagemang
Stiftelsen Karlstadshus
Företaget instiftades av Karlstad kommun och Riksbyggen år 1954 med andelarna 60/40. 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 är delägt med Region Jönköpings län och som förvaltar ca 100 hyreslägenheter samt ett antal vårdfastigheter.

DOTTERFÖRETAG
I koncernen finns 61 (56) dotterföretag samt 67 (58) indirekt ägda bolag, varav merparten äger fastigheter och exploateringsmark.

FINANSIELLA RISKER
Kreditrisken i kundfordringarna är begränsade då de avser ett stort antal kunder och en väsentlig andel är fordringar på ännu ej utbetalda, men beviljade byggnadskreditiv. Några valutarisker finns inte.

HÅLLBARHET
Riksbyggen ska aktivt bidra till en långsiktig hållbar utveckling genom ett offensivt hållbarhetsarbete. Detta ska göras genom att påverka Riksbyggens medlemmar att exempelvis minska sin miljöbelastning, bygga föredömliga bostäder som kan driva utvecklingen framåt samt begränsa Riksbyggens miljöbelastning.

En viktig del i Riksbyggens hållbarhetsarbete är arbetet med Agenda 2030 och Fossilfritt Sverige. Under 2018 har Riksbyggen ställt sig bakom Färdplan för en fossilfri och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor och Färdplan för klimatneutral betong. Riksbyggen har även antagit tre utmaningar bakom regeringens initiativ Fossilfritt Sverige: Transportutmaningen, Solutmaningen och Klimatväxlingsutmaningen.

Ett av de konkreta verktyg som Riksbyggen använder sig av för att inspirera är ”Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer” som vänder sig till Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Riksbyggens tävling där årets hållbarhetsförening utses, utgår ifrån hållbarhetsidéerna på så sätt att endast de som har registrerat poäng kan vara med och tävla. Under året har bostadsrättföreningar genomfört många hållbarhetsåtgärder.

Under 2018 har Riksbyggen också implementerat Riksbyggens hållbarhetsverktyg för styrning i byggprojekt. Tanken med hållbarhetsverktyget är att Riksbyggen redan i ett tidigt skede bestämmer vilken nivå projektet ska nå upp till hållbarhetsmässigt och med hjälp av verktyget arbetar Riksbyggen sedan vidare med att sätta detaljerade mål, aktiviteter och krav under processens gång. Detta säkerställer att Riksbyggen får med hållbarhetsfrågorna hela vägen från planering till inflyttning. Verktyget omfattar bland annat områden som energi, innemiljö, material, men även aspekter som att skapa kollektiv nytta och skapa trygga och säkra bostäder. Verktyget bygger på befintliga certifieringssystem men är även kompletterat med andra viktiga aspekter av hållbarhet.

Riksbyggen certifierar sina flerbostadshus enligt Miljöbyggnad. Riksbyggen har flest certifierade samt flest preliminärt certifierade nyproducerade flerbostadshus av alla fastighetsägare i Sverige.

Ett flertal av Riksbyggens projekt medverkar också i Sweden Green Buildings program Citylab Action som handlar om hållbar stadsutveckling.

Under 2018 har Riksbyggens Fastighetsförvaltning fortsatt att utveckla sina energitjänster. Utifrån Lagen om energikartläggning (EKL) för stora företag har Riksbyggen

2019

även genomfört och reviderat energikartläggning för det egna fastighetsbeståndet. Arbetet har skett inom ramen för Riksbyggens certifierade miljöledningssystem enligt ISO 14001 och kartläggningen har rapporterats in till Energimyndigheten.

Riksbyggen engagerar sig i forskning med inriktning mot hållbart boende. Forskningsportföljen innehåller ca 20 forskningsprojekt med olika inriktningar och i olika omfattning. Riksbyggens insats varierar från att vara ensam finansär till att delta i ett europeiskt konsortium med 8 länder. Samtliga projekt syftar till att bidra till Riksbyggens utveckling av framtida och hållbara bostäder.

Under 2018 blev det även klart att Riksbyggen och ETTIELVA Arkitekter får stöd från Boverket för ett undersökande projekt med syfte att öka användningen av cirkulära material. Målsättningen för projektet är också att utveckla ett nytt verktyg, Cirkularitetsindex – CIX, som ska kunna användas av hela branschen.

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.

FÖRÄNDRING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2018 tog Lina Öien över rollen som Chef Hållbar Utveckling efter Charlotta Szczepanowski och tog därmed plats i Riksbyggens företagsledning.

MEDARBETARE

Riksbyggen satsar kontinuerligt på utveckling av medarbetare genom att erbjuda olika utbildningsprogram. Under året har fokus varit på utbildning kring nya arbets sätt som är ett resultat av implementeringen av det nya affärssystemet 2017. Det gjordes även större utbildningssatsningar inom områden som exempelvis GDPR, lokalvård samt för rollen som Riksbyggens representant i Brf:ens styrelser. Webbutbildningar har blivit en etablerad

utbildningsform i Riksbyggen och arbetet med att införa digitala forum i Riksbyggens kompetensportal fortsatte, vilket innebär att tillgång till information finns nu för alla större processområden i företaget.

Riksbyggen ser ett gott ledarskap som en framgångsfaktor för att vara en attraktiv arbetsgivare och har under året genomfört chefsutbildningar inom en rad olika områden. Det togs fram en ny påbyggnadsutbildning för chefer liksom en ny utbildning om ledningsgruppsarbete. Det producerades även en e-learning för chefer med fokus på social och organisatorisk arbetsmiljö. Den femte omgången av Riksbyggens ledarutvecklingsprogram ”Framtidens ledare” genomfördes och i programmet deltog 18 medarbetare med chefspotential.

Det externa arbetet att marknadsföra och positionera företaget som en attraktiv arbetsgivare för såväl nyutexaminerade som yrkesverksamma har fortsatt genom bland annat genomförandet av tre kampanjer. En har varit riktad speciellt mot projektledare medan de andra två varit för en bredare målgrupp. Samtidigt har karriärsidorna på Riksbyggen.se utvecklats och förbättrats för att skapa en tydligare bild av företaget som arbetsgivare. Studenter är en viktig målgrupp och Riksbyggen arbetar aktivt med att sprida kunskap om företaget genom att delta på arbetsmarknadsdagar, hålla föreläsningar om verksamheten samt erbjuda praktikplatser och sommarjobb.

Jämställdhet och mångfald är väsentligt för Riksbyggens utveckling. Under året har kvinnliga chefer ökat till 41 procent och det är framförallt gruppen arbetsledare som står för ökningen. Riksbyggens deltagande i ”100-klubben”, där Riksbyggen tillsammans med Arbetsförmedlingen erbjuder praktikplatser till nyanlända, är en viktig samhällsinsats och en del i målsättningen att öka mångfalden. En utbildning i Riksbyggens syn på mångfald har genomförts med alla medarbetare för att inkludera och förankra synen genom hela företaget.

Medelantalet anställda i koncernen för 2018 uppgick till 3 020 (2 728).

KOMMUNIKATION OCH MARKNAD

Under året har Riksbyggens varumärke stärkts ytterligare och ett nytt marknadsföringskoncept i kombination med flera framgångsrika aktiviteter som har varit starkt bidragande till utvecklingen. En stor del av framgången beror på Riksbyggens alla medarbetare som har fått en ökad förståelse för kundernas drivkrafter och hur medarbetarna kan bidra till att möta kundernas behov. Riksbyggen uppfattas som ett tryggt, enkelt och personligt varumärke.

Under året noteras också en kraftfull tillströmning av trafik till Riksbyggens webbplatser. Projektet med en förnyad och förbättrad kundportal har löpt på under året och förväntan är att kundupplevelsen kommer att öka efter lanseringen under 2019.

STYRELSENS ARBETE

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

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 direktören. Styrelsen, som består av nio ordinarie ledamöter, tre suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter, har under rapportperioden haft åtta protokollförda möten.

DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

I slutet av 2018 lät Riksbanken meddela en första höjning av reporäntan, från den historiskt låga nivån på –0,50%, till –0,25%. I februari 2019 på det senaste penningpolitiska mötet beslutades att låta reporäntan vara oförändrad och prognosen säger att nästa höjning är att vänta först i slutet

av 2019. Många experter menar att nästa aviserade höjning, inte kommer att bli av då Sverige går in i en avmattad konjunktur.

De räntemässiga förutsättningarna för nyproduktion av bostäder borde således vara goda, men på grund av införda begränsande åtgärder såsom amorteringskrav och lånetak har marknaden för försäljning av nyproducerade bostadsrätter mattats av sedan hösten 2017. Riksbyggen har därmed gjort en ökad satsning på hyresrätter där en fördubblad produktion planeras under 2019 jämfört med året innan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 2 502 647 163 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning, 48 kr per andel	84 890 976
Balanseras i ny räkning	2 417 756 187
Summa	2 502 647 163

Moderföreningens fria egna kapital, efter föreslagen utdelning, uppgår till 2 417 756 187 kr.

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

Koncernens resultaträkning



tkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	7 753 067	8 452 196
Lämnade rabatter		-15 585	-10 026
Nettoomsättning	3, 4	7 737 482	8 442 170
Kostnad för sålda varor och tjänster		-7 112 371	-7 804 075
Bruttoresultat		625 111	638 095
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-694 470	-622 815
Övriga rörelseintäkter	3	364 168	267 998
Övriga rörelsekostnader		-17 670	-16 660
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		8 330	16 042
Rörelseresultat	6, 7, 8	285 469	282 660
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	335	203
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	102 210	-473
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	11 893	18 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-19 951	-33 499
		94 487	-15 355
Resultat efter finansiella poster		379 956	267 305
Skatt på årets resultat	15, 16	-43 699	-20 624
Årets resultat		336 257	246 681
Moderföreningens andel av årets resultat		336 703	247 987
Minoritetens andel av årets resultat		-446	-1306

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	248 576	280 636
Licensavtal	18	2 774	3 567
Goodwill	19	160 594	132 456
		411 944	416 659
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21	3 664 090	3 622 914
Inventarier, verktyg och installationer	22	139 007	143 926
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	102 259	112 199
		3 905 356	3 879 039
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	111 655	119 340
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	12 212	12 214
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	45 980	38 404
Uppskjuten skattefordran	16	117 090	152 696
Andra långfristiga fordringar	29	71 743	212 367
		358 680	535 021
Summa anläggningstillgångar		4 675 980	4 830 719
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Färdiga varor och handelsvaror		-	117
Färdigställda bostäder	30	256 177	106 649
Fastigheter	30	3 944 493	3 493 729
Pågående bostadsprojekt	30	4 919 061	4 366 921
		9 119 731	7 967 416
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		556 459	978 819
Aktuella skattefordringar		84 899	71 148
Övriga fordringar		337 997	199 876
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	59 055	117 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	156 063	109 417
		1 194 473	1 476 322
Kassa och bank			
Kassa och bank		48 666	-
Redovisningsmedel		807 357	835 889
		856 023	835 889
Summa omsättningstillgångar		11 170 227	10 279 627
SUMMA TILLGÅNGAR		15 846 207	15 110 346

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	33	884 281	868 269
Annat bundet kapital		1 843 818	1 865 122
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 602 004	2 350 684
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		5 330 103	5 084 075
Minoritetsintresse		23 904	24 700
Summa eget kapital		5 354 007	5 108 775
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16	220 406	213 808
Övriga avsättningar	2, 34	254 780	178 309
Summa avsättningar		475 186	392 117
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	35	1 380 182	1 548 176
Övriga skulder		305 445	161 186
Summa långfristiga skulder		1 685 627	1 709 362
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 378 685	4 131 903
Leverantörsskulder		469 624	597 718
Övriga skulder		1 506 190	2 081 291
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	118 675	220 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	858 213	868 248
Summa kortfristiga skulder		8 331 387	7 900 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 846 207	15 110 346

Koncernens förändringar i eget kapital

	Annat eget kapital						Summa	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Kapital- andels- fond	Fond för utveck- lings- utgifter	Reserver	Balanserad vinst			
Eget kapital 2017-01-01	857 942	1 718	15 045	88 563	1 714 680	2 730 689	5 408 635	66 280	5 474 915
Justering hänförlig till ny redovisnings- princip					-432 106	-432 106			-432 106
Justering hänför- lig till redovisad internvinst tidigare år					-73 169	-73 169	-34 556		-107 725
Årets resultat					247 987	247 987	-1 306		246 681
Förändring reserver					2 749	-2 749	0		0
Förändring av kapitalandels- fond			-7 285		7 285	0			0
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande					3 048	3 048	-5 718		-2 670
Förändring av utvecklingsfond				51 370	-51 370	0			0
Förändring av uppskrivnings- fond		-1 718				-1 718			-1 718
Utdelning					-78 931	-78 931			-78 931
Utträde	-2 020					-2 020			-2 020
Nyteckning	12 347					12 347			12 347
Eget kapital 2017-12-31	868 269	0	7 760	139 933	1 717 429	2 350 684	5 084 075	24 700	5 108 775

	Annat eget kapital						Summa	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Kapital- andels- fond	Fond för utveck- lings- utgifter	Reserver	Balanserad vinst			
Eget kapital 2018-01-01	868 269	0	7 760	139 933	1 717 429	2 350 684	5 084 075	24 700	5 108 775
Årets resultat						336 703	336 703	-446	336 257
Förändring reserver					-1 681	1 681			
Förändring av kapitalandels- fond			-4 410			4 410			
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande						-23 333	-23 333	-350	-23 683
Förändring av utvecklingsfond				-15 213		15 213			
Förändring av uppskrivnings- fond									
Utdelning						-83 354	-83 354		-83 354
Utträde	-669						-669		-669
Nyteckning	16 681						16 681		16 681
Eget kapital 2018-12-31	884 281	-	3 350	124 720	1 715 748	2 602 004	5 330 103	23 904	5 354 007

Koncernens kassaflödesanalys



tkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		285 469	282 660
Avskrivningar		212 733	184 592
Övriga ej likviditetspåverkande poster	39	-81 887	-72 702
Erhållen ränta		11 770	18 641
Erlagd ränta		-18 107	-33 499
Betald skatt		-17 620	-65 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		392 358	314 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-1 461 912	-101 909
Förändring kundfordringar		430 045	-577 456
Förändring av kortfristiga fordringar		-97 005	-1 019 459
Förändring leverantörsskulder		-128 094	75 768
Förändring av kortfristiga skulder		-467 469	1 222 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 332 077	-2 530 881
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-38 560	-252 665
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		-	1 163
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-345 064	-566 670
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		151 293	151 497
Investeringar i dotterföretag		-104 462	-824 199
Försäljning av dotterföretag		292 162	361 516
Investeringar och uttag intresseföretag		-3 025	-25
Försäljning av intresseföretag		1 356	4 621
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-45 631	-18 874
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		316 972	135 524
Kassaflöde från investeringsverksamheten		225 041	-1 008 112
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapitalet		16 012	10 327
Upptagna lån		208 976	1 046 233
Amortering av skuld		-232 711	-322 118
Förändring kortfristiga finansiella skulder		1 246 782	-807 897
Transaktion med minoritet		-3	3 112
Utbetald utdelning		-83 354	-78 931
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 155 702	-149 275
Årets kassaflöde		48 666	-3 688 268
Likvida medel vid årets början		-	3 688 268
Likvida medel vid årets slut		48 666	-

Moderföreningens resultaträkning



tkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning före lämnade rabatter	2	7 713 877	8 189 805
Lämnade rabatter		-15 585	-10 026
Nettoomsättning	3, 4	7 698 292	8 179 779
Kostnad för sålda varor och tjänster		-7 037 274	-7 600 769
Bruttoresultat		661 018	579 010
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-693 114	-621 442
Övriga rörelseintäkter	3	76 357	101 896
Övriga rörelsekostnader		-15 680	-11 641
Resultatandel i handels- och kommanditbolag		21 066	24 784
Rörelseresultat	6, 7, 8	49 647	72 607
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-32 825	281 964
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 356	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	102 159	-489
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	62 805	64 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-29 428	-35 513
		104 067	310 374
Resultat efter finansiella poster		153 714	382 981
Bokslutsdispositioner	14	37 761	-38 555
Skatt på årets resultat	15, 16	-33 301	-10 595
Årets resultat		158 174	333 831

Moderföreningens balansräkning

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	17	248 576	280 636
		248 576	280 636
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20, 21	966 104	954 733
Inventarier, verktyg och installationer	22	126 659	112 532
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21, 23	18 964	96 375
		1 111 727	1 163 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	724 150	715 759
Fordringar hos koncernföretag	25	179 160	131 155
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	24 926	34 615
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27	9 076	9 077
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	5 298	23 707
Uppskjuten skattefordran	16	102 261	132 752
Andra långfristiga fordringar	29	37 840	197 458
		1 082 711	1 244 523
Summa anläggningstillgångar			
		2 443 014	2 688 799
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Färdigställda bostäder	30	236 690	101 612
Fastigheter	30	1 676 835	1 377 333
Pågående bostadsprojekt	30	4 630 063	4 105 709
		6 543 588	5 584 654
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 136 474	1 068 424
Fordringar hos koncernföretag		3 310 035	3 297 342
Aktuella skattefordringar		83 316	70 551
Övriga fordringar		303 072	237 916
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	170 945	147 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	146 129	100 858
		5 149 971	4 922 432
Kassa och bank			
Kassa och bank		43	-
Redovisningsmedel		1 346	-
		1 389	-
Summa omsättningstillgångar			
		11 694 948	10 507 086
SUMMA TILLGÅNGAR			
		14 137 962	13 195 885

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital	33	884 281	868 269
Reservfond		1 716 397	1 716 397
Fond för utvecklingsutgifter		124 720	139 933
		2 725 398	2 724 599
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 344 474	2 078 784
Årets resultat		158 174	333 831
		2 502 648	2 412 615
Summa eget kapital			
		5 228 046	5 137 214
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	34 641	32 890
Övriga avsättningar	2, 34	233 250	168 309
		267 891	201 199
Summa avsättningar			
		267 891	201 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	35	-	1 000 000
Långfristiga skulder koncernföretag		1 000 000	-
Övriga skulder		144	-
		1 000 144	1 000 000
Summa långfristiga skulder			
		1 000 144	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 336 061	2 584 980
Leverantörsskulder		436 222	541 980
Skulder till koncernföretag		106 995	147 349
Övriga skulder		3 814 025	2 552 402
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	143 266	220 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	805 312	809 829
		7 641 881	6 857 472
Summa kortfristiga skulder			
		7 641 881	6 857 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		14 137 962	13 195 885

Moderföreningens förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter		
Eget kapital 2017-01-01	857 942	1 716 397	88 563	2 619 925	5 282 827
Justering hänförlig till ny redovisningsprincip				-410 840	-410 840
Årets resultat				333 831	333 831
Avsättning till reservfond					-
Aktivering av utvecklingsutgifter			51 370	-51 370	-
Utdelning				-78 931	-78 931
Utträde	-2 020				-2 020
Nyteckning	12 347				12 347
Eget kapital 2017-12-31	868 269	1 716 397	139 933	2 412 615	5 137 214
Årets resultat				158 174	158 174
Avsättning till reservfond					-
Aktivering av utvecklingsutgifter			-15 213	15 213	-
Utdelning				-83 354	-83 354
Utträde	-669				-669
Nyteckning	16 681				16 681
Eget kapital 2018-12-31	884 281	1 716 397	124 720	2 502 648	5 228 046

Moderföreningens kassaflödesanalys

tkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		49 647	72 606
Avskrivningar		101 936	91 959
Övriga ej likviditetspåverkande poster	39	146 388	53 572
Erhållen ränta		62 805	65 518
Erhållna utdelningar		315 698	349 049
Erlagd ränta		-29 428	-35 513
Betald skatt		-13 825	-59 595
		633 221	537 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-1 001 084	300 405
Förändring av kundfordringar		-68 050	-678 656
Förändring av kortfristiga fordringar		-146 724	-722 766
Förändring av leverantörsskulder		-105 758	44 709
Förändring av kortfristiga skulder		1 179 440	-915 996
		491 045	-1 434 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-	-119 219
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		-	1 163
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-155 141	-188 417
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		135 667	50 071
Investeringar i dotterföretag		-357 064	-300 004
Försäljning/avveckling av dotterföretag		150	194
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-48 467	-37 268
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		291 814	267 171
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		-1 346	-
		-134 387	-326 309
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapitalet		16 012	10 327
Upptagna lån		-	700 000
Amortering av skuld		-	-
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-289 273	-2 554 159
Utbetald utdelning		-83 354	-78 931
		-356 615	-1 922 763
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		-	3 683 779
		43	-3 683 779
Likvida medel vid årets slut			
		43	-

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Byte av redovisningsprincip

Koncernen

Från och med första kvartalet 2018 redovisas koncernens intäkter från bostadsprojekt vid tidpunkt för leverans i stället för successivt under uppförande. Riksbyggen bedömer att den nya redovisningsprincipen leder till mer relevant och tillförlitlig information då den överensstämmer bättre med bolagets affärsmodell. Riksbyggens projektutveckling av bostäder (BRF) sker genom att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening som beställare, en slutkund köper sedan en andel i bostadsrättsföreningen som ger en nyttjanderätt till en särskild lägenhet. Riksbyggen tecknar således ett avtal med respektive ägare om uppförande av bostad. Riksbyggen bedömer att väsentliga risker och förmåner avseende ägandet av bostaden övergår till kunden vid tillträdet av bostaden. Intäkten från

försäljningen redovisas därmed vid tillträdet av bostaden. Då Riksbyggen har bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna under uppförandeperioden fram till och med då försäljning har skett till slutkund konsolideras bostadsrättsföreningarna. Riksbyggen åtar sig i avtal med förvärvaren av entreprenaden att förvärva lägenheter som inte är sålda vid projektets slut, fem månader efter slutbesiktning. Återköpta lägenheter intäktsredovisas vid försäljning till slutkund.

Moderföreningen

Riksbyggen bedömer att moderföreningen levererar en entreprenadtjänst med bostadsrättsföreningen som beställare och slutkund. Redovisade intäkter baseras på faktisk intäkt för försäld bostadsprojekt. Redovisad intäkt möts av bedömd kostnad vid projektets färdigställande.

Koncern och moderförening

Riksbyggen har under året gjort en ny bedömning, som anses vara mer relevant, avseende klassificeringen av Kostnad för sålda varor och tjänster och Försäljnings- och administrationskostnader. Jämförelseåret har räknats om utifrån de nya principerna och den nya bedömningen.

Resultaträkning tkr	Koncernen		Moderföreningen	
	2017 före omräkning	2017 efter omräkning	2017 före omräkning	2017 efter omräkning
Nettoomsättning före lämnade rabatter	8 386 771	8 452 196	8 117 359	8 189 805
Kostnad för sålda varor och tjänster	-8 013 836	-7 804 075	-7 805 493	-7 600 769
Försäljnings- och administrationskostnader	-298 051	-622 815	-296 678	-621 442
Övriga rörelseintäkter	300 000	267 998	101 896	101 896
Skatt på årets resultat	-7 205	-20 624	-24 293	-10 595
Årets resultat	341 680	246 681	367 727	333 831
Moderföreningens andel av årets resultat	342 986	247 987	-	-

Koncernen

Moderföreningen

Balansräkning tkr	2017 före omräkning	2017 efter omräkning	2017 före omräkning	2017 efter omräkning
Uppskjuten skattefordran	22 684	152 696	3 176	132 752
Andra långfristiga fordringar	212 137	212 367	197 458	197 458
Färdigställda bostäder	101 612	106 649	101 612	101 612
Pågående bostadsprojekt	-	4 366 921	-	4 105 709
Kundfordringar	1 079 199	978 819	1 068 424	1 068 424
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	2 702 262	117 062	2 723 566	147 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 579	109 417	86 021	100 858
Annat eget kapital inklusive årets resultat	2 877 789	2 350 684	-	-
Balanserad vinst	-	-	2 489 624	2 078 784
Årets resultat	-	-	367 727	333 831
Avsättning för uppskjuten skatt	186 255	213 808	32 890	32 890
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 571 637	4 131 903	2 584 980	2 584 980
Övriga skulder	1 209 528	2 081 291	332 570	2 552 402
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	376 937	220 932	376 937	220 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	813 442	868 248	755 023	809 829

Koncernredovisning

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

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

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

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

Förvärvsmetod

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

För övervärden hänförliga till specifika tillgångar tillämpas samma avskrivningstid som i den förvärvade juridiska personen. Avskrivning på uppkommen goodwill och övriga förvärvade immateriella tillgångar skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod om denna kan fastställas med rimlig grad av säkerhet. Kan denna inte fastställas sker avskrivning på maximalt 5 år. Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

Dotterföretag

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

Intresseföretag

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

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Rapportering för rörelsegrenar

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

Intäkter

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

Bostadsrättsprojekt

Riksbyggens projektutveckling av bostäder (BRF) sker genom att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening som beställare, en slutkund köper sedan en andel i bostadsrättsföreningen som ger en nyttjanderätt till en särskild lägenhet. Riksbyggen tecknar således ett

avtal med respektive ägare om uppförande av en bostad. Riksbyggen bedömer att väsentliga risker och förmåner avseende ägandet av bostaden övergår till kunden vid tillträdet av bostaden. Intäkten från försäljningen redovisas därmed vid tillträdet av bostaden och baseras på den faktiska intäkten för försålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt möts av bedömd kostnad vid projektets färdigställande. Redovisningen speglar Riksbyggens affärsmodell.

Riksbyggen åtar sig i avtal med förvärvaren av entreprenaden att förvärva lägenheter som inte är sålda vid projektets slut, fem månader efter slutbesiktning. Återköpta lägenheter intäktsredovisas vid försäljning till slutkund.

Entreprenad

Projektintäkter vid ombyggnadsentreprenader, hyresrättsproduktion samt äganderätter redovisas enligt successiv vinstavräkning. Successiv vinstavräkning bygger på att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med projektens upparbetningsgrad.

Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totalt beräknade projektkostnaderna.

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

Intäktsredovisning enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan från projektets byggstart om tillförlitlig bedömning av intäkter och kostnader kan göras och pågår enligt samma princip till dess att projektet slutredovisas. Räntekostnader inräknas bland projektkostnaderna från byggstart.

Övriga intäkter

Övriga intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

– Hyresintäkter – i den period uthyrningen avser.

– Ränteintäkter – i enlighet med effektiv avkastning.

– Erhållen utdelning– när utdelning erhålls.

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I koncernredovisningen tillämpas aktiveringsmodellen för internt upparbetade immateriella tillgångar.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar, upp- och

nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras som förvaltningsfastigheter. Exploateringsmark och rörelsefastigheter klassificeras som omsättningstillgångar.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggnings-tillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. Nedskrivningarna ingår i resultaträkningens post Kostnad

Finansiella tillgångar som kan säljas

för sålda varor och tjänster. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Fond för utvecklingsutgifter

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

Leasingavtal

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

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

Finansiella instrument

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

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

Klassificering

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

Finansiella tillgångar som innehas för handel

Finansiella tillgångar klassificeras till denna kategori om de förvärvades eller uppkom i syfte att säljas eller återköpas på kort sikt. Finansiella tillgångar som innehas för handel värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggnings-tillgångar. Bolagets finansiella tillgångar som innehas för handel utgörs av likvida medel.

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Övriga finansiella skulder

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

Redovisning och värdering

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen när Riksbyggen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på affärs-dagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktions-utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Detta gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar som innehas för handel och finansiella tillgångar som kan säljas ska värderas till

verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Lånefordringar, kundfordringar och finansiella tillgångar som hålls till förfall redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektiv-räntemetoden, minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar som förfaller inom 12 månader efter rapport-periodens slut (boks slutsdagen) nuvärdesberäknas ej på grund av att diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffnings-tidpunkten till upplupet anskaffningsvärde enligt effektiv-räntemetoden. Skulder som förfaller inom 12 månader efter rapportperiodens slut (boks slutsdagen) nuvärdes-beräknas ej på grund av att diskonteringseffekten inte är väsentlig.

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

Riksbyggen prövar per varje balansdag om det före-ligger objektiva omständigheter som tyder på att tillgångar som klassificeras som lånefordringar och kundfordringar behöver skrivas ned. Vid varje rapportperiods slut bedömer Riksbyggen om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger är bland annat indikationer på att en gäldenär har betydande finansiella svårigheter, att betalningar av räntor eller kapitalbelopp har uteblivit eller är försenade, om det är sannolikt att gäldenären kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion eller att det finns obser-verbara uppgifter som tyder på att det finns en mätbar minskning av uppskattade framtida kassaflöden såsom förändringar i förfallna skulder eller andra ekonomiska förutsättningar som korrelerar med kreditförluster.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan till-gångens redovisade värde och nuvärdet av Riksbyggens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektiv-ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ner och ned-skrivningsbeloppet redovisas i bolagets resultaträkning.

Finansiella risker i placeringens verksamhet

Vid varje balansdag prövar Riksbyggen om en tidigare nedskrivning helt eller delvis inte längre är motiverad.

En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Vid förändringar av finansiella tillgångars verkliga värde uppstår vinst eller förlust. Förändringen redovisas i samband med att den uppstår i resultaträkningen under rubriken Övriga ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter. Även utdelningsintäkter från värdepapper som tillhör kategorin finansiella tillgångar värderas till verkligt värde och tas upp i resultaträkningen, när det fastställts att Riksbyggen kommer att erhålla utdelningen, under samma rubrik som ovan. Under den rubriken i resultaträkningen redovisas även ränta på värdepapper som kan säljas. För att fastställa värdet på dessa finansiella tillgångar används effektivräntemetoden.

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

Fastställande av verkligt värde

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

Finansiella risker i placeringsverksamheten

Mål och policy

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

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

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

Finansiella risker

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

I förmånsbestämda planer utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas. De förmånsbestämda pensionsplanerna är både fonderade och ofonderade. I de fall planerna är fonderade har tillgångar avskilts i Konsumentkooperativets pensionsstiftelse.

Riksbyggen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I Sverige har koncernen bl a förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsplaner i Sverige som

tryggats genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning om stiftelsens förmögenhet, värderad till marknadsvärde, understiger förpliktelsen.

Ersättningar vid uppsägning

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

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Detta innebär att förvärvade bostadsrätter i avslutade entreprenader värderas enligt lägsta värdets princip. Fastigheter som avser främst mark för kommande entreprenader värderas även de enligt lägsta värdets princip.

Avsättningar och eventalförpliktelser

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

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

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. De utfästelser som Riksbyggen i form av entreprenör har gentemot bostadsrättsföreningen är normalt eventualförpliktelse. Osålda lägenheter i projekt där ett Riksbyggenavtal är tecknat ska vid bokslutsdagen redovisas som en eventualförpliktelse till det pris som anges i den ekonomiska planen.

Kassaflödesanalys

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

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

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Händelser efter balansdagen

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

Moderföreningens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Leasing

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

Bokslutsdispositioner

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

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Riksbyggen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

Intäktsredovisning

Riksbyggen tillämpar successiv vinstavräkning vid redovisning av ombyggnadsentreprenadavtal till fast pris. Successiv vinstavräkning innebär att koncernen måste göra uppskattningar av hur stor del de tjänster som redan utförts per balansdagen utgör av de totala tjänster som ska utföras. Om proportionen mellan utförda tjänster och totala tjänster som ska utföras skulle avvika från ledningens uppskattning, skulle årets redovisade intäkt ändras.

Garantiåtaganden

Riksbyggen lämnar garanti avseende genomförda entreprenader med en garantitid som uppgår till 5 år. Åtagandet

redovisas som en avsättning om 139 mkr (168) i koncernens balansräkning och 127 mkr (168) i moderföreningens balansräkning. Värdet på avsättningen är baserad på tidigare erfarenheter och utfall. Värderingen av garantiåtaganden är en väsentlig redovisningsfråga i koncernen och den innebär svåra bedömningar av framtida åtgärdsbehov.

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggnings-tillgångar

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

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

Not 3 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Varor	90 971	67 929	79 161	47 208
Tjänster	2 381 880	2 323 673	2 250 244	2 283 963
Bostadsrättslägenheter	3 460 808	4 113 774	–	–
Entreprenaduppdrag	1 306 606	1 499 300	5 142 249	5 609 663
Hyror	497 217	437 493	226 638	238 945
Summa	7 737 482	8 442 170	7 698 292	8 179 779

I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:				
Varor	2 236	5 240	2 152	5 158
Tjänster	336 956	38 997	50 100	47 714
Hyror	–	1 070	–	852
Fastighetsförsäljningar	12 692	208 473	12 018	33 954
Erhållna bidrag	12 284	14 218	12 087	14 218
Summa	364 168	267 998	76 357	101 896

Not 4 Nettoomsättning fördelat på verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Bostad	4 081 042	5 076 707	3 908 796	5 060 787
Fastighetsförvaltning	3 075 479	2 517 057	3 314 708	2 419 291
Fastighet	697 187	906 155	465 899	693 334
Övrigt och koncernjusteringar	-116 226	-57 749	8 889	6 367
Summa	7 737 482	8 442 170	7 698 292	8 179 779

Not 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
PwC				
Revision och revisionsnära rådgivning	4 969	4 739	4 940	4 700
Övriga tjänster	-	387	-	387
Summa	4 969	5 126	4 940	5 087
Lekmannarevisorer				
Revision och revisionsnära rådgivning	146	107	146	107
Summa	146	107	146	107

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Medelantalet anställda				
Kvinnor	1 131	1 005	1 051	951
Män	1 889	1 723	1 862	1 697
Summa medelantalet anställda	3 020	2 728	2 913	2 648
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktörer	2 845	2 847	2 845	2 847
Styrelsen	915	885	915	885
Företagsledning	12 466	11 922	12 466	11 922
Övriga anställda	1 123 118	1 023 286	1 083 986	991 311
Summa	1 139 344	1 038 940	1 100 212	1 006 965
Sociala kostnader				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	355 020	325 275	342 261	314 411
Pensionskostnader	135 160	115 613	131 445	113 025
Summa	490 180	440 888	473 706	427 436
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 629 524	1 479 828	1 573 918	1 434 401

Vd, Leif Linde, har 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 35 procent av årslönen. För vice vd, Märten Lilja, gäller 65 års pensionsålder med en årlig pensionsavsättning om 30 procent av årslönen. Vd har en uppsägningstid från företagets sida om sex månader och därutöver 12 månaders avgångsvederlag. Vice vd har en uppsägningstid från företagets sida om 18 månader, vilken kan omvandlas till ett avgångsvederlag med avräknings-skyldighet för annan inkomst under uppsägningstiden.

Från vd och vice vd:s sida är uppsägningstiden sex månader. För övriga medarbetare i företagsledningen gäller 65 års pensionsålder med liknande pensions- och avgångsersättningsvillkor som gäller för vd och vice vd.

Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 154 tkr (148) utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 761 tkr (737).

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

Andel kvinnor i procent	2018	2017
Styrelsen	36,0 %	28,2 %
Bland övriga ledande befattningshavare	46,2 %	54,5 %

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 270 753 (244 790) och i moderföreningen till 101 937 (152 490).

Not 8 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Leasegivare				
Framtida minimileaseintäkter avseende uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:				
Inom 1 år	66 580	54 719	9 993	10 664
Mer än 1 men mindre än 5 år	110 333	100 500	12 773	17 184
Senare än 5 år	7 802	6 059	0	426
Summa	184 715	161 278	22 766	28 274
Leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende tillgångar inkl kontorslokaler fördelar sig enligt följande:				
2018	-	87 354	-	108 611
2019	94 976	78 776	120 321	96 345
2020	85 381	53 082	108 170	64 029
2021	72 304	64 020	93 797	65 662
2022 eller senare	56 598	-	313 937	-
Summa	309 259	283 232	636 225	334 647

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

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderföreningen	2018	2017
Nedskrivning	-348 523	-67 219
Realisationsresultat vid försäljning	-13	144
Utdelning	315 711	349 039
Summa	-32 825	281 964

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Erhållna utdelningar	-	-	-	-
Resultatandel	-752	-4 410	-	-
Resultat vid avyttringar	1 087	4 613	1 356	-
Summa	335	203	1 356	-

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Resultat vid avyttringar	102 159	-	102 159	-
Nedskrivningar	-	-500	-	-500
Utdelningar	51	27	-	11
Summa	102 210	-473	102 159	-489

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Räntor	11 512	18 335	62 437	64 345
Övriga finansiella intäkter	381	79	368	67
Summa	11 893	18 414	62 805	64 412
Varav avseende koncernföretag	-	-	51 804	46 064

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Räntor	-17 531	-27 107	-26 058	-29 287
Övriga finansiella kostnader	-2 420	-6 392	-3 370	-6 226
Summa	-19 951	-33 499	-29 428	-35 513
Varav avseende koncernföretag	-	-	-19 041	-5 619

Not 14 Bokslutsdispositioner

Moderföreningen	2018	2017
Erhållna koncernbidrag	89 289	14 468
Lämnade koncernbidrag	-51 528	-53 023
Summa	37 761	-38 555

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-3 869	-21 274	-1 060	-15 717
Uppskjuten skatt	-39 830	650	-32 241	5 122
Summa skatt på årets resultat	-43 699	-20 624	-33 301	-10 595
	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	379 956	267 305	191 475	344 429
Skatt enligt gällande skattesats	-83 590	-58 807	-42 124	-75 774
Ej avdragsgilla kostnader	-23 644	-35 364	-82 414	-18 715
Ej skattepliktiga intäkter	56 255	106 776	92 096	77 008
Skatt hänförlig till tidigare år	-3 869	-480	-1 060	1 235
Skatt hänförlig till ändrad skattesats	2 257	-	2 165	-
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	8 892	32 749	-1 964	5 650
Summa skatt på årets resultat	-43 699	-20 624	-33 301	-10 595

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Årets uppskjutna skatt i resultaträkningen				
Uppskjuten skattekostnad och skatteintäkt avseende temporära skillnader	-39 830	650	-32 241	5 122
Summa	-39 830	650	-32 241	5 122

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	13 914	14 421	2 782	3 176
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	2 435	5 562	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	46 896	2 701	45 632	-
Temporär skillnad avseende pågående bostadsprojekt till följd av förändrad princip för intäktsredovisning	53 847	130 012	53 847	129 576
Summa	117 092	152 696	102 261	132 752

Uppskjutna skatteskulder				
Obeskattade reserver	746	503	-	-
Koncernmässiga övervärden	132 305	134 693	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiell leasing	2 435	5 562	-	-
Temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter	53 806	44 816	34 641	32 890
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	3 561	681	-	-
Temporär skillnad avseende pågående bostadsprojekt till följd av förändrad princip för intäktsredovisning	27 553	27 553	-	-
Summa	220 406	213 808	34 641	32 890

Not 17 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	468 671	350 947	468 671	350 947
Inköp	-	119 219	-	119 219
Utrangering	-	-1 495	-	-1 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468 671	468 671	468 671	468 671
Ingående avskrivningar	-86 538	-65 569	-86 538	-65 569
Årets avskrivningar	-32 060	-21 301	-32 060	-21 301
Utrangering	-	332	-	332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 598	-86 538	-118 598	-86 538
Ingående nedskrivningar	-101 497	-40 966	-101 497	-40 966
Årets nedskrivningar	-	-60 531	-	-60 531
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-101 497	-101 497	-101 497	-101 497
Utgående redovisat värde	248 576	280 636	248 576	280 636

Not 18 Licensavtal

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 963	-
Inköp	-	3 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 963	3 963
Ingående avskrivningar	-396	-
Årets avskrivningar	-793	-396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 189	-396
Utgående redovisat värde	2 774	3 567

Not 19 Goodwill

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 873	27 390
Förvärv	51 501	129 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 374	156 873
Ingående avskrivningar	-24 417	-14 633
Förvärv	-2 588	-333
Årets avskrivningar	-20 775	-9 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 780	-24 417
Utgående redovisat värde	160 594	132 456

Not 20 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 475 487	3 478 646	1 444 543	1 424 027
Inköp	78 138	636 399	36 654	71 081
Genom förvärv av dotterföretag	2 146	441 301	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-225 340	-57 917	-205 084	-46 291
Omklassificeringar	236 041	-22 942	150 648	-4 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 566 472	4 475 487	1 426 761	1 444 543
Ingående avskrivningar	-839 042	-703 663	-489 810	-473 864
Genom förvärv av dotterföretag	-	-35 242	-	-
Försäljningar/utrangeringar	71 998	26 120	68 692	26 120
Omklassificeringar	-1 268	-14 194	-	-
Årets avskrivningar	-119 993	-112 063	-39 539	-42 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-888 305	-839 042	-460 657	-489 810
Ingående uppskrivningar	9 373	-	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	-	9 391	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-82	-18	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 291	9 373	-	-
Ingående nedskrivningar	-22 904	-27 004	-	-783
Genom förvärv av dotterföretag	-	-22 904	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-464	27 004	-	783
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 368	-22 904	-	-
Utgående redovisat värde	3 664 090	3 622 914	966 104	954 733
Redovisat värde byggnader	2 782 421	2 732 803	869 467	843 029
Redovisat värde mark	881 669	890 111	96 637	111 704
Summa	3 664 090	3 622 914	966 104	954 733

Not 21 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, inklusive pågående nyanläggningar, uppgår på balansdagen till 3 766 mkr (3 589) i koncernen och till 985 mkr (947) i moderföreningen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till 7 246 mkr (5 497) i koncernen och till 3 044 mkr (2 245) i moderföreningen. Verkligt värde motsvarar bedömt värde på den öppna marknaden. Värderingen av fastigheterna görs årligen internt med stöd av externa marknadsdata och kontinuerligt under åren av externt värderingsföretag för att säkerställa att värderingen gjorts på ett korrekt sätt.

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	463 226	453 822	364 383	354 089
Inköp	42 023	28 341	41 208	25 187
Genom inköp av dotterföretag	-	-	10 417	-
Genom förvärv av dotterföretag	-	4 151	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-55 198	-50 718	-26 714	-14 893
Omklassificering	-	27 630	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 051	463 226	389 294	364 383
Ingående avskrivningar	-319 300	-311 531	-251 851	-232 257
Genom inköp av dotterföretag	-	-	-6 375	0
Genom förvärv av dotterföretag	-	-4 144	-	-
Försäljningar/utrangeringar	47 368	39 110	25 928	8 998
Omklassificering	-	-1 687	-	-
Årets avskrivningar	-39 112	-41 048	-30 337	-28 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 044	-319 300	-262 635	-251 851
Utgående redovisat värde	139 007	143 926	126 659	112 532

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 11 626 tkr (25 282). Den övervägande delen av koncernens bilar leasas. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	112 199	84 155	96 375	-
Omklassificering	95 066	3 940	-	56 303
Under året omfört till byggnader	-234 909	-83 869	-150 648	-52 077
Under året nedlagda kostnader	129 903	107 973	73 237	92 149
Utgående redovisat värde	102 259	112 199	18 964	96 375

Not 24 Andelar i koncernföretag

Moderföreningen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	715 759	483 024
Förvärv	357 064	232 785
Försäljning	-150	-
Likvidationer	-	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 072 673	715 759
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-348 523	-
Utgående ackumulerande nedskrivningar	-348 523	-
Utgående redovisat värde	724 150	715 759

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2018-12-31	2017-12-31
7-Fast AB, 556592-4940, Borås	5 000	100,0	3 220	18 220
Berga Utveckling AB, 556712-6676, Stockholm	1 000	100,0	100	100
Blekhöjden i Stockholm Aktieföretag, 556417-2129, Stockholm	1 000	100,0	100	100
Borås V Holding AB, 559017-1434, Stockholm	50 000	100,0	170	170
Brogård Station AB, 556810-8962, Stockholm	50 000	100,0	119 241	119 241
Gustavshemsparken Holding AB, 556808-3884, Stockholm	100 000	100,0	100	100
Järva Projektutveckling AB, 556931-5947, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Kommanditbolaget Kungsbron 21, 916634-1470, Stockholm	1 000	100,0	50 000	50 000
Kungsängen Holding Södra AB, 559057-1211, Stockholm	50 000	100,0	-	50
Lycke Lund Invest AB, 559119-1894, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Mälärhöjden Projektutveckling AB, 556925-7735, Stockholm	50 000	100,0	53	50
NK Munken Holding Aktieföretag, 559008-4454, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Norrköping Dragett Holding AB, 556964-5079, Stockholm	50 000	100,0	51	50
RB Fastighetsägare AB, 559108-7738, Stockholm	50 000	100,0	122 700	122 700
RB GBG Backa Holding AB, 559021-9530, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Guldfabriken Holding AB, 559075-0815, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB HT Holding 1 AB, 556950-9192, Stockholm	100 000	100,0	100	2 450
RB HT Holding 2 AB, 556950-9200, Stockholm	100 000	100,0	100	100
RB HT Holding 3 AB, 556985-8623, Stockholm	100 000	100,0	216	100
RB LL Holding AB, 556964-5202, Stockholm	50 000	100,0	-	50
RB Lund GHEM Holding AB, 559071-5784, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Malmö Masthuset Holding AB, 559119-5739, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Stockholm Örnberg Holding AB, 559058-1459, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Syd LH Holding AB, 559056-9280, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Täby SolFast Holding AB, 559058-1491, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Väst Stenhugg Holding AB, 559021-8144, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RB Ystad Urmakaren Holding AB, 559100-0277, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RBÖ Holding AB, 556937-1759, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RI Fastigheter TÖ Aktieföretag, 556340-0877, Stockholm	1 000	100,0	100	100
Ribby Ångar Bostads AB, 556887-6881, Stockholm	500	100,0	65 708	66 019

Direkt ägda dotterföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde	
			2018-12-31	2017-12-31
RI-Fastigheter Kungsängen AB, 556903-6212, Stockholm	50 000	100,0	50	50
RI-Fastigheter Masthusen AB, 556879-8747, Stockholm	50 000	100,0	-	50
RI-Fastigheter Umeå AB, 556757-7217, Stockholm	1 000	100,0	1 300	1 300
Riksbyggen Fastighet Sydost Holding AB, 559075-0856, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Helsingborg Holding AB, 559038-5265, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Holding Skellefteå AB, 559021-9803, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Holding Trelleborg AB, 559046-2379, Stockholm	50 000	100,0	232	232
Riksbyggen Holding Umeå AB, 559021-9548, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Holding Östersund AB, 559021-9589, Stockholm	50 000	100,0	56 616	400
Riksbyggen Hyresbostäder Ettan Holding AB, 559033-9775, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Ett Holding AB, 559116-2341, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, 556985-8839, Stockholm	50 000	100,0	173	173
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Ettan Holding AB, 559108-4958, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Porslinskarvereren Holding AB, 559021-8102, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Hyresbostäder Skellefteå Holding AB, 559050-8064, Stockholm	50 000	100,0	254 345	268 845
Riksbyggen Höganäs Släggan Holding AB, 559008-8869, Stockholm	50 000	100,0	361	268
Riksbyggen Jönköping Ödlan Holding AB, 559106-4661, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Limhamn Holding AB, 559019-8114, Stockholm	50 000	100,0	668	50
Riksbyggen Strömmingarna Holding AB, 559128-5308, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Syd Holding AB, 559008-4488, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Väst Holding 2,3,4 AB, 556950-8566, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Riksbyggen Väst Holding 6 AB, 556950-8533, Stockholm	50 000	100,0	219	219
Storsjö Förvaltning Aktieföretag, 556245-8116, Östersund	2 000	100,0	1 100	63 172
Svartviken Holding AB, 559044-6406, Stockholm	50 000	100,0	154	50
Tyresö Stenbiten Holding AB, 559017-1426, Stockholm	500	100,0	50	50
Täby StigB Holding AB, 559008-3894, Stockholm	50 000	100,0	50	50
Förvaltning i Östersund AB, 559068-1309, Stockholm	50 000	100,0	45 251	-
RB Lagret Holding 1 AB, 559150-3171, Stockholm	50 000	100,0	50	-
RB Lagret Holding 2 AB, 559150-3163, Stockholm	50 000	100,0	61	-
RB Väst Holding AB, 559182-0526, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Fastigheter Malmslätt Holding AB, 559144-2917, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding 2 AB, 559176-9822, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Riksbyggen Hyresbostäder Helsingborg Triangeln Holding AB, 559097-5872, Stockholm	50 000	100,0	61	-
Riksbyggen Norra Skåne Holding AB, 559154-7632, Stockholm	50 000	100,0	50	-
Summa			724 150	715 759

Indirekt ägda dotterföretag, org. nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
AB Stockholm Instrumentet 10, 559017-4438, Stockholm	50 000	100,0
Fast AB Plåtskjulet, 559038-7436, Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Kv Munken, 559014-8135, Stockholm	500	100,0
Fastighets AB Sallerupsvägen 3, 556766-9600, Stockholm	1 000	100,0
Fastighets AB Stockholm Röret, 559064-1535, Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Viskaholm, 556687-2759, Borås	1 000	75,0
Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9, 559149-1633, Stockholm	50 000	100,0
Fastighetsaktiebolaget Norrköping Dragett, 556938-3895, Stockholm	500	100,0
Fastighetsaktiebolaget Stockholm Instrumentet ett sju, 559095-2684, Stockholm	500	100,0
Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, Stockholm	500	100,0
Kungsbacka Gjutaren 2 AB, 559036-3841, Kungsbacka	50 000	100,0
Kungsängen Projektutveckling AB, 556903-6220, Stockholm	50 000	59,2
Kungsängen Projektutveckling Fastighet 2 AB, 556825-9328, Stockholm	500	100,0
Lavinin 4 Fastighets AB, 556868-2545, Linköping	50 000	100,0
Limhamn kv W AB, 559024-4215, Stockholm	50 000	100,0
Limhamn kv Y AB, 559024-4272, Stockholm	50 000	100,0
Limhamn kv Z AB, 559024-4207, Stockholm	50 000	100,0
Limhamn kv Å1 AB, 559094-9342, Stockholm	50 000	100,0
Limhamn kv Ö AB, 559024-4264, Stockholm	50 000	100,0
Lund Gustavshem 2 Fastighetsaktiebolag, 559068-5383, Stockholm	50 000	100,0
Lycke Lund Fastighets AB, 559118-7074, Stockholm	500	100,0
Munksjöstaden kv 6A AB, 556947-5196, Jönköping	1 000	100,0
Panhuset Fastigheter AB, 556748-0602, Östersund	1 000	100,0
Ribby Ångar Dotter 1 AB, 556919-5000, Stockholm	500	100,0
Ribby Ångar Dotter 2 AB, 556989-3562, Stockholm	500	90,0
Ribby Ångar Dotter 3 AB, 556989-3612, Stockholm	500	100,0
Ribby Ångar Dotter 4 AB, 559044-6398, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Egna Fastigheter Trelleborg AB, 556684-7116, Stockholm	1 000	100,0
Riksbyggen fastigheter Brunflo AB, 556804-8655, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Fastigheter Dalhem AB, 559106-8894, Skåne	500	100,0
Riksbyggen Fastigheter Torvalla AB, 556804-8663, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen fastigheter Östersund AB, 559038-4953, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Helsingborg Ettan AB, 559039-3848, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Helsingborg Triangeln 3 Kommanditbolag, 969646-8223, Stockholm	100	100,0
Riksbyggen Helsingborg Tvåan AB, 559039-3814, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hem i Umeå AB, 556748-3903, Stockholm	1 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Drottninghög AB, 559153-7831, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Galopphästen AB, 559154-7673, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Getskär Två Holding AB, 559114-9330, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Guldgubben AB, 559154-7640, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Höganäs AB, 559019-0228, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Motvikten AB, 559050-7967, Skellefteå	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Nyköping Tvåan Holding AB, 559110-4038, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Orkestern AB, 559050-7959, Skellefteå	500	100,0

Indirekt ägda dotterföretag, org. nr, säte	Antal	Kapital- andel i %
Riksbyggen Hyresbostäder Passageraren AB, 559027-5565, Stockholm	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Storkåge AB, 559050-8056, Skellefteå	500	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingarna AB, 559128-5290, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 2 AB, 559176-9830, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 3 AB, 559176-9806, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 4 AB, 559176-9814, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 5 AB, 559176-9707, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 6 AB, 559176-9715, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 7 AB, 559176-9681, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln E1 AB, 559135-0722, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Tvåan Holding AB, 559033-9767, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Ugglan AB, 559110-4020, Stockholm	50 000	100,0
Riksbyggen Hyresbostäder Valeberget AB, 559115-8711, Stockholm	50 000	100,0
S1F Stenbiten Förvaltning AB, 556951-2873, Stockholm	500	100,0
Seminariet 8 AB, 559032-9396, Stockholm	50 000	100,0
Stallgården i Höganäs AB, 556547-7550, Stockholm	1 000	100,0
Stockholm Instrumental Fastighets AB, 559064-1485, Stockholm	50 000	100,0
Tullarken i Östersund AB, 556367-3028, Östersund	1 020	100,0
Täby Solen Fastighets AB, 559063-4191, Stockholm	50 000	100,0
Täby Stigbygeln AB, 556855-6558, Stockholm	500	100,0
Valle W Fastighets AB, 556914-1434, Stockholm	500	100,0
Ystad Urmakaren Fastighetsaktiebolag, 556470-2024, Stockholm	1 000	100,0
Åsiktenhuset AB, 559171-8720, Stockholm	50 000	100,0

Not 25 Fordringar hos koncernföretag

Moderföreningen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 155	234 694
Tillkommande fordringar	48 005	30 000
Avgående fordringar	-	-133 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 160	131 155
Utgående redovisat värde	179 160	131 155

Not 26 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 340	116 491	36 615	30 356
Inköp	3 025	25	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-3 269	-	-3 000	-
Omklassificeringar	-20	-	-20	-
Resultatandelar	-7 421	4 824	-6 669	6 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 655	121 340	26 926	36 615
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	111 655	119 340	24 926	34 615

Intresseföretag, org.nr, säte	Antal	Kapital- andel i %	Redovisat värde 2018-12-31	
			Koncernen	Moderföreningen
Direktägda				
AB Broutsikten, 556650-8551, Malmö	500	50,0	50	50
Bostadsbyggen i Jönköping AB, 556501-0963, Jönköping	10 000	50,0	3 329	1 000
Ellesbokomplementären AB, 556432-9810, Göteborg	340	33,3	34	34
Fastighetsbolaget Glasberga KB, 916643-1842, Stockholm	5 357	24,5	14 410	14 410
Glasberga Fastighets AB, 556361-0707, Stockholm	1 000	25,0	100	100
KB Ellesbo nr 2, 916844-6442, Göteborg	-	33,3	1 964	1 964
KB Öhusen, 969697-7793, Malmö	1 000	50,0	186	186
Sjökrona Exploatering AB, 556790-5624, Helsingborg	250	25,0	7 182	7 182
Indirektägda				
Hälltorps Gårds Hyresbostäder AB	25 000	50,0	25	-
Norra Backaplan Bostads AB, 556743-0276, Göteborg	33 333	33,3	84 350	-
Västra Norrlandsgatan Fastighets AB, 559021-1552, Stockholm	25 000	50,0	25	-
Summa			111 655	24 926

Not 27 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 214	9 294	9 077	9 294
Tillkommande fordringar	-	3 137	-	-
Avgående fordringar	-2	-217	-1	-217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 212	12 214	9 076	9 077
Utgående redovisat värde	12 212	12 214	9 076	9 077

Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 697	32 433	27 000	24 550
Inköp	26 635	7 843	631	500
Försäljningar/utrangeringar	-19 059	-537	-19 040	-50
Genom förvärv av dotterföretag	-	8	-	-
Omklassificering	-	1 950	-	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 273	41 697	8 591	27 000
Ingående nedskrivningar	-3 293	-793	-3 293	-793
Nedskrivningar	-	-500	-	-500
Omklassificering	-	-2 000	-	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 293	-3 293	-3 293	-3 293
Utgående redovisat värde	45 980	38 404	5 298	23 707

Andra långfristiga värdepappersinnehav, org.nr, säte

	Redovisat värde	
	Antal	2018-12-31
Direktägda		
AB Norrlands Byggtjänst, 556053-0833, Umeå	50	3
AB Svensk Byggtjänst, 556033-9938, Stockholm	200	20
Folkteatern i Sverige, 716420-4252, Stockholm	10	1
Gershedens Folkets Hus, Stockholm	50	5
Coompanion Kooperativ Utveckling Skåne Ek. För, 716407-4325, Malmö	26	6
Nöjesparken Sundspärlan AB, 556215-2297, Helsingborg	60	60
OK Stockholm, 702000-1660, Stockholm	2	19
RKHF Skara Äldrehem, 716449-5488, Skaraborg	1	10
RKHF Töreboda Äldrebostäder, 769620-2139, Skaraborg	1	43
RKHF Trygga Hem i Grästorps, 769621-5198, Älvsborg	1	85
BRF Sidensvansen, 716402-1482, Strängnäs	1	20
Johanneberg Science Park, 556790-3108, Göteborg	90	590
Riva del Sole, 67520536, Castiglione della Pescaia	32 200	3 485
Fonus Ek Förening, 702000-1298, Stockholm	110	110
Scandiniet AB, 556112-2267, Malmö	2 500	-
Övriga andelar	-	1

Andelar Bostadsrättsföreningar

Visbyhus nr 24, 716404-9632, Visby	840	840
------------------------------------	-----	-----

Utgående redovisat värde **5 298**

Not 29 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 176	336 877	199 267	332 190
Tillkommande fordringar	19 014	7 894	-	509
Avgående fordringar	-166 258	-137 863	-166 238	-133 364
Omklassificering	6 500	7 336	6 500	-
Kortfristig del av lång fordran	-	-68	-	-68
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 432	214 176	39 529	199 267
Ingående nedskrivningar	-1 809	-1 312	-1 809	-1 312
Nedskrivningar	-	-311	-	-311
Omklassificering	-	-783	-	-783
Återförda nedskrivningar	120	597	120	597
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 689	-1 809	-1 689	-1 809
Utgående redovisat värde	71 743	212 367	37 840	197 458

Not 30 Bostadsprojekt

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

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

Not 31 Pågående uppdrag

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt				
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	731 424	771 501	1 039 314	1 101 781
Fakturering pågående entreprenader	-672 369	-654 439	-868 369	-954 439
Summa	59 055	117 062	170 945	147 341
Fakturerad men ej upparbetad intäkt				
Fakturering pågående entreprenader	1 460 696	1 665 551	1 664 196	1 665 551
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-1 342 021	-1 444 619	-1 520 930	-1 444 619
Summa	118 675	220 932	143 266	220 932

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	13 178	17 118	12 722	16 923
Förutbetald försäkringspremie	3 312	2 647	2 511	2 353
Upplupna ränteintäkter	515	512	-	-
Övriga upplupna intäkter	106 903	51 453	108 537	50 297
Övriga förutbetalda kostnader	32 155	37 687	22 359	31 285
Summa	156 063	109 417	146 129	100 858

Not 33 Andelsägare

	Antal andelar	Belopp
Svenska Byggnadsarbetareförbundet	371 385	185 693
Svenska Kommunalarbetareförbundet	221 049	110 525
Svenska Målareförbundet	61 650	30 825
Folksam ömsesidig livförsäkring	56 027	28 014
Folksam ömsesidig sakförsäkring	56 027	28 014
Kooperativa Förbundet (KF) ekonomisk förening	42 583	21 292
Svenska Elektrikerförbundet	31 862	15 931
Riksbyggens jubileumsfond "Den goda staden"	12 000	6 000
Handelsanställdas förbund	4 309	2 155
Industrifacket Metall	2 821	1 411
Swedbank AB	2 268	1 134
Landsorganisationen i Sverige	2 115	1 058
Svenska Livsmedelsarbetareförbundet	687	344
Fastighetsanställdas Förbund	402	201
Seko Facket för Service och Kommunikation	200	100
GS	118	59
Hotell och restauranganställdas Förbund	100	50
Svenska Pappersindustriarbetareförbundet	50	25
Svenska Transportarbetareförbundet	35	18
Seko Sjöfolk	20	10
Svenska Musikerförbundet	20	10
Pensionärernas Riksorganisation	20	10
Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund	1	1
32 Intresseföreningar	768 239	384 120
24 Lokalföreningar	134 250	67 125
94 Bostadsrättsföreningar	277	139
16 Fackförbund	47	24
Totalt	1 768 562	884 281

Not 34 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Tilläggsköpeskillning företagsförvärv	10 000	10 000	-	-
Garantiåtaganden	191 662	168 309	180 132	168 309
Övriga avsättningar	53 118	-	53 118	-
Summa	254 780	178 309	233 250	168 309

Not 35 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 063 607	720 754	-	300 000
Övriga skulder	180 599	160 722	144	-
Summa	1 244 206	881 476	144	300 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	316 575	827 422	-	700 000
Övriga skulder	124 846	464	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	1 000 000	-
Summa	441 241	827 886	1 000 000	700 000
Totalt långfristiga skulder	1 685 627	1 709 362	1 000 144	1 000 000

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 844	848	-	749
Upplupna personalkostnader	253 670	251 269	247 700	240 928
Upplupna kostnader för bostadsprojekt	206 752	195 031	206 752	195 031
Beräknad fastighetsskatt	16 764	17 278	14 492	13 968
Förutbetalda hyresintäkter	27 703	37 662	11 780	17 127
Förutbetalda intäkter avseende förvaltningstjänster	262 616	256 754	262 616	256 754
Lämnade rabatter	28 410	7 327	28 410	7 327
Övriga poster	60 455	102 079	33 562	77 945
Summa	858 213	868 248	805 312	809 829

Not 37 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För avsättningar och egna skulder				
Fastighetsinteckningar	2 544 752	1 189 157	1 410 889	828 329
Likvida medel	-	-	-	-
Summa	2 544 752	1 189 157	1 410 889	828 329

Not 38 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser	6 288 515	4 315 415	6 157 362	4 315 415
Solidariskt för handelsbolag	208 003	-	-	-
Osålda lägenheter	3 196 066	2 482 888	3 196 066	2 482 888
Ansvarsförbindelse avseende pensionsskuld	21 335	20 553	21 355	20 553
Tilläggsköpeskillingar bolagsförvärv	263 406	259 901	-	-
Övriga ansvarsförbindelser	-	557	-	-
Summa	9 977 325	7 079 314	9 374 783	6 818 856

Not 39 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Resultatandelar från intresseföretag	7 421	-4 824	-	-
Övriga avsättningar	76 471	26 097	64 941	56 082
Återförd nedskrivning	-	-	-	-
Nedskrivning pågående projekt	-	60 531	-	60 531
Realisationsresultat från sålda/ likviderade dotterföretag	-271 650	-167 277	-	-
Realisationsresultat övrigt	2 743	-20 446	1 511	-24 008
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	99 715	33 217	37 786	-39 033
Summa	-81 887	-72 702	104 238	53 572

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas fullmäktige 2019-05-09 för fastställelse.

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

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

Undertecknade avger också Riksbyggens hållbarhetsredovisning för 2018. Hållbarhetsredovisningen beskriver Riksbyggens hållbarhetsarbete och är upprättad i enlighet med Riktlinjer för hållbarhetsredovisning, utgiven av Global Reporting Initiative.

Stockholm 2019-04-17

Johan Lindholm
Ordförande

Leif Linde
Verkställande direktör

Filippa Drakander

Per Holmström

Mikael Johansson

Tommy Ohlström

Niklas Pettersson

Yvonne Pettersson

Elisabeth Sasse

Jonas Wallin

Nils-Eric Ekengren
Arbetstagarrepresentant

Elin Fjelde
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24

Olle Olsson
Förtroendevald revisor

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Not 40 Transaktioner med närstående

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

	Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31
Försäljning till koncernföretag	59 978	62 555
Inköp från koncernföretag	26 016	19 094
Ränteintäkter från koncernföretag	51 804	46 064
Räntekostnader till koncernföretag	19 041	5 619
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	179 160	131 155
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	404 949	550 439
Räntebärande skulder till koncernföretag	2 905 094	632 697

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

Not 41 Händelser efter balansdagen

Riksbyggen har efter balansdagen ingått avtal med Gullefjun G Holding AB, om överlåtelse av 100% av aktierna i Gullefjun G Fastighet 2 AB.

Not 42 Resultatdisposition

	2018-12-31
Vinstmedel till förfogande	2 502 648
Utdelning	84 891
Balanseras i ny räkning	2 417 757
Summa	2 502 648



Revisionsberättelse

*Till föreningsstämman i Riksbyggen
Ekonomisk Förening, org.nr 702001-7781.*

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN.

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt,

om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

· utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper

som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

• inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT

LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Riksbyggen Ekonomisk Förening för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 24 april 2019

Olle Olsson
Förtroendevald revisor

Lars Randerz
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor



Styrelsens rapport enligt Riksbyggens Föreningskod

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

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

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av Riksbyggens revisorer.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelsägare

Per 31 december 2018 hade Riksbyggen 189 andelsägare. Andelsägarna består huvudsakligen av tre kategorier: intresseföreningar, riksorganisationer och lokalföreningar.

Styrande organ

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

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

Styrelsen 2018

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

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

Valberedningen

Fullmäktige utser en valberedning eller anger hur ledamöterna i valberedningen utses. Valberedningen representerar Riksbyggens andelsägare.

Valberedningen ska ha minst tre ledamöter, varav en ska vara ordförande. Senast sex månader före ordinarie fullmäktige ska namnen på ledamöterna i valberedningen offentliggöras. Informationen ska finnas på Riksbyggens webbplats.

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

Vid fullmäktige 2018 valdes följande valberedning:
Patrik Östberg (ordförande), Byggnadsarbetareförbundet
Magnus Cato, Byggnadsarbetareförbundet
Berndt Andersson, Intresseföreningen i Södra Västerbotten
Christina Norrman, Intresseföreningen i Västra Östergötland

Styrelsen

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

Vid fullmäktige 2018 valdes följande ledamöter:

Ordinarie ledamöter för två år:

Mikael Johansson, omval.
Född: 1964.
Nuvarande sysselsättning: Förbundsordförande Svenska Målarförbundet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Facklig administration i Samverkan 6F AB, styrelseledamot Nordiska Byggnads- och Träarbetarefederationen, styrelseledamot i Måleriutveckling, styrelseledamot LO:s styrelse, ordförande i Svenska Bygg och träarbetare-federationen, suppleant i Internationella Byggnads- och Träarbetarefederationens Europakommitté. Invald i styrelsen 2012.

Niklas Pettersson, omval.
Född: 1965.
Nuvarande sysselsättning: Konsult på Symetri, Malmö.
Övriga uppdrag: Sekreterare och utbildningsansvarig i Intresseföreningen södra & mellersta Skåne, ordförande i Brf Ladusvalan i Lund, ledamot i Brf Solkatten i Lund. Invald i styrelsen 2016.

Jonas Wallin, omval.
Född: 1967.
Nuvarande sysselsättning: Förbundsordförande Svenska Elektrikerförbundet.
Övriga uppdrag: Vice ordförande World Skills Sweden, styrelseledamot AFA Trygghetsförsäkring, styrelse-ledamot LO:s styrelse, ledamot Rönneberga konferens. Invald i styrelsen 2009.

Elisabeth Sasse, omval.
Född: 1966.
Nuvarande sysselsättning: Chef Folksams affärsområde Sak.
Övriga uppdrag: Ordförande i styrelserna för Tre Kronor försäkring och Folksam Skadeförsäkring i Finland, ledamot i styrelserna för Förenade Liv, Saco Folksam och We Effect. Invald i styrelsen 2016.

Tommy Ohlström, omval.
Född: 1954.
Nuvarande sysselsättning: Ordförande Kooperativa Förbundet – KF – och Coop Sverige AB.
Övriga uppdrag: Ordförande We Effect, vice ordförande Riksidrottsstyrelsen, ledamot av KFO och Folksams valberedning. Invald i styrelsen 2014.

Vid fullmäktige 2018 valdes följande styrelsesuppleanter:
Styrelsesuppleanter/ersättare för 1 år:

Lars Hildingsson, omval.
Född: 1973.
Nuvarande sysselsättning: Andre ordförande i Svenska Byggnadsarbetareförbundet.
Övriga uppdrag: Ordförande i Byggnads arbetslöshets-kassa, styrelseledamot i Byggnads solidaritetsfond, styrelseledamot i Polstjärnan fastighetsbolag, styrelse-suppleant i LO-styrelsen, styrelsesuppleant i a-kassornas samorganisation samt i Nordiska bygg- och träarbetare-federationen NBTF, ledamot i kommunfullmäktige i Karlskrona kommun. Invald i styrelsen 2013.

Anders Ax, omval.
Född: 1962.
Nuvarande sysselsättning: Ombudsman.
Övriga uppdrag: Ordförande i Lokalföreningen Gävle-Dala, styrelseledamot i Star Byggutbildning Dalarna AB, ombudsman på Byggnads Gävle-Dala. Invald i styrelsen 2009.

Lise-Lott Fjell, omval.
Född: 1963.
Nuvarande sysselsättning: Projektsamordnare och förskollärare. Föreläsare och utbildare i naturvetenskap, teknik och hållbar utveckling.
Övriga uppdrag: Sekreterare och utbildare i Intresse-föreningen Bohuslän – Älvsborg, vice ordförande i Brf Uddevallahus 12, revisor i Kungbäck vägsamfällighet, Strömstad. Invald i styrelsen 2017.

Utöver dessa består styrelsen av följande ledamöter, vars mandatperiod inte utgått:
Johan Lindholm, ordförande Svenska Byggnadsarbetare-förbundet, född 1964, omval 2 år.
Per Holmström, förste vice ordförande i Kommunal, född 1964, omval 2 år.
Filippa Drakander, generalsekreterare på Sveriges elevråd – SVEA, född 1989, omval 2 år.
Yvonne Pettersson, pensionär, född 1950, omval 2 år.

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

Samtliga ledamöter har närvarat vid alla styrelsens möten under året utom Per Holmström, Lise-Lott Fjell, Yvonne Pettersson och Johan Ekström som var och en uteblivit från ett (1) möte samt Mikael Johansson och Anders Ax som var och en uteblivit från två (2) möten.

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

Under året har åtta styrelsemöten hållits. Vid varje styrelsemöte lämnar vd en skriftlig rapport om väsentliga händelser, försäljningsstatistik samt en rapport kring verksamhetsutvecklingsprojektet Ny Affärsstyrning, NAS. Styrelsen har, utöver ovan nämnda frågor, vid sammanträdena behandlat frågor om bostadsmarknadens utveckling och företagets risk och likviditetsplanering, beslutat om förvärv och försäljning av förvaltningsfastigheter och fastighetsförvaltningsbolag, strategisk inriktning, övriga beslutsfrågor och affärsengagemang. Styrelsen har även under året tagit del av rapportering kring lednings-system, hållbar utveckling, HR, medarbetarindex,

kundindex, varumärke, GDPR, och digitalisering. Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process

Revisorer

Vid fullmäktige 2018 valdes som ordinarie revisorer för verksamhetsåret 2018:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers, omval

Lars Randerz, Svenska Kommunalarbetareförbundet, omval

Olle Olsson, Svenska Byggnadsarbetareförbundet, omval

Revisorsuppleanter/ersättare för 1 år:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers, omval

Kjell-Ove Ålåker, IF Västra Östergötland, nyval

Ulf Carlsson, Elektrikerförbundet, omval

I samband med styrelsens bokslutssammanträde i april 2019 medverkade den auktoriserade revisorn Magnus Thorling. Detta möte inleddes utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från Riksbyggens ledning. Efter denna information till ledamöterna i styrelsen, som ska ske årligen enligt föreningskoden, deltog verkställande direktören och övriga personer från Riksbyggens ledning. Revisorn redovisade sina slutsatser från revisionen av 2018 års räkenskaper och förvaltning.

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

Företagsledning och organisationsstruktur

Verksamheten är organiserad i affärsområdena Fastighetsförvaltning, Bostad, Fastighet samt en finansenhet och olika koncernstödsfunktioner. Företagsledningen utgörs av vd, tillsammans med chef affärsområde Fastighetsförvaltning, chef affärsområde Bostad (vice vd), chef affärsområde Fastighet, Ekonomi- och finanschef,

chef Kommunikation och marknad, HR-chef samt chef enheten för Hållbar utveckling.

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

Verkställande direktör sedan december 2012 är

Leif Linde, född 1955.

Bakgrund: Förbundsordförande KF, vd och föreningschef Konsumentföreningen Svea, generaldirektör Ungdomsstyrelsen, sakkunnig Näringsdepartementet, parti-sekreterare Socialdemokraterna, förbundssekreterare ABF, förbundssekreterare SSU-förbundet, ungdomssekreterare LO, facklig funktionär SSU-förbundet, ombudsman LO-sektionen i Karlstad, ombudsman Värmlands SSU-distrikt.

Utbildning: Bygg och anläggningstekniskt gymnasium, pappersbruksarbetare.

Leif Lindes övriga väsentliga uppdrag:

- Folksam Sak styrelse – styrelseledamot
- KFO styrelse – ordförande
- Vår Gård AB – ordförande
- Fonus – styrelseledamot

Ersättning till företagsledningen

Styrelsen fastställer ersättning och övriga anställningsvillkor för Riksbyggens verkställande direktör. Det är styrelseordförandens ansvar att fortlöpande utvärdera verkställande direktörens arbete. Verkställande direktören beslutar om ersättning och övriga anställningsvillkor för övriga befattningshavare i företagsledningen samt rapporterar detta till styrelsen.

Stockholm i april 2019

STYRELSEN

RIKSBYGGEN
Huvudkontor: Kungsbron 21
106 18 Stockholm
Tel. 0771-860 860 Dag&Natt
www.riksbyggen.se
info@riksbyggen.se

Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen som du bor och arbetar i.

