

Riksbyggens ordinarie fullmäktigesammanträde 2019

Datum 2019-05-09
Tid Kl. 10.00-11.57
Plats Clarion Hotell, Stockholm

1. Fullmäktigesammanträdets öppnande

Riksbyggens ordförande Johan Lindholm höll följande öppningsanförande samt förklarade fullmäktige 2019 för öppnat.

Välkomna till Riksbyggens fullmäktige 2019!

Välkomna till ett Riksbyggen som mår bra! Ett Riksbyggen som tar ansvar - och som bygger så att vanliga människor har råd att bo. Jag representerar en stolt ägare - Byggnads - som får vara med på vår gemensamma resa - att göra skillnad i Sverige. Det är vi som bidrar med att bygga - så att man kan flytta dit där jobben finns. Det är vi som bidrar med att bygga - så att unga kan flytta hemifrån och bilda ett eget hem. Och det är inga dåliga utmaningar vi har framför oss. För att komma tillrätta med bostadsbristen ska Sverige bygga hundratusentals nya lägenheter Och det är ganska bråttom. En sak kan vi vara säkra på - Riksbyggen behövs - och vi kommer att spela en viktig roll för Sveriges byggande de kommande åren.

Det är viktigt att varje organisation har en tydlig målbild - för att nå dit man vill. Och det har vi på Riksbyggen. Om vi tittar tre år fram i tiden - så har vi några områden där vår målbild är ganska klar.

Låt mig nämna tre viktiga områden där vi har ett önskat läge om tre år;

- *Vi ska finnas i dubbelt så många kommuner med kooperativ hyresrätt för äldre - samtidigt som vi bibehåller vår ledande position i produktion av seniorboende i bostadsrätt.*
- *Vi ska fortsätta hålla vår höga nyproduktionsnivå och producera hyres- och bostadsrätt som fler kan efterfråga.*
- *Vi ska fördubbla vår volym inom ombyggnadsaffären - och låta förtätning bli en allt viktigare affär.*

Jag vet att det är högt uppställda mål. Men jag är inte orolig - om det är någon som ska klar det - så är det vi i Riksbyggen.

Men vi verkar naturligtvis i en omvärld - där vi är beroende av politiska beslut. Och här finns en del att säga. Det är ju helt uppenbart - att det råder stor bostadsbrist i Sverige. Över 280 av Sveriges kommuner kan berätta - att de inte kan erbjuda lägenheter till alla som behöver. Bostadsbristen innebär att vi får ett samhälle som inte håller ihop. Tänk på den unga tjejen eller killen som vill flytta hemifrån för att skapa sig eget liv och så får man beskedet - att det är flera års kö - för att få sig en egen lya. Vi har också situationen med personen - som vill flytta dit där jobben finns. Arbetsgivarna skriker efter arbetskraft men får inte dem de behöver - för att det inte finns några bostäder att flytta in i. Dessa exempel visar en sak väldigt tydligt - rätten till en bostad är en social rättighet. Att få en bostad är något annat än att köpa en bil eller en båt. Bostad är en nödvändighet för att man ska kunna få ett fungerande liv. Och här finns också problemet med dagens bostadspolitik.

Ända sedan 90-talet har staten tagit flera steg tillbaka - och låtit marknaden ta över bostadsfrågan. Det gäller för både socialdemokratiska och borgerliga regeringar. Steg för steg har man överlåtit åt marknaden och byggföretagen att lösa bostadsbristen. Steg för steg har marknadskrafterna fått styra - istället för politiken. Och då löser marknaden det alltid på det sätt som man gör. Det vill säga - man bygger åt dem som kan betala - för att man vill få ut så stor vinst som möjligt. Och det är precis detta vi ser idag! Hur många bostadsbolag bygger dyra hyresrätter och bostadsrätter - som vanligt folk inte har råd att hyra eller köpa? Jag har vid andra tillfällen gjort jämförelsen att idag bygger man Mercedesbilar - när vanligt folk vill ha och efterfrågar en enklare Skoda. Det är klart att det är bra att prata om förenklade byggregler och kortare byggtider - detta kan absolut hjälpa till. Men det handlar bara om kostnader och insatser på marginalen.

Det verkliga problemet är - att bostadspolitikerna helt har överlåtit på marknaden. Och det finns en orsak till detta - om bostadsfrågorna åter ska bli en fråga för politiken - så kommer det att kosta pengar. Och detta är våra politiker - av någon outgrundlig anledning - rädda för. Att satsa pengar på bostadsbyggandet verkar vara väldigt svårt och sitta långt inne. Men jag kan lova en sak - ekvationen går inte att lösa på något annat sätt. Om bostaden är en social rättighet, inte en vara som alla andra - så måste politiken ta sitt ansvar och då måste det få kosta pengar! Det finns ingen annan väg. Så det är min övertygelse - att en tydlig satsning på bostadspolitikerna - skulle vara mycket välkommet i breda folklager.

Som jag nämnde inledningsvis så är Riksbyggen en viktig aktör när det gäller att komma tillrätta med bostadsbristen - och att bygga så att fler har råd att bo. Jag är en stolt ordförande för Riksbyggen - och kan titta tillbaka på ett mycket framgångsrikt 2018. Vi bygger runt om i Sverige - från norr till söder. För äldre och för ungdomar. Vi är en samhällsutvecklare som - planerar - bygger - förvaltar och utvecklar. Vi har stort kundfokus i allt vi gör. Vi utvecklar boenden som tillgodoser människors behov - samtidigt som vi tar hänsyn till miljön och klimatet. Vi skapar boenden som passar breda inkomstgrupper och åldrar i hela landet. Vi bygger bostadsrätter - Kooperativa hyresrätter för äldre - hyresrätter och seniorboenden i bostadsrätter. Ja - som ni hör så spelar vi en stor roll för att alla i Sverige ska ha någonstans att bo.

Och en viktig och avgörande del av våra framgångar är naturligtvis alla våra föreningar runt om i landet - som gör ett otroligt fint jobb och som är Riksbyggens spjutspets. Låt mig ta två exempel på bra lokala initiativ. I samband med att Riksbyggens Brf Göteborgshus 38 i Hisings Kärra genomförde ett takbyte - installerade föreningen en av landets största solcellsanläggningar. Föreningen med 431 lägenheter - installerade åtta solcellsanläggningar med en sammanlagd beräknad produktion 700 000 kWh/år. På detta sätt tar föreningen ansvar i hållbarhets- och klimatfrågor och bidrar till att minska föreningens påverkan på miljön - samtidigt som det är en bra affär för Riksbyggen. Ett annat fint exempel är Brf Umeåhus nr 11 som hade ett antal olika lokaler med ett lågt utnyttjande. Bostadsrättsföreningen gjorde slag i saken och byggde om lokalerna till åtta lägenheter. Det blev succé och på kort tid såldes samtliga bostadsrätter. När föreningen summera projektet kan de konstatera att det blev en ordentlig ekonomisk vinst för föreningen. Och detta samtidigt som man utnyttjade ytor i beståndet och fler fick möjlighet att få en bostad, en så kallad win win situation.

Intresse- och lokalföreningarna gör också ett viktigt arbete - till exempel när det gäller utbildning - samt engagemang i samhällsfrågor och byggande styrelser. Och detta är bara två exempel på goda och bra initiativ - som Riksbyggen föreningar genomför. Vi ska känna stolthet för detta - och jag vill passa på att tacka alla föreningar - för det fina arbete som ni gör. Ni gör skillnad - var så säkra på det!

Avslutningsvis! Vi kan lägga ett framgångsrikt år till handlingarna - och vi kan vara stolta. Vi är rustade för att möta framtidens utmaningar och vi gör det förbannat bra!

Sign:



Med detta önskar jag er alla – ännu en gång – välkomna och förklarar fullmäktige för öppnat!

2. Val av ordförande för sammanträdet, två protokolljusterare och två rösträknare samt anmälan av protokollförare

Valberedningens ordförande Patrik Östberg föredrog förslag till ordförande, protokolljusterare samt rösträknare.

Fullmäktige beslutade:

- att** till ordförande för sammanträdet välja Lotta Lundén.
- att** till protokolljusterare utse Fredrik Sirberg och Kjell-Ove Ålåker.
- att** till rösträknare utse Joakim Larsson och Jill Bengtsson.

Mötesordförande anmälde Sofia Berg Horner som protokollförare.

3. Fastställande av röstlängd

Sofia Berg Horner redogjorde för hur röstlängden upprättats. En förteckning hade upprättats utifrån fullmäktigeledamöternas anmälningar till fullmäktigesammanträdet, mot vilken de prickades av vid inträdet till sammanträdeslokalen, bilaga 1. Förteckningen upptog 90 personer.

Fullmäktige beslutade:

- att** fastställa den avprickade förteckningen omfattande 90 ledamöter som röstlängd.

4. Fråga om sammanträdet utlysts i behörig ordning.

Sofia Berg Horner redogjorde för hur sammanträdet utlysts och för stadgarnas krav. Kallelse till årets fullmäktigesammanträde sändes ut till de anmälda fullmäktigeledamöterna via e-post den 25 april.

Fullmäktige beslutade:

- att** fullmäktigesammanträdet utlysts i behörig ordning.

5. Fastställande av dag- och arbetsordning

Sofia Berg Horner informerade att dagordningen upprättats utifrån stadgarnas krav och att dag- och arbetsordningen, bilaga 2, skickades ut tillsammans med kallelsen. Vidare föreslogs rutiner för att begära ordet och framställa yrkanden under sammanträdet.

Fullmäktige beslutade:

- att** fastställa dag- och arbetsordningen.

Mötesordföranden informerade att alla inlägg skulle ske ifrån talarstolen och föregås av att man skriftligen begärt ordet samt att alla yrkanden även skulle lämnas in skriftligt till ordföranden.

6. Styrelsens redovisningshandlingar för det gångna räkenskapsåret

Vd Leif Linde redogjorde för Riksbyggens verksamhet under det gångna året och styrelsens redovisningshandlingar för det gångna räkenskapsåret, Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018, bilaga 3, En hållbar berättelse Riksbyggens hållbarhetsredovisning 2018, bilaga 4 samt egen presentation bilaga 5.

Fullmäktige beslutade:

att med godkännande lägga styrelsens redovisningshandlingar för det gångna räkenskapsåret till handlingarna.

7. Revisorernas berättelse

Auktoriserade revisorn Magnus Thorling, PwC, föredrog revisorernas berättelse, sid 59-61, bilaga 3.

Fullmäktige beslutade:

att med godkännande lägga revisorernas berättelse inklusive granskningen av hållbarhetsredovisningen till handlingarna.

8. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning 2018

Mötesordföranden föredrog balans- och resultaträkningen för koncernen, sid 11-13 bilaga 3, samt moderföreningen, sid 19-21 bilaga 3.

Fullmäktige beslutade:

att fastställa resultaträkningen och balansräkningen för koncernen samt för moderföreningen, varvid noteras att koncernens balansräkning omsluter 15.846.207.000 kr och moderföreningen 14.137.962.000 kr.

9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören

Mötesordföranden redogjorde för att revisorerna i sin revisionsberättelse, sid 59-61 bilaga 3, tillstyrkt att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Vidare påpekande mötesordföranden att de fullmäktigeledamöter som tillika är styrelseledamöter enligt lagen om ekonomiska föreningar inte får delta i beslutet om ansvarsfrihet.

Fullmäktige beslutade:

att bevilja styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Det antecknas att de ledamöter som under verksamhetsåret tillhört Riksbyggens styrelse inte deltog i beslutet om ansvarsfrihet.

10. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen

Mötesordföranden föredrog styrelsens förslag, sid 9 bilaga 3, till disposition av till förfogande stående vinstmedel om totalt 2 502 647 163 kr enligt följande:

Sign:



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

Fullmäktige beslutade:

att disponera föreningens vinstmedel enligt styrelsens förslag.

11. Bestämmande av arvoden åt styrelse, ersättare, revisorer och valberedning

Valberedningens ordförande Patrik Östberg föredrog valberedningens förslag till arvode åt styrelseledamöter, ersättare och revisorer i enlighet med bilaga 1 till valberedningens rapport bilaga 6.

Arvoden till förtroendevalda inom Riksbyggen har sedan en längre tid tillbaka beräknats som del av aktuellt inkomstbasbelopp. Det föreslogs att arvoden ska utgå enligt oförändrad arvodesprincip och därmed räknas upp med förändringen i inkomstbasbeloppet.

Vd Leif Linde föredrog styrelsens förslag till arvode för valberedningen. Även för valberedningen föreslogs att oförändrad arvodesprincip ska tillämpas. För 2019 föreslogs därmed ett fast arvode på 0,1 x inkomstbasbeloppet vilket motsvarar 6 440 kr, och ett rörligt arvode vid tjänstgöring med 0,04 x inkomstbasbeloppet per sammanträde vilket motsvarar 2 576 kr.

Fullmäktige beslutade:

- att arvode till ordföranden, styrelseledamöter och dess ersättare samt revisorer och dess ersättare ska utgå enligt valberedningens förslag,
- att arbetstagarrepresentanter får ersättning i form av inläsningsarvode i enlighet med valberedningens förslag,
- att arvode till valberedningens ledamöter ska utgå enligt styrelsens förslag med ett fast arvode på 0,1 x inkomstbasbeloppet vilket motsvarar 6 440 kr, och ett rörligt arvode vid tjänstgöring med 0,04 x inkomstbasbeloppet per sammanträde vilket motsvarar 2 576 kr.

12. Val av styrelseledamöter och ersättare

Valberedningens ordförande Patrik Östberg föredrog valberedningens förslag till styrelseordförande, övriga ledamöter och suppleanter i enlighet med bilaga 2 i Valberedningens rapport, bilaga 7.

Fullmäktige beslutade:

- att **till styrelseordförande för en mandatperiod på 2 år välja**
Johan Lindholm, Byggnads omval styrelseordförande

Fullmäktige beslutade:

- att **till övriga styrelseledamöter för en mandatperiod på 2 år välja**
Per Holmström, Kommunal omval
Filippa Drakander, IF Stockholm omval
Yvonne Pettersson, IF Jämtland omval

Fullmäktige beslutade:

- att till ersättare för en mandatperiod på 1 år välja**
- | | |
|---------------------------------------|-------|
| Lars Hildingsson, Byggnads | omval |
| Anders Ax, Lokalföreningen Gävle-Dala | omval |
| Lise-Lott Fjell, IF Bohus-Älvsborg | omval |

13. Val av revisorer och ersättare för dessa

Valberedningens ordförande Patrik Östberg föredrog valberedningens förslag till revisorer och ersättare i enlighet med bilaga 7.

Fullmäktige beslutade:

- att till revisorer på 1 år välja**
- | | |
|----------------------------|-------|
| Lars Randerz, Kommunal | omval |
| Magnus Nordlund, Byggnads | nyval |
| PwC (auktoriserad revisor) | omval |
- att till ersättare på 1 år välja**
- | | |
|--|-------|
| Kjell-Ove Älåker, IF Västra Östergötland | omval |
| Richard Brolin, IF Skaraborg | nyval |
| PwC (auktoriserad revisor) | omval |

14. Val av valberedning

Vd Leif Linde föredrog styrelsens förslag till valberedning. Styrelsen föreslog omval av två och nyval av två av valberedningens fyra ledamöter. Dessa har anmält att de står till förfogande.

Fullmäktige beslutade:

- att till valberedning på ett år välja**
- | | |
|---|-------|
| Patrik Östberg, Byggnads (ordförande) | omval |
| Magnus Cato, LF Nordöstra Götaland | omval |
| Margareta Frisentorp, IF Västernorrland | nyval |
| Ann-Viol Rylander, IF Södra Småland | nyval |

Mötesordföranden redogjorde för ett tilläggsförslag från valberedningen angående dess arbete. Valberedningen föreslog att fullmäktige skulle besluta att nomineringar inför personval som ska förrättas av fullmäktige 2020 ska vara valberedningen tillhanda senast den 3 april 2020 med rätt för valberedningen att vid behov uppta fler namn till prövning.

Fullmäktige beslutade:

- att** nomineringar inför personval som ska förrättas av fullmäktige 2020 ska vara valberedningen tillhanda senast den 3 april 2020 med rätt för valberedningen att vid behov uppta fler namn till prövning.

15. Anmälan av styrelseledamöter utsedda av de fackliga organisationerna

Mötesordförande anmälde att de fackliga organisationerna utsett följande löntagarerepresentanter i styrelsen:

Unionen: Niklas Frisell som ordinarie med Johan Ekström som suppleant.

Sign:



Fastighetsanställdas förbund: Jimmy Winge som ordinarie med Nils-Erik Ekegren som suppleant.

Fullmäktige beslutade:

att fastställa att anmälningarna mottagits.

16. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden

Christian Bengtzelius återkopplade angående förra årets motion - Rättsutredning och eventuellt pilotfall avseende ansvarsfördelningen vid vattenskador m.m. Vid fullmäktige 2018 beslutades **att** Riksbyggen skulle utreda under vilka förutsättningar en bostadsrättsinnehavare kan åläggas ansvar för vattenskador utanför den egna lägenheten samt den närmare innebörden av sådant ansvar samt **att** Riksbyggen skulle utarbeta en informationsskrift för bostadsrättsföreningar om skadereglering. Ansvaret för skador i allmänhet och vattenskador i synnerhet har utretts i enlighet med fullmäktiges beslut. Denna utredning har legat till grund för den informationsfolder som delades ut vid ankomstregistreringen.

- Förslag till ändring i §14 i Riksbyggens stadgar

Christian Bengtzelius föredrog ärendet och styrelsens yttrande i enlighet med bilaga 8 samt yrkande att motionen skulle bifallas.

Fullmäktige beslutade:

att i enlighet med styrelsens förslag bifalla motionen.

- Riksbyggen – Ett kooperativt ägt företag

Christian Bengtzelius föredrog ärendet och styrelsens yttrande i enlighet med bilaga 9 samt yrkande att fullmäktige skulle bifalla att-sats ett samt avslå att-sats två.

Siv Andersson begärde ordet och tackade södra Sverige för en bra motion med tydliga att-satser. Vidare lyfte hon fram att IF Värmland tidigare lyft fram frågor vilket utmynnade bland annat i att det blev 100 ombud på fullmäktige. Hon anförde att det är hennes förhoppning att det inte var IF Värmlands tidigare väckta frågor som låg bakom förra årets ägardialog på Norra Latin då hon ansåg denna misslyckad. Avslutningsvis yrkade hon bifall till motionens båda att-satserna.

Christian Bengtzelius bemötte Siv Anderssons inlägg genom att peka på att man vid årets fullmäktige valt att inte upprepa förra årets ägardialog. Han framhöll vidare vikten av att den, i att-sats ett, föreslagna utredningen får tillräcklig tid och att Riksbyggen under denna tid inte kan vara utan forumen i ett helt år, det vill säga att att-sats två bör avslås.

Fullmäktige beslutade:

att i enlighet med styrelsens förslag **att** styrelsen får i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter från våra olika ägareorganisationer samt företagsledning. Som får i uppdrag att ta fram förslag på vilka grupper och ägardialoger vi ska ha i Riksbyggen och att dessa har ett konkret uppdrag och syfte, som presenteras på nästa fullmäktige. Så att vi dels för kontinuitet och långsiktigt i våra ägardialoger föra att utveckla vårt Riksbyggen, **att** motionen avslås vad avser yrkandet att göra en paus i centrala samrådsgruppen och de regionala mötena tills vidare.

- Förslag till ändring i 2 kap. 4§ andra stycket och 7 kap. 10§ andra stycket 2 i bostadsrättslagen

Mårten Lilja föredrog ärendet och styrelsens yttrande i enlighet med bilaga 10 samt yrkande att fullmäktige skulle besluta i enlighet med styrelsens förslag d.v.s. att avslå motionens första att-sats samt att i övrigt anse motionen besvarad.

Fullmäktige beslutade:

- att** besluta i enlighet med styrelsens förslag d.v.s. att avslå motionens första att-sats samt att i övrigt anse motionen besvarad.

17. Av styrelsen hänskjutna ärenden

- Förslag till ändring av Riksbyggen ekonomisk förenings stadgar

Vd Leif Linde föredrog styrelsens förslag till ändring av stadgarna i enlighet med bilaga 11.

Fullmäktige beslutade enhälligt:

- att** i enlighet med styrelsens förslag ändra § 14 i Riksbyggen ekonomisk förenings stadgar så att ersättarna inte längre är personliga.

- Förslag till ändring av normalstadgarna för Riksbyggens intresseföreningar

Christian Bengtzeliuss föredrog styrelsens förslag till ändring av normalstadgarna för Riksbyggens intresseföreningar i enlighet med bilaga 12.

Lars-Olof Pettersson begärde ordet och framhöll vikten av att det ska vara roligt att bo i och positivt att vara engagerad i en bostadsrättsförening. I meningen ”Utveckling av medlemsföreningarna genom utbildning, information och erfarenhetsutbyte mellan medlemsföreningarna” i ändamålsparagrafen bör ”information” bytas mot ”kommunikation” och motsvarande ändring i riktlinjerna. Angående riktlinjerna anförde Lars-Olof Pettersson vidare att satsen ”detta för att skapa ett starkt Riksbyggen” istället bör lyda ”detta för att förbättra och stärka Riksbyggen”.

Christian Bengtzeliuss anförde att styrelsen är positiv till de föreslagna justeringarna och yrkade därmed bifall till styrelsens förslag till ändrade stadgar med föreslagna justering. Han anförde vidare att riktlinjerna fastslås av styrelsen varför dessa inte kan justeras av fullmäktige. Emellertid är styrelsen positiv till förslaget och kommer att lyfta detta.

Fullmäktige beslutade:

- att** i enlighet med styrelsens justerade förslag ändra normalstadgarna för Riksbyggens intresseföreningar.

- Förslag till ändring av normalstadgarna för Riksbyggens lokalföreningar

Christian Bengtzeliuss föredrog styrelsens förslag till ändring av normalstadgarna för Riksbyggens lokalföreningar i enlighet med bilaga 13.

Fullmäktige beslutade:

att i enlighet med styrelsens förslag ändra normalstadgarna för Riksbyggens lokalföreningar.

18. Fullmäktiges avslutning

Mötesordförande tackade mötesdeltagarna och förklarade fullmäktigesammanträdet för avslutat.

I direkt anslutning till fullmäktige genomfördes utdelning av Stipendier från stiftelsen ”Den goda staden”, utdelning till We Effect och VI-skogen, ett lotteri för We Effects räkning samt avtackning.

Vid protokollet:

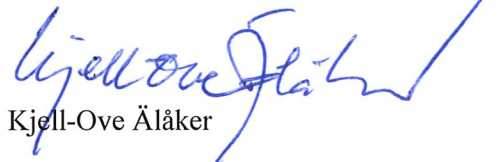
Sofia Berg Horner

Mötesordförande:

Lotta Lundén

Justeras:

Fredrik Sirberg

Justeras:

Kjell-Ove Äläker

Bilageförteckning

1. Röstlängd omfattande 90 ledamöter
2. Dag- och arbetsordning
3. Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018
4. En hållbar berättelse Riksbyggens hållbarhetsredovisning 2018
5. Presentation Leif Linde
6. Valberedningens förslag till arvoden
7. Valberedningens förslag till styrelseordförande, övriga ledamöter, ersättare samt revisorer och ersättare för dessa
8. Motion och styrelsens yttrande – Förslag till ändring i §14 i Riksbyggens stadgar
9. Motion och styrelsens yttrande – Riksbyggen – Ett kooperativt ägt företag
10. Motion och styrelsens yttrande – Förslag till ändring i 2 kap. 4§ andra stycket och 7 kap. 10§ andra stycket 2 i bostadsrättslagen
11. Styrelsens förslag till ändring av stadgarna för Riksbyggen ekonomisk förening
12. Styrelsens förslag till ändring av normalstadgarna för Riksbyggens intresseföreningar
13. Styrelsens förslag till ändring av normalstadgarna för Riksbyggens lokalföreningar