

Till: Fullmäktige

Kopia: FL

Upprättad: 2022-03-28

Version: 1

Ersätter version:

Styrelsens yttrande över Motion om flexibel finansiering av andelar i Riksbyggen för bostadsrättsföreningar

Motionären föreslår att Riksbyggens fullmäktige ska uppdra till Riksbyggens styrelse, att i styrelsens instruktion för andelstransaktioner avseende intresseföreningarnas och bostadsrättsföreningarnas andelsköp respektive utlåning av medel för andelsköp, medge möjlighet för intresseföreningarna att finansiera andelar som uppstår med bostadsrättsförenings utträde ur intresseföreningarna inom ramen för intresseföreningarnas samlade andelstal

Motionären anför vidare att det tidigare varit möjligt för bostadsrättsföreningar att låna ut medel till intresseförening för finansiering av obegränsat antal andelar i Riksbyggen men att det numera finns ett tak för antal andelar för denna grupp av medlemmar och det är högst tre andelar per lägenhet i berörd bostadsrättsförening.

Det är enligt stadgarna styrelsen som beslutar om vilket andelskapital medlemmarna har möjlighet till. Det görs genom instruktion för andelsköp som styrelsen fattar beslut om.

Motionären skriver att intresseföreningarnas andel av det totala antalet andelar i Riksbyggen har minskat de senaste åren från 43,9 % år 2016 till 43,3 % år 2020.

Intresseföreningarnas andel av det totala ägandet varierar från år till år, till stor del beroende på att kompensationsköp motsvarande intresseföreningarnas totala andelsköp under ett kalenderår för dom centrala ägarna och lokalföreningarna beräknas och genomförs först året efter att köpen genomförts. Väljer man att i stället för 2016 jämföra med 2015 så var intresseföreningarnas andel 43,3 %, alltså samma procentuella ägande som år 2020.

Dom år som intresseföreningarnas totala andelsköp underskrider sålda andelar så sker inget kompensationsköp, senast det inträffade var 2021 då intresseföreningarnas totala antal andelar minskade med 187 st. Att genomföra en tvångsinlösen av andelar för centrala ägarna och lokalföreningarna skulle innebära ett omfattande administrativt arbete förenat med stora kostnader och styrelsen anser inte att det står i proportion till de fåtal andelar som minskningen inneburit.

Antalet medlemsföreningar i intresseföreningarna ökar också stadigt och har ökat alla enskilda år sedan 1985.

Att enskilda intresseföreningars andel av ägandet i Riksbyggen kan minska eller för den delen även öka från år till år har inte förändrat den totala ägarandelen för intresseföreningarna och är inget som åtminstone historiskt har förändrat ägarfördelningen mellan dom tre stora ägargrupperna, intresse- och lokalföreningarna och dom centrala ägarna.

Styrelsen anser att den begränsning om tre andelar per lägenhet enligt nuvarande styrelsebeslut är en nivå som ger nya medlemsföreningar en bra avkastning på köpta andelar och samtidigt inte späder ut antalet andelar så pass mycket att det leder till lägre andelsutdelning per andel. Att det idag finns föreningar som äger mycket mer än så beror på att när de köpte sina andelar så gällde ett annat regelverk för andelsköp. Det finns idag 25 medlemsföreningar som innehar mer än 5000 andelar.

Att en del bostadsrättsföreningar med ett förhållandevis stort antal andelar väljer att lämna medlemskapet i intresseföreningen och att andelarna därmed går tillbaka till Riksbyggen kan för enskilda intresseföreningar innebära att det procentuella andelsägandet för den intresseföreningen förändras under ett enskilt år men för det totala ägandet i intresseföreningarna förändras det inte mer än på marginalen.

Att införa ett system där andelarna skulle finansieras om bland befintliga medlemsföreningar skulle dels bli ett administrativt tungt och dyrt förförande. Dels skulle det skapa olika förutsättningar för bostadsrättsföreningarna beroende på vilken intresseföreningen dom tillhör, ur ett likabehandlingsperspektiv bör vid var tidpunkt gällande instruktion för andelsköp vara lika för alla bostadsrättsföreningar i landet.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen

Flexibel finansiering av andelar i Riksbyggen för bostadsrättsföreningar

Riksbyggen intresseförening utvecklar engagemanget för din bostadsrättsförening.

Riksbyggen intresseförening i Göteborg föreslår härmed

att Riksbyggen fullmäktige uppdrar till Riksbyggen styrelse, att i styrelsens instruktion för andelstransaktioner avseende intresseföreningars och bostadsrättsföreningars andelsköp respektive utlåning av medel för andelsköp, medges möjlighet för intresseföreningarna att finansiera andelar som uppstår med bostadsrättsföreningars utträde ur intresseföreningarna inom ramen för intresseföreningens samlade andelstal.

Bakgrund och utgångspunkter

Det har tidigare varit möjligt för bostadsrättsföreningar att låna ut medel till berörd intresseförening för finansiering av obegränsat antal andelar i Riksbyggen. Det finns numer ett tak för antal andelar för denna grupp av medlemmar och det är högst tre andelar per lägenhet i berörd bostadsrättsförening.

När en bostadsrättsförening, som via lån till intresseförening finansierat andelar i Riksbyggen utan begränsning, lämnar medlemskapet i en intresseförening minskar också den berörda intresseföreningens totala andelar tämligen drastiskt – ett aktuellt exempel från intresseföreningen i Göteborg handlar om 10 000 andelar - med följd att den aktuella intresseföreningens antal mandat i Riksbyggen fullmäktige riskerar att minska; det finns således en risk för att den berörda intresseföreningens möjlighet att utöva inflytande i Riksbyggen blir mindre.

En intresseförening har i princip två möjligheter att öka eller vidmakthålla ett visst antal mandat i Riksbyggen fullmäktige. Det kan ske genom inbjudan till medlemsföreningar, som idag inte har nått upp till taket om högst tre andelar per lägenhet, att låna ut mer medel till den berörda intresseföreningen upp till andelstaket, och det kan också ske genom rekrytering av nya medlemsföreningar – det förutsätter också en viss omfattning och takt i nybyggnationen av flerbostadshus på den aktuella orten – men, då nyetablerade bostadsrättsföreningar är tämligen små sett till antalet lägenheter i relation till äldre bostadsrättsföreningar – är det svårt att härigenom

kompensera bortfallet av andelar från en tidigare medlemsförening som finansierat andelar när det inte fanns ett tak för antalet andelar per lägenhet. Det finns ett intresse bland en del medlemsföreningar i Riksbyggens intresseförening i Göteborg att lånefinansiera fler andelar i Riksbyggen utöver de tre andelar per lägenhet som nu finns.

Intresseföreningarnas andel av de totala antalet andelar i Riksbyggen har minskat de senaste åren från 43,9% år 2016 till 43,3% år 2020. Det finns, menar Riksbyggens intresseförening i Göteborg, en risk att bostadsrättsföreningarnas andel av ägandet i Riksbyggen minskar ytterligare kommande år från 2020-års nivå och att det i sin tur innebär att Riksbyggen inte längre på sikt är "bostadsrättsföreningarnas förvaltningsorganisation". Det finns möjlighet för övriga ägare att finansiera andelar som kompensation om intresseföreningarnas andel av det totala antalet ägarandelar i Riksbyggen ökar i antal, men det finns inte en motsvarande ordning om intresseföreningarnas andel minskar över tid.

Denna situation kan hjälpas upp på ett av två sätt; antingen medges i Riksbyggens styrelses instruktion för andelstransaktioner ett högre tak än tre andelar per lägenhet för bostadsrättsföreningar att lånefinansiera eller så medges i samma instruktion en högre grad av flexibilitet än nu, så att en intresseförening, efter intresseanmälan från de medlemsföreningar som vill öka sina andelar utöver nuvarande tak om tre andelar per lägenhet, kan fördela de andelar som lämnas av en medlemsförening vid ett eventuellt utträde lika mellan de intresserade och kvarvarande bostadsrättsföreningarna. Det innebär att något tak på andelar inte behöver sättas. Härigenom blir det heller inte några låsningar vid ett högsta möjliga tak för andelar, vilket, i olika lägen, kan medföra onödiga inlåsnings effekter.

Förslag

Riksbyggens intresseförening i Göteborg föreslår härmed

att Riksbyggens fullmäktige uppdrar till Riksbyggens styrelse, att i styrelsens instruktion för andelstransaktioner avseende intresseföreningars och bostadsrättsföreningars andelsköp respektive utlåning av medel för andelsköp, medges möjlighet för intresseföreningarna att finansiera andelar som uppstår med bostadsrättsföreningars utträde ur intresseföreningarna inom ramen för intresseföreningens samlade andelstal.

För Intresseföreningen i Göteborg

Mats Edvardsson
Ordförande

Digitalt signerad.