

Till: Styrelsen

Kopia: FL

Upprättad: 2025-04-01

Version: 1

Ersätter version: [Nr]

Förslag till styrelsens yttrande avseende motion om utveckling för bostadsrättsföreningarna

Riksbyggens Intresseföreningar i Stockholm, Halland, Borås, Skaraborg och Göteborg har inkommit med likalydande motioner gällande utveckling för bostadsrättsföreningarna.

I motionen beskriver motionärerna att man vill att kommunikationen om förvaltningsfrågor tar en större plats. Man vill få tydligare information om förvaltningens utveckling, hur förvaltningsorganisationen utvecklar ny teknik, nyheter i hur man använder tekniska nyheter, nyheter i förvaltningsavtalet och vilka marknadsandelar Riksbyggens förvaltningsorganisation har inom marknadsområdena.

Det efterfrågas en gemensam strävan för att fler föreningar som förvaltas av Riksbyggen ska bli medlemmar.

Det beskrivs också att en betydligt större summa av utdelningen till ägarna går till de stora andelsägarna i Riksbyggen och betydligt mindre till medlemmar som köper Riksbyggens tjänster. Man anser att det är angeläget att närmare analysera hur Riksbyggens överskott fördelas mellan Riksbyggens andelsägare och köpare av företagets tjänster och om det finns anledning att förändra den fördelningen.

Styrelsens svar:

Under tre regionala medlemsdialogsmöten hösten 2024 valdes två representanter från varje regionalt möte att representera intresseföreningarna i framtaget dialogforum mellan Riksbyggen och intresseföreningarna. Dialogforumet togs fram efter önskemål under de dialogmöten mellan intresseföreningarna och marknadsområden som leddes av Eric Stuart och Christian Bengtzeliuss under 2023. I forumet kommer bland annat frågor avseende utbildningar, förändringar i antal medlemsföreningar, rb-ledamoten, medlemsvärden, affärsläge för fastighetsförvaltningen, kommande kampanjer, digitala produkter, Mitt Riksbyggen och andra aktiviteter diskuteras. Där finns också möjlighet för intresseföreningarna att lyfta andra frågor direkt med beslutsfattare i Riksbyggens organisation.

Efter projektet medlem 2025, där det genomfördes en omfattande dialogprocess med medlemmarna, har vi arbetat med att tydliggöra medlemskapet, skapa en tydlig och samlad information om vad medlemskapet innebär och de förmåner som medlemmarna har. Idag finns det nya medlemssidor på Riksbyggen.se och motsvarande information under en egen medlemsflik på Mitt Riksbyggen. Under våren 2025 har vårt servicecenter i Kalmar utbildats om medlemskap och Kooperation för att i framtiden kunna både bemöta medlemmarna på ett informativt och trevligt

sätt och dessutom kunna presentera medlemskapet för de föreningar som inte är medlemmar än. Vi har också lanserat en ny utbildning i Kooperation som är obligatorisk för alla våra anställda vilket också gör att vi kommer att vara ännu bättre rustade för att kunna agera proaktivt och få våra befintliga och nya kunder att också bli medlemmar.

Det kommer också att lanseras en grundutbildning i Kooperation för både styrelser och boende i våra medlemsföreningar för att stärka kunskapen om vad en Kooperation är och framförallt vad det innebär att man bor i en kooperativ bostadsrättsförening.

Lag om ekonomiska föreningar skiljer på vinstutdelning och gottgörelse där vinstutdelning är en fördelning av viss del av vinsten mellan, för att förenkla det hela, medlemmarna. Gottgörelse (i Riksbyggens fall återbäringen) är enligt samma lag "efterlikvid, återbäring eller liknande som lämnas till föreningens medlemmar eller till någon annan och som grundas på verksamhetens resultat utan att ha räknats in i det redovisade årsresultatet".

Andelsutdelning ges de år Riksbyggen har ett positivt resultat och kan maximalt uppgå till 30 procent av Riksbyggens resultat enligt styrelsens beslutade regelverk. Över tid har det gett en bra utdelning till Riksbyggens ägare utifrån ägarandel. De centrala organisationerna äger idag 49,7 procent av Riksbyggen, resterande 50,3 procent ägs av intresse- och lokalföreningarna. Eftersom bostadsrättsföreningarna endast har ett indirekt ägande i Riksbyggen genom sitt medlemskap i intresseföreningarna betalas andelsutdelningen ut till intresseföreningarna som i sin tur fördelar utdelningen mellan de andelsägande bostadsrättsföreningarna.

För att stärka återbäringen (i lagen gottgörelse) och ge större förutsebarhet för föreningarna har ett förslag till nytt system för återbäring beslutats av styrelsen vilket innebär att alla av medlemsföreningar köpta förvaltningstjänster, inklusive ombyggnadsprojekt, kommer att vara återbäringsgrundande. Återbäringen ska utgöra 10 procent av förvaltningens resultat. Det skulle som exempel innebära att om föregående års (2024) återbäring beräknats på detta sätt hade återbäringen uppgått till ca 10 miljoner kronor jämfört med 2,5 miljoner kronor när det fastställdes utifrån den tidigare gällande beräkningsmodellen. Förutsebarheten och storleken på återbäringen gör att vi lättare kommer kunna marknadsföra återbäringen som en viktig medlemsförmån i framtiden.

Arbetet med att stärka kommunikationen och medlemskapets värden fortsätter att vara en prioriterad del av styrelsens och Riksbyggens mål för de kommande åren!

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att

Anse motionen besvarad