

Till: Fullmäktige
Kopia: Styrelsen och FL
Upprättad: 2020-03-23 Version: 1 Ersätter version:-

Styrelsens yttrande över motion om andelsköp

Motionären föreslår att alla bostadsrättsföreningar inom intresseföreningens geografiska område ska ha möjlighet att köpa andelarna när en medlemsförening lämnar Riksbyggen.

Det är intresseföreningen som äger andelarna och bostadsrättsföreningarna lånar ut pengar till dessa andelar. När en bostadsrättsförening väljer att lämna medlemskapet så har intresseföreningen två möjligheter

1. Behålla andelarna, som man redan äger, och finansiera dem själva.
2. Riksbyggen köper tillbaka andelarna.

Det finns idag en begränsning i hur många andelar en bostadsrättsförening får köpa, max 3 andelar per lägenhet. Fler än dessa andelar är inte möjligt enligt de beslut och regelverk som finns idag.

Styrelsen anser att det utifrån nuvarande andelssystem med intresseföreningarna som ägare av andelarna inte är möjligt att vidareförsälja eller uppta nya lån från annan bostadsrättsförening såsom motionären föreslår.

Styrelsen anser att den begränsning om tre andelar per lägenhet enligt nuvarande styrelsebeslut bedöms vara 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.

Det är redan idag fullt möjligt för föreningar som inte har tre andelar per lägenhet att köpa fler andelar.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen

Motion till fullmäktige 2020

När bostadsrättsföreningar som har andelar går ut ur Riksbyggen, får ju Intresseföreningen möjlighet att köpa dessa andelar. Men har inte Intresseföreningen möjlighet eller ekonomi att köpa dessa andelar så försvinner dessa ut mot intet.

Intresseföreningen föreslår att:

Dessa andelar skall delas upp så Riksbyggen Bostadsrättsföreningar i detta marknadsområde, skall ha möjlighet att köpa dessa andelar.

Intresseföreningen i Halland
genom ordförande Joakim Larsson

Intresseföreningen i Göteborg
genom ordförande Kjell Gustafsson

Intresseföreningen i Värmland
genom ordförande Siv Andersson

Intresseföreningen i Bohuslän-Älvsborg
genom ordförande Sten Uddén

Intresseföreningen i Skaraborg
genom ordförande Richard Brolin

Intresseföreningen i Södra Älvsborg
genom ordförande Bertil Jonsson

Intresseföreningen i Jönköping
genom ordförande Bengt Swartling

Till: Fullmäktige

Kopia: Styrelsen

Upprättad: 2020-04-14

Version: 1

Ersätter version:

Styrelsens yttrande över motion om förslag till stadgäändring av § 12 i intresseföreningarnas stadgar och § 13,15 i lokalföreningarnas stadgar

Motionären föreslår att kravet om skriftligt samtycke när det gäller kallelse till ordinarie eller extra årsmöte och andra meddelanden ändras till att kallelse och andra meddelanden skickas med elektronisk post förutom till de medlemmar som skriftligen begärt pappersutskick.

Motionären anför vidare med hänvisning till Riksbyggens hållbarhetsprofil och ekonomisk aktsamhet att det är såväl olämpligt som omodernt att hantera utskick nuvarandésätt.

Riksbyggens intresse- och lokalföreningar är ideella föreningar och omfattas därför inte av den lagstiftning som gäller för ekonomiska föreningar såsom Riksbyggen ekonomisk förening och bostadsrättsföreningar. För ekonomiska föreningar finns tvingande lagstiftning enligt vilken kallelser inte kan ske elektroniskt med mindre än att föreningsstämman har beslutat om det, föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur han eller hon kan nås, och mottagaren har samtyckt till ett sådant förfarande.

Styrelsen uppmuntrar till elektronisk kommunikation av såväl ekonomiska som miljömässiga skäl. Riksbyggen har idag tillgång till aktuella e-postadresser till intresse- och lokalföreningarnas medlemmar i vårt medlemsregister.

Det är administrativt betungande att, som idag, skicka ut brev med uppmaning om skriftliga samtycken för elektroniska utskick samt att därefter registerföra alla som skriftligen tackar ja till elektroniska utskick. Styrelsen anser i likhet med motionären att de som efter uppmaning inte inkommer med begäran om pappersutskick framöver ska kunna få sina kallelser genom elektronisk post utan att skriftligen medgett detta.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att bifalla motionen

Motion till fullmäktige 2020

Riksbyggens intresseförening
utvecklar engagemanget
för din bostadsrättsförening.

Kalmar 2020-01-30

Motion angående stadgeändring för Intresse- och lokalförening

Bakgrund och problemförklaring

I nuvarande stadgar för Riksbyggens Intresse- och Lokalföreningar regleras utskick till föreningarnas medlemmar. Mot bakgrund av Riksbyggens hållbarhetsprofil och ekonomisk aktsamhet anser vi det såväl olämpligt som omodernt att hantera utskick på detta sätt.

Nuvarande text i sin helhet:

§ 12 Kallelse till årsmöte och andra meddelanden

Kallelse till ordinarie eller extra årsmöte sker genom brev med posten eller med elektronisk post till medlemmarna minst 20 dagar i förväg. I kallelsen skall anges de ärenden som ska behandlas.

Andra meddelanden till medlemmarna skickas med brev med posten eller med elektronisk post.

Kallelse och andra meddelanden får endast skickas med elektronisk post till de medlemmar som skriftligen samtyckt till detta.

Yrkande

Vi yrkar i första hand att:

- den sista meningen i §12 ändras till nedan föreslagna, eller annan mening med nedanstående innebörd:

Kallelse och andra meddelanden skickas med elektronisk post förutom till de medlemmar som skriftligen begärt pappersutskick.

Intresseföreningen i södra Småland, datum som ovan

Till: Fullmäktige
Kopia: Styrelsen och FL
Upprättad: 2020-04-14 Version: 1 Ersätter version:-

Styrelsens yttrande över motion om ökning av rätten till att teckna andelar i Riksbyggen för intresseföreningarnas medlemsföreningar

Motionären föreslår bostadsrättsföreningarna ska ges rätt att teckna upp till fem andelar per lägenhet istället för dagens tre andelar per lägenhet.

Motionären anför att det fortfarande råder en ojämlikhet då vissa föreningar kan inneha hundra andelar per lägenhet medan andra inte ges möjlighet att teckna sig för mer än tre andelar. Detta påverkar inflytandet i Riksbyggen då det är antal andelar och inte medlemsantalet som styr antal fullmäktigeledamöter från respektive intresseförening.

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.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen

Motion till Riksbyggens fullmäktige 2020.

Intresseföreningen i Södra Älvsborg lämnar följande motion:

Ökning av rätten till att teckna andelar i Riksbyggen för intresseföreningarnas medlemsföreningar.

Fortfarande råder en ojämlikhet då vissa föreningar kan inneha 100 andelar per lägenhet medan andra inte ges möjlighet att teckna sig för mer än tre andelar, påverkar även inflytandet i Riksbyggen då det är antal andelar och inte medlemsantalet som styr antal fullmäktige ledamöter från respektive intresseförening.

Vi föresår därför att fullmäktige beslutar att bifalla:

- Att varje förening ges rätt att teckna upp till fem andelar per lägenhet.

Intresseföreningen i Södra Älvsborg

Bertil Jonsson
Ordförande

Till: Fullmäktige
Kopia: Styrelsen och FL
Upprättad: 2020-04-14 Version: 1 Ersätter version:-

Styrelsens yttrande över motion utbildningsmaterial om förvaltningsavtalets uppbyggnad och innehåll

Motionärerna föreslår att Riksbyggen ska utarbeta ett informativt utbildningsmaterial om förvaltningsavtalets innehåll där det tydligt ska framgå vad det innebär om Riksbyggen inte uppfyller det man åtagit sig i förvaltningsavtalet.

Motionärerna anför vidare det är viktigt att det finns goda kunskaper om förvaltningsavtalet hos dem som företräder föreningarna. Det är också viktigt att tydligt förklara vilka tjänster föreningen köper och vilka tilläggstjänster som erbjuds.

Styrelsen anser att det är viktigt att man förstår både rättigheter och skyldigheter i de avtal man ingår och att alla parter känner till innehållet och vilka tjänster man därutöver erbjuds och kostnaden för dessa.

Styrelsen tillstyrker därför motionärernas förslag att Riksbyggen sammanställer ett utbildningsmaterial om förvaltningsavtalets innehåll i form av en digital utbildning som tillhandahålls föreningarna i Riksbyggens lärportal Riksbyggen akademi.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att bifalla motionen

Motion till Riksbyggen Fullmäktige 2020-01-28

Riksbyggen har på många sätt förenklat och förbättrat det förvaltningsavtal som man erbjuder bostadsrättsföreningarna. Företaget står och faller med att erbjuda prisvärda förvaltningsavtal och levererar det man lovar att genomföra i avtalet.

Samtidigt bygger det på att det finns goda kunskaper om förvaltningsavtalet hos de som företräder föreningarna. Det är trots allt stora skillnader i kunskaper mellan de olika föreningarna och mellan föreningarna och Riksbyggen.

Skillnaderna i kunskaper leder lätt till missförstånd, föreningarna kan tro att man köpt en viss tjänst i avtalet medan man i själva verket har avstått från just den detaljen.

Vi menar att det är viktigt att tydligt förklara vilka tjänster föreningen köper, vilka tilläggstjänster som finns att erbjuda samt innebörden av att man avstår från vissa tjänster.

Riksbyggens fullmäktige föreslås besluta:

Att Riksbyggen utarbetar ett informativt utbildningsmaterial om förvaltningsavtalets uppbyggnad och innehåll för bostadsrättsföreningarna

Att det är tydligt vad det innebär om Riksbyggen inte uppfyller det man åtagit sig i förvaltningsavtalet

Intresseföreningen Gävleborg



Leif Eriksson, ordförande

Motion till Riksbyggen Fullmäktige 2020-01-28

Riksbyggen har på många sätt förenklat och förbättrat det förvaltningsavtal som man erbjuder bostadsrättsföreningarna. Företaget står och faller med att erbjuda prisvärda förvaltningsavtal och levererar det man lovar att genomföra i avtalet.

Samtidigt bygger det på att det finns goda kunskaper om förvaltningsavtalet hos de som företräder föreningarna. Det är trots allt stora skillnader i kunskaper mellan de olika föreningarna och mellan föreningarna och Riksbyggen.

Skillnaderna i kunskaper leder lätt till missförstånd, föreningarna kan tro att man köpt en viss tjänst i avtalet medan man i själva verket har avstått från just den detaljen.

Vi menar att det är viktigt att tydligt förklara vilka tjänster föreningen köper, vilka tilläggstjänster som finns att erbjuda samt innebörden av att man avstår från vissa tjänster.

Riksbyggens fullmäktige föreslås besluta:

Att Riksbyggen utarbetar ett informativt utbildningsmaterial om förvaltningsavtalets uppbyggnad och innehåll för bostadsrättsföreningarna

Att det är tydligt vad det innebär om Riksbyggen inte uppfyller det man åtagit sig i förvaltningsavtalet

Intresseföreningen Uppland



Karin Kruse, ordförande

Motion till Riksbyggen Fullmäktige 2020-01-27

Riksbyggen har på många sätt förenklat och förbättrat det förvaltningsavtal som man erbjuder bostadsrättsföreningarna. Företaget står och faller med att erbjuda prisvärda förvaltningsavtal och levererar det man lovar att genomföra i avtalet.

Samtidigt bygger det på att det finns goda kunskaper om förvaltningsavtalet hos de som företräder föreningarna. Det är trots allt stora skillnader i kunskaper mellan de olika föreningarna och mellan föreningarna och Riksbyggen.

Skillnaderna i kunskaper leder lätt till missförstånd, föreningarna kan tro att man köpt en viss tjänst i avtalet medan man i själva verket har avstått från just den detaljen.

Vi menar att det är viktigt att tydligt förklara vilka tjänster föreningen köper, vilka tilläggstjänster som finns att erbjuda samt innebörden av att man avstår från vissa tjänster.

Riksbyggens fullmäktige föreslås besluta:

Att Riksbyggen utarbetar ett informativt utbildningsmaterial om förvaltningsavtalets uppbyggnad och innehåll för bostadsrättsföreningarna

Att det är tydligt vad det innebär om Riksbyggen inte uppfyller det man åtagit sig i förvaltningsavtalet

Intresseföreningen Stockholm



Lars-Olof Pettersson, ordförande

Till: Fullmäktige

Kopia: Styrelsen och FL

Upprättad: 2020-04-14

Version: 1

Ersätter version:-

Styrelsens yttrande över motion om mer samverkan mellan lokal- och intresseföreningarna

Motionären föreslår att fullmäktige ska uppmana föreningarna till mer samverkan.

Motionären anför vidare att mer samverkan skulle stärka Riksbyggen, skapa ett utökat kunskapsutbyte samt stärka Riksbyggens varumärke och engagemanget i folkrörelsen.

Styrelsen ser positivt på den samverkan som idag finns mellan lokal- och intresseföreningar och anser att skulle vara mycket positivt om fler föreningar kunde hitta samarbetsformer och gemensamma frågor där man kan bidra till varandras verksamhet.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att bifalla motionen

Motion till Riksbyggens fullmäktige!

Mer samverkan mellan lokalförening och intresseförening för aktivare folkrörelse stärker Riksbyggen.

Detta för kunskapsutbyte samt att stärka Riksbyggens varumärke och folkrörelse engagemanget.

Det ser olika ut i landet gällande hur man samverkar. I Bohus-Älvsborg träffas styrelserna bland annat vid gemensamma studieresor och vi har en dialog om våra olika uppdrag och byter erfarenheter vilket stärker sammanhållningen och förståelsen för varandra vilket är positivt. Vi har föreningssamordnare i Riksbyggen som med detta förslag till beslut i ryggen ifrån fullmäktige skulle kunna jobba mer för denna inriktning.

Lokalföreningen föreslår att:

Fullmäktige uppmanar våra föreningar till mer samverkan mellan lokalförening och intresseförening.

För lokalföreningen Bohus-Älvsborg

Stefan Skoglund
Ordförande

Intresseföreningen i Bohuslän och Älvsborg stödjer Lokalföreningen i Bohuslän -Älvsborgs motioner.

Motion angående:

Mer samverkan mellan lokalförening och intresseförening för aktivare folkrörelse stärker Riksbyggen.

Motion angående:

Praktisk erfarenhet utav bostadsproduktion i hela landet.

/ Intresseföreningen i Bohuslän-Älvsborg
genom Sten Uddén ordförande

Till: Fullmäktige
Kopia: Styrelsen och FL
Upprättad: 2020-04-14 Version: 1 Ersätter version:-

Styrelsens yttrande över motion om ökad praktisk erfarenhet av bostadsproduktion

Motionären föreslår att Riksbyggen ska ges i uppdrag att utreda förutsättningar för en ökad praktisk erfarenhet av bostadsproduktion i hela landet.

Motionären pekar vidare på att det finns områden där det inte varit någon bostadsproduktion på åtminstone tio år vilket gör att det saknas praktisk erfarenhet och kunskap hos lokalföreningens företrädare. Motionären vill att förutsättningarna för olika lösningar ska utredas, exempelvis att lokalföreningarna blir mer engagerade i den kooperativa hyresrättsmodellen. Eller att de lokalföreningars representanter som inte har någon byggnation inom sitt geografiska område skulle kunna ingå i byggande styrelser i tillväxtregioner.

Styrelsen ser positivt på mer erfarenhetsutbyte mellan lokalföreningarna, inte minst när det gäller arbetet i de byggande styrelserna. Organisationen för kooperativa hyresrätter ser just nu över möjligheterna till att involvera lokalföreningarna mer i kooperativa hyresrätter t.ex. vad gäller lokalkännedom och utifrån vilka kommuner som vi ska uppvakta. Det finns idag inget hinder för att utse en ledamot till en byggande styrelse från en annan lokalförening och deltagande skulle då kunna ske via video för den ledamoten om avstånden är stora.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att bifalla motionen

Motion till Riksbyggens fullmäktige!

Praktisk erfarenhet utav bostads produktion i hela landet.

Att det finns engagerade företrädare för våra ägare i hela landet är avgörande för Riksbyggens utveckling. Detta folkrörelseengagemang är viktigt att tillvara ta. De som inte bor i en tillväxtregion hamnar i en situation där de inte får praktisk erfarenhet utav bostadsproduktion i byggande styrelser. Det kan gå 10 år eller mer före något byggs i området och då saknas praktisk erfarenhet och kunskap hos våra företrädare. Detta leder till frustration och en risk för fallande engagemang.

Vi skulle vilja utreda förutsättningarna för olika lösningar på detta problem genom exempelvis företrädarna blir mer engagerade i kooperativa hyresrättsmodellen som oftast byggs där förutsättningar för nyproduktion saknas.

En annan lösning skulle kunna vara att man får ingå i en byggande styrelse i en tillväxtregion. I tillväxtregioner bygger vi så det knakar och där kan det till och med vara svårt för våra företrädare att hinna med att vara tillräckligt engagerade i varje objekt. Med dagens tekniska lösningar kan en hel del utav arbetet utföras på distans även om en del självklart kräver att man reser för fysisk närvaro vid vissa tillfällen. Kostnaden för några resor mm understiger värdet utav en levande folkrörelse i hela landet.

Fullmäktige beslutar

Lokalföreningen föreslår att:

Fullmäktige ger i uppdrag att utreda förutsättningarna för ökad praktisk erfarenhet utav bostadsproduktion i hela landet enligt motionens intentioner.

För Riksbyggens Lokalförening i Skaraborg

Anders Johansson
Ordförande

Till: Fullmäktige
Kopia: Styrelsen och FL
Upprättad: 2020-04-14 Version: 1 Ersätter version:-

Styrelsens yttrande över motion om delegering av rätten att godkänna medlemskap och köp av andelar

Motionären föreslår att Riksbyggens styrelse ska delegera rätten att godkänna nya medlemskap och köpet av en andel. Vidare föreslås att Riksbyggens styrelse ska delegera rätten att godkänna ytterligare andelsköp till styrelserna i respektive intresseförening.

Motionären uttrycker att dagens process för medlemskap och andelsköp är väldigt utdragen och tar lång tid. Man menar att detta i värsta fall skulle kunna leda till att en förening som sökt medlemskap ändrar sig och tar tillbaka ansökan om medlemskap.

Vidare anförs att godkännandet av andelsköp kan ta upp till sex månader vilket leder till att intresseföreningarna inte kan beräkna antalet mandat till fullmäktige eller hur olika varianter för valsamverkan påverkar mandatfördelningen.

Riksbyggen har under 2020 byggt ett helt nytt andelssystem som kommer att underlätta hanteringen av köp och försäljning av andelar då hela processen blir automatiserad. Styrelsens bedömning är att det kommer minska handläggningstiden för andelsköp och nya medlemskap.

Efter det att likviden för köpet kommit Riksbyggen tillhanda tas andelstransaktionen upp för beslut på närmast kommande styrelsemöte. Medlemskapet och andelsköpet gäller från samma dag som styrelsemötet genom att punkterna anses omedelbart justerade.

Det går tyvärr inte att beräkna antalet representanter eller hur valsamverkan inför fullmäktige slår då det beror på hur många andelar som tillkommer totalt och vilken valsamverkan som medlemsorganisationerna beslutar om. Definitiv andelsfördelning och valsamverkan är klara tidigast den 31 december varje år.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen

MOTION

2019-12-11

Riksbyggens fullmäktigeförsamling

Godkännande av medlemskap

Ansökan från en fristående bostadsrättsförening om medlemskap i Riksbyggen är en utdragen process. Den kan beskrivas enligt följande:

- Beslut i den ansökande föreningens styrelse om att ansöka om att bli medlem i RB
- Beslut vid föreningens stämma om ansökan till medlemskap i RB och fatta första beslutet om stadgebyte till RB-stadgar (Krävs två beslut på skilda stämmor)
- Ansökan lämnas till IF som godkänner medlemskapet och att låna in medel från föreningen för andelsköp i bostadsrättsföreningens namn.
- Ansökande förening betalar en inträdesavgift till intresseföreningen på 500 kr.
- IF:s ansöker hos RB-styrelse om att få köpa andelar för de utlånade medel samt en andel till intresseföreningen för inträdesavgiften
- När andelsköpet är godkänt av RB-styrelse är medlemskapet klart.

Den beskrivna processen är väldigt utdragen och tar tid. Den skulle kunna förenklas och förkortas betydligt om IF-styrelsen fick delegation på att godkänna medlemskapet och köp av en andel. Ansökan från Intresseföreningen om köp av ägarandelar i Riksbyggen för av den ansökande föreningens utlånade medel skickas vidare till riksbyggens styrelse för godkännande. När Riksbyggens styrelse godkänt andelsköpet är också medlemskapet godkänt. I värsta fall kan den utdragna processen innebära att den sökande föreningen ändrar sig och drar sig ur ansökningsförfarandet-

Godkännande av köp av ägarandelar i riksbyggen

Ansökan från en medlemsförening om köp av ägarandelar i Riksbyggen granskas och tillstyrkes av intresseföreningarna. Därefter skickas ansökan vidare till riksbyggens styrelse för godkännande. Den kontroll som görs av ansökande föreningen är i huvudsak hur många andelar föreningen redan innehar. Äldre föreningar som tidigare kunnat köpa i princip hur många andelar som önskas släpps inte fram. I övriga fall godkänner styrelsen som regel ansökan om intresseföreningen har tillstyrkt. Processen från inlämnandet till godkännande av ansökan tar trots det relativt enkla förfarandet lång tid. Det är inte ovanligt med handläggningstider på upp till sex månader. Den långa handläggningstiden leder till problem för intresseföreningarna. Bland annat

kan intresseföreningarna inte beräkna antal representanter man kan skicka till fullmäktige, hur olika varianter för valsamverkan inför fullmäktige slår mm.

Intresseföreningarna i Uppsala, Stockholm och Gävleborg föreslår mot den beskrivna bakgrunden en förenkling av processerna.

Riksbyggens fullmäktige föreslås besluta

Att delegera rätten att godkänna ansökan om medlemskap samt en andel vilket är krav för medlemskap till styrelsen i respektive intresseförening.

att delegera rätten att godkänna ytterligare andelsköp av medlemsföreningar till styrelsen i respektive intresseförening.

Intresseföreningarna

Stockholms län

Uppsala län

Gävleborgs län