

Till: Styrelsen

Kopia: FL

Upprättad: 2023-04-03

Version: 1

Ersätter version:

Förslag till 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 antal 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