

**Styrelsehandling nr 10b**  
Datum: 2020-10-06  
Diarienummer: 2020-0185

Handläggare  
Anna Staxång  
Telefon: 031-773 7552  
E-post: anna.staxang@framtiden.se

## Uppföljning ombildning samt avsteg enligt tillfälligt ägardirektiv

### Informationsärende

#### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna uppföljning av ombildning per aug 2020.

Att med anledning av Covid19 godkänna avsteg från kommunfullmäktiges budget och bolagets ägardirektiv avseende uppdraget att antalet ombildningar ska öka.

#### Sammanfattning

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade under hösten 2019 om rapporten ”Modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter”. Enligt modellen ska Förvaltnings AB Framtidens styrelse följa arbetet med ombildningar och tre gånger per år erhålla en redovisning av:

- antalet förfrågningar om ombildningar som inkommit
- antalet initiativ som tagits av koncernen
- hur många ombildningar dessa resulterat i

Antalet aktuella registrerade intresseanmälningar omfattar i nuläget knappt 300 lägenheter. Endast en av dem avser fastighet i ett utvecklingsområde. Det gäller en fastighet på Briljantgatan i Tynnered avseende vilken Bostadsbolagets styrelse 2020-06-09 beslutade att ge VD i uppdrag att arbeta vidare med förfrågan att ombilda till bostadsrätt och återkomma med ett förslag till genomförande. Familjebostädens styrelse informerades på sitt möte 2020-06-03 att förfrågan om ombildning från en fastighet på Kumleskärgatan i Fiskebäck inte är aktuell för ombildning med hänsyn till koncernens beslutade modell för ombildning.

Inga ombildningar har genomförts under året.

Med anledning av Covid-19 har bolaget gjort bedömningen att för närvarande pausa informationsinsatser för att främja ombildning i bostadsbeståndet. Beslutet innebär att möjligheten att nå kommunfullmäktiges mål om att genomföra någon ombildning till bostadsrätter under år 2020 begränsas och målet bedöms inte kunna nås under 2020.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bedömning ur social dimension**

Bolagets bedömning att med anledning av Covid-19 fortsätta pausa det aktiva arbetet med att öka antalet ombildningar kan försena möjligheten att nå såväl kommunfullmäktiges mål om att öka antalet ombildningar som den koncerngemensamma målbilden om att bryta den strukturella bostadssegregationen och åstadkomma mer blandade boendeformer i våra bostadsområden.

## **Samverkan**

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

## **Expedieras**

Stadshus AB

Stadsledningskontoret

## Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av antalet förfrågningar om ombildningar som inkommit till bolagen, antalet initiativ till ombildningar som tagits av koncernen samt hur många ombildningar dessa resulterat i. Uppföljningen är den andra i sitt slag sedan styrelsen beslutade om en modell för ombildning.

## Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har i kommunfullmäktiges budget för 2020 fått i uppdrag att öka antalet ombildningar bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande och där de boende så önskar.

Enligt koncernens modell för ombildning ska styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden följa arbetet med ombildningar och tre gånger per år erhålla en redovisning av:

- antalet förfrågningar om ombildningar som inkommit till bolagen
- antalet initiativ till ombildningar som tagits av koncernen
- antalet ombildningar dessa resulterat i

## Förfrågningar om ombildningar

Nedan framgår antalet aktuella registrerade förfrågningar om ombildningar till och med augusti 2020.

En registrerad intresseanmälan till Lantmäteriet gäller i två år från ansökningsdagen. Sammanlagt omfattar intresseanmälningarna knappt 300 lägenheter. Endast intresseanmälningen avseende Brilljantgatan rör en fastighet i ett av koncernens utvecklingsområden.

Bolag	Fastighet	Adress	Värdeår	Antal lgh	Senaste intresseanmälan registrerad på Lantmäteriet	Ärendets status
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:17	Brilljantgatan 66-76	1967	58	Förfrågan inkom 2019. Ingen registrering har gjorts på Lantmäteriet.	Styrelsen beslutade 2020-06-09 att ge VD i uppdrag att arbeta vidare med förfrågan att ombilda den aktuella fastigheten till bostadsrätt och återkomma med ett förslag till genomförande. Boende har bildat en bostadsrättsförening och skaffat sig ett ombud. På bolaget pågår arbete med värdering och prisbild tillsammans med transaktionskonsult.
Bostadsbolaget	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 10	1952	78	Förfrågan inkom 2019. Ingen registrering har gjorts på Lantmäteriet.	Ärendet togs upp för beslut på Bostadsbolagets styrelsemöte 2019-10-01. Styrelsen beslutade då att avvakta att ta ställning till förfrågan och invänta beslut om Förvaltnings AB Framtidens modell för ombildning. Föreningen har därefter genom brev från VD informerats om att ombildning inte medges med hänsyn till beslutad modell.
Familjebostäder	Fiskebäck 90:1	Kumleskärgatan 1-80	1994	61	2019	Förfrågan inkom till bolaget 2020-01-31. Förfrågan har prövats mot koncernens modell för ombildning med resultatet att fastigheten inte är aktuell för ombildning. Ärendet rapporteras till Familjebostäders styrelse 2020-06-03 och föreningen meddelas beskedet 2020-06-24.
Poseidon	Bagaregården 3:5	Falkgatan	1981	74	2020	Poseidons styrelse beslutade 2020-02-06 att avslå förfrågan.
Poseidon	Olivedal 2:6	Plantagegatan 6	1985	26	2019	Poseidons styrelse beslutade 2019-05-22 att avslå förfrågan.
				<b>297</b>		

### **Initiativ till utbildningar**

Familjebostäder har påbörjat ett arbete för att kunna genomföra utbildningar. Fastigheter som kan vara aktuella har identifierats och arbete pågår med att ta fram en plan och med att hämta in erfarenheter från andra genomförda utbildningar i utvecklingsområden. Bolaget avvaktar tills efter pandemin med att ta nästa steg som innebär att inventera intresset hos hyresgäster.

Bostadsbolagets styrelse beslutade på sitt möte 2020-06-09 att ge VD i uppdrag att arbeta vidare med förfrågan om att utbilda en fastighet på Briljantgatan i Tynnered. Arbete pågår med värdering och prissättning av fastigheten med stöd av en transaktionskonsult. Beträffande utbildningar i Norra Biskopsgården och i Hammarkullen har det arbetet pausats med anledning av Covid19.

Poseidon har upphandlat konsultstöd för att driva arbetet med utbildning till bostadsrätter i Hjällbo. En organisation har bildats med styrgrupp, projektgrupp och arbetsgrupp. Arbetsgruppen planerar att ta fram ett koncept/affärsupplägg/erbjudande under hösten 2020, men bolaget kommer att invänta tills efter pandemin att gå ut med information till hyresgästerna.

### **Genomförda utbildningar**

Inga utbildningar har genomförts i koncernen under perioden januari till augusti 2020.

### **Bolagets bedömning**

2020-04-16 fastställde kommunfullmäktige ett tillfälligt generellt ägardirektiv för stadens helägda bolag med anledning av Covid19- krisen. I ägardirektivet fastställs att bolagens styrelse med anledning av Covid19 ges mandat att göra avsteg från uppdrag givna i kommunfullmäktiges budget med anledning av Covid19. Samtliga avsteg ifrån kommunfullmäktiges budget eller ägardirektiv ska rapporteras skyndsamt till Stadshus AB och kommunstyrelsen.

Med anledning av Covid19 och den fortsatta osäkerheten kring hur det kommer att påverka marknadssituationen har bolagen i koncernen beslutat att fortsätta pausa aktiva informationsinsatser för att främja utbildning i bostadsbeståndet. Beslutet innebär att möjligheten att nå kommunfullmäktiges mål om att genomföra någon utbildning till bostadsrätter under år 2020 begränsas och målet bedöms inte kunna nås under 2020.