

**Styrelsehandling nr 13**  
Datum: 2020-12-07  
Diarienummer FB2020-3305

Handläggare: Alan Schürer  
Telefon: 031-731 67 09  
E-post: alan.schurer@familjebostader.se

## Familjebostäders arbete med ombildningar

### Informationsärende

#### Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB:

1. Antecknar informationen.
2. Förklarar uppdraget att redovisa hur arbetet med ombildningar kan bedrivas framöver fullgjort.

### Sammanfattning

Familjebostäder har fått uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i utvecklingsområden. Moderbolaget har fastställt en modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som bolaget utgår från.

Familjebostäders styrelse gav 2020-10-21 t.f. VD i uppdrag att till nästa styrelsemöte redovisa hur arbetet med ombildningar kan bedrivas framöver.

Efter att ha gjort uppehåll i arbetet med ombildningar som en följd av pandemin och Framtidens styrelses beslut att pausa arbetet utifrån situationen med Covid19, bedömer vi nu att det är läge att ta nästa steg och göra det som är möjligt inom ramen för den pågående pandemin.

I detta nästa steg ingår att klargöra vår roll, inriktningen på arbetet, börja kommunicera till hyresgäster vår ambition att ombilda fastigheter och identifiera intressenter, erbjuda dessa intresserade hyresgäster ett stöd samt anlita konsult som kan bistå bolaget i ombildningsprocessen.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Syftet med dessa ombildningar är inte affärsmässiga, utan främst att skapa blandade boendeformer.

### 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

Ombildning är inte ett mål i sig, utan ett verktyg för att bryta den strukturella segregationen och kommer därmed att ha sociala konsekvenser, nämligen att minska segregation mellan bostadsområden och skapa blandade boendeformer.

## **Samverkan**

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

## **Bilagor**

1. Framtidenkoncernens modell för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, beslutad av Förvaltnings AB Framtiden 2019-12-12.

## Ärendet

Kommunfullmäktige gav i 2019 års budget Framtiden i uppdrag att ombilda lägenheter. Framtiden styrelse beslutade i sitt inriktningsdokument för 2019 att koncernen skulle intensifiera takten. Moderbolaget har tagit fram ett styrdokument som beskriver mål, viktiga utgångspunkter, en utbildningsmodell och tidplan.

Familjebostäder har sedan tidigare utrett möjligheten att ombilda fastigheter i Bergsjön, och har inom ramen för detta arbete identifierat ett antal viktiga områden för att komma vidare.

Framtiden har med anledning av Covid-19 beslutat att pausa det aktiva informationsarbetet under 2020 och därmed gjort avsteg från kommunfullmäktiges budget. Detta gjordes utifrån det av kommunfullmäktige beslutade generella ägardirektivet med anledning av Covid19.

Även Familjebostäder har avvaktat att jobba med utbildningar utifrån situationen med Covid19 då det är svårt att påbörja nästa steg som innebär kontakt med hyresgäster.

Familjebostäders styrelse gav 2020-10-21 tf. VD i uppdrag att till nästa styrelsemöte redovisa hur arbetet med utbildningar kan bedrivas framöver.

## Beskrivning av ärendet

### Uppdraget att ombilda

I sitt mål- och inriktningsdokument för 2019 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att intensifiera takten på att skapa stadsdelar med blandade bostads- och upplåtelseformer i koncernens utvecklingsområden enligt kommunfullmäktiges budget. I stadens budget för 2020 anges att antalet utbildningar ska öka.

I Framtidens affärsplan för 2019 framgår att koncernen ska tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i utvecklingsområdena. I Framtidens affärsplan 2020-2022 anges att koncernen ska öka antalet utbildningar.

I Familjebostäders verksamhetsplan för 2019 fanns en prioritering att pröva socialt hållbar utbildning. I verksamhetsplanen för 2020 anges att arbetet med att ombilda till bostadsrätter ska starta.

Bolagets inriktning har varit att arbeta med att stimulera utbildning endast i utvecklingsområde Bergsjön. Detta utgår från andelen hyresrätter i området.

### Familjebostäders förstudie

Under hösten 2018 anlät Familjebostäder ett konsultbolag att göra en förstudie i syfte att bedöma utbildningsmöjligheterna för delar av Familjebostäders lägenhetsbestånd i Bergsjön.

I Förstudien analyserades 26 fastigheter utifrån ett utbildningsperspektiv. Faktorer som studerades var läge, storlek, åldersstruktur på kontraktsinnehavare, lägenhetstyper,

hyresbetalningshistorik och tekniskt skick. Vidare undersöktes bostadsrättsmarknaden i närområdet och ett antal lägenheter i fastigheterna värderades som bostadsrätter.

Utifrån denna analys och jämförelse valdes tre fastigheter ut som lämpliga objekt för ombildning. Utöver dessa fanns även ytterligare fastigheter som man ansåg vara lämpliga för ombildning.

Baserat på gjorda antaganden om anslutningsgrad, insatsnivåer, föreningens lån med mera, har konsulterna gjort två värderingar och där skillnaden mellan dessa två värderingar beror på om fastigheterna är stambytta och att underhållsfonden i föreningen därmed kan hållas nere. Skulle Familjebostäder åta sig att genomföra stamreovering där det inte är gjort, skulle köpeskillingen för berörda hus öka. För att uppnå högre värden finns även andra verktyg att tillgå enligt konsulterna, såsom alternativa finansieringslösningar, tomställande av lägenheter, flyttmöjligheter för hyresgäster som inte vill eller kan delta i en ombildning, med mera.

Konsulternas ombildningsstrategi var att kalla hyresgästerna i de tre utvalda fastigheterna till informationsmöten, fånga upp var intresset för ombildning var som störst och sedan välja ut en eller flera av dessa fastigheter för ett skarpt erbjudande om ombildning.

En ombildning skulle enligt konsulterna beräknas ta cirka 9-12 månader, från det att hyresgästerna kallats till ett inledande informationsmöte. Vår bedömning är att det troligen tar längre tid i den typen av område som Bergsjön är.

#### **Erfarenheter från Göteborg: Tynnered, Lövgärdet och Eriksbo (2006-2008)**

Dotterbolagen inom Framtidskoncernen ombildade under 2006 - 2008 hyresrätter i Tynnered, Lövgärdet och Eriksbo. I Eriksbo var det en av Familjebostäders fastigheter i området som ombildades. Den ombildningen var en lång process som till slut gick att genomföra efter vissa justeringar av villkoren.

Alla dessa ombildningar har i efterhand utvärderats av CBA (Centrum för Boendets Arkitektur) på uppdrag av Stadsledningskontoret.

Utvärderingen visar på flera positiva effekter, såsom ökad bostadsintegration, ökad trygghet och trivsel i de aktuella bostadsområdena, att de nybildade bostadsrättsstyrelserna gör en viktig social insats i områdena. De ombildade föreningarna har gjort omfattande reovering och underhåll på sina fastigheter som idag är i lika bra eller bättre skick än allmännyttans bestånd i samma område.

Utvärderingen lyfter också att ombildningarna har varit en tidskrävande process, att det varit en stor arbetsbörda för de nybildade styrelserna, utmaningar för de hyresgäster som bor kvar som hyresgäster i en nybildad förening och att ombildningarna krävt omfattande informationsinsatser.

## Familjebostäders plan för att gå vidare

Familjebostäder har med anledning av pandemin och Framtidens beslut att pausa arbetet under 2020 avvaktat med att gå vidare. Då pandemin nu drar ut på tiden, anser vi att det är dags att ta nästa steg, i betydelsen göra sådant som är möjligt inom ramen för en pandemi.

Familjebostäder har i strategin för utvecklingsområde Bergsjön avsatt medel för utbildningsarbetet och har från årsskiftet en kommunikatör på plats som kommer att kunna vara behjälplig på olika sätt i frågan.

Vi kommer därför inom kort att börja kommunicera till hyresgäster i området att vi ämnar ombilda fastigheter där det finns intresse hos hyresgäster att bilda en bostadsrättsförening. Parallellt kommer vi även att försöka identifiera hyresgäster som är intresserade av att ombilda, men som också kan vara behjälpliga att kommunicera frågan vidare till sina grannar.

I fortsatt arbete behöver vi tydligt klargöra vår roll, inriktningen på arbetet, vilka åtgärder vi är beredda att genomföra för att underlätta ombildningen och ekonomiska krav och förutsättningar.

Vi kommer att upphandla konsultstöd som ska hjälpa Familjebostäder både med utbildningsprocessen och att värdera fastigheter som bostadsrätter. Vi ser det som nödvändigt att anlita konsulter då bolaget inte har tillräckligt med kunskaper och erfarenheter inom området. Vi vill därmed också säkerställa att det blir en rimlig och oberoende värdering.

Dessa konsulter behöver uppdatera och validera vår utredning från 2018, vilket omfattar vilka fastigheter som är lämpliga att ombilda både utifrån tekniskt och ekonomiskt perspektiv, kartlägga hyresgästernas intresse, betalningsvilja och betalningsförmåga.

Konsulterna kommer även att få i uppdrag att ta del av de erfarenheter som finns från de bostadsrättsföreningar som finns i området angående försäljning, köparnas bakgrund och hur det går med styrelsearbetet. En viktig del är också finansieringslösningar som kan behövas för att betalningssvaga hyresgäster ska kunna vara med vid en ombildning.

Vi är måna om att inte hamna i "jävsituation" genom att ha dubbla roller. Vi kan därför inte vara både *fastighetsägare som säljer sin fastighet* i samband med ombildning och den *aktör som hjälper hyresgästerna* att förvärva fastigheten. Vår inriktning är att vi i denna process behöver erbjuda våra hyresgäster en fristående aktör. En aktör som både hjälper de hyresgäster som är intresserade att bilda en bostadsrättsförening och som också företräder dessa hyresgäster i en förhandling och transaktion gentemot Familjebostäder i nästa steg. Denna motpart kommer enligt, den vanliga modellen vid ombildningar, att få betalt av bostadsrättsföreningen.

Vi avser att presentera intresserade hyresgäster förslag på aktör som kan stödja dem både med att bilda en bostadsrättsförening, utbilda styrelsen och vara Familjebostäders motpart i en förhandling kring värdet på fastigheten vid en transaktion. Då dessa konsulter

normalt får betalt vid en genomförd ombildning förutsätter detta att det finns aktörer som bedömer förutsättningarna för ombildningen som tillräckligt goda.

Vi inser att en ombildning i detta geografiska läge kommer att kräva stora insatser från Familjebostäders sida, inkluderat det arbete som anlitad konsult gör. Exakt var gränsen i arbetet går mellan den konsult som företräder Familjebostäder och den som företräder bostadsrättsföreningen får klargöras i det fortsatta arbetet.

### **Utmaningar och risker**

Vi ser i dagsläget följande utmaningar och risker: (1) Att potentiella köpare inte förstår erbjudandet (bostadsrätt) fullt ut, (2) att de inte har betalningsviljan (tycker det är för dyrt), (3) de har inte betalningsförmågan (t.ex. inte kan få lån av en bank), (4) eventuellt köper en annan bostadsrätt, (5) inte vill driva en bostadsrättsförening (framför allt driva det styrelsearbete som behövs) och (6) svårigheter för föreningen att finansiera förvärvet på kreditmarknaden.

### **Bolagets bedömning**

Efter att ha gjort uppehåll i arbetet med ombildningar som en följd av Framtidens styrelses beslut att pausa arbetet under pandemin, anser vi nu att det är läge att ta nästa steg och göra det som är möjligt under rådande förutsättningar.

I det fortsatta arbetet ingår det både att klargöra vår roll/inriktning, börja kommunicera till hyresgäster vår ambition att ombilda fastigheter och identifiera intressenter, erbjuda dessa intresserade hyresgäster ett oberoende stöd samt parallellt anlita konsulter som kan hjälpa oss både i ombildningsprocessen och att värdera relevanta fastigheter.

Ulf Berglund

Tf VD

Alan Schürer

Chef Förvaltningsutveckling