

Styrelsehandling nr 10b
Datum: 2021-02-09
Diarienummer: 2021-0003

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

Uppföljning ombildning 2020

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna uppföljning av ombildning 2020.

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 Brilljantgatan i Tynnered avseende vilken Bostadsbolagets styrelse 2020-11-06 beslutade att ge VD i uppdrag att lämna ett köperbud till bostadsrättsföreningen. Erbjudandet ska gälla till 2021-06-30. Beträffande ombildningar i Norra Biskopsgården och i Hammarkullen har Bostadsbolaget pausat det arbetet med anledning av covid-19.

Familjebostäder har påbörjat ett arbete för att kunna genomföra ombildningar i Bergsjön. Poseidon har upphandlat konsultstöd och skapat en organisation för ombildning i Hjällbo. Båda bolagen avvaktar till efter pandemin med att gå ut med information till hyresgäster.

Med anledning av covid-19 har bolaget under året pausat informationsinsatser för att främja ombildningar i beståndet. Inga ombildningar har genomförts 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 beslut att med anledning av covid-19 pausa det aktiva arbetet med att öka antalet ombildningar har försenat 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.

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 tredje 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 till 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 december 2020. En registrerad intresseanmälan till Lantmäteriet gäller i två år från ansökningsdagen.

Sammanlagt omfattar intresseanmälningarna knappt 300 lägenheter. Endast intresseanmälningen avseende Brilljantgatan 66-76 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. Registrering har gjorts på Lantmäteriet 2020-04-28.	På Bostadsbolagets styrelsemöte 2020-11-09 beslutades att ge VD i uppdrag att lämna ett köperbjudande till bostadsrättsföreningen som gäller till 2021-06-30. Vid positiv respons från föreningen skall slutgiltigt avtal förhandlas av VD. Transaktionen ska genomföras efter godkännande i styrelsens presidium och i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.
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. Föreningen har genom brev från VD informerats om att ombildning inte medges med hänsyn till koncernens beslutade modell.
Familjebostäder	Fiskebäck 90:1	Kumleskärgsgatan 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. 2020-12-18 inkom en förnyad förfrågan från Brf Aleklätt. Ansökan kommer att behandlas på Poseidons styrelsemöte i februari 2021.
Poseidon	Olivedal 2:6	Plantagegatan 6	1985	26	2019	Poseidons styrelse beslutade 2019-05-22 att avslå förfrågan.
				297		

Poseidon fick under 2019 en förfrågan från Bostadsrättsföreningen Aleklätt om förvärv av fastigheten Bagaregården 3:5. Poseidons styrelse avlog förfrågan i februari 2020 med hänsyn till att fastigheten inte är aktuell för ombildning enligt koncernens modell. 2020-12-18 inkom samma

bostadsrättsförening med en förnyad förfrågan som kommer att behandlas på Poseidons styrelsemöte i februari 2021.

Initiativ till utbildningar

Familjebostäder har påbörjat ett arbete för att kunna genomföra utbildningar. Inriktningen är Bergsjön där fastigheter som kan vara aktuella har identifierats. Bolaget har på grund av pandemin avvaktat med att ta nästa steg som innebär att informera hyresgäster och inventera intresset. Familjebostäders styrelse har begärt och i december 2020 fått en rapport över hur det fortsatta arbetet är tänkt att bedrivas. I det fortsatta arbetet ingår att klargöra bolagets roll/inriktning, planera kommunikation till hyresgäster och att identifiera intressenter. Bolaget kommer också erbjuda intresserade hyresgäster ett stöd samt parallellt anlita konsulter som kan stödja bolaget i utbildningsprocessen.

Bostadsbolagets styrelse beslutade på sitt möte 2020-06-09 att ge VD i uppdrag att arbeta vidare med förfrågan om att utbilda fastigheten Brillantgatan 66-76 i Tynnered. På Bostadsbolagets styrelsemöte 2020-11-09 beslutades att ge VD i uppdrag att lämna ett erbjudande till den aktuella bostadsrättsföreningen, baserat på den värdering av fastigheten som genomförts. Erbjudandet gäller till 2021-06-30. Vid positiv respons från föreningen skall slutgiltigt avtal förhandlas av VD. Transaktionen ska genomföras efter godkännande i styrelsens presidium och i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden. Beträffande utbildningar i Norra Biskopsgården och i Hammarkullen har det arbetet pausats med anledning av covid-19.

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 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 bolagets styrelse med anledning av covid-19 ges mandat att göra avsteg från uppdrag givna i kommunfullmäktiges budget. Samtliga avsteg ifrån kommunfullmäktiges budget eller ägardirektiv ska rapporteras skyndsamt till Stadshus AB och kommunstyrelsen. Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2020-10-06 att med anledning av covid-19 godkänna avsteg från kommunfullmäktiges budget och bolagets ägardirektiv avseende uppdraget att antalet utbildningar ska öka.

Beslutet innebär att möjligheten att nå kommunfullmäktiges mål om att genomföra någon utbildning till bostadsrätter under år 2020 har begränsats och att målet inte har nåtts.