

Styrelsehandling nr 11b
Datum: 2021-05-18
Diarienummer: 2021–0087

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

Uppföljning ombildning

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna uppföljning av ombildning per mars 2021.

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 är oförändrat jämfört senaste uppföljningen i december 2020 och omfattar i nuläget knappt 300 lägenheter. Endast en av dem avser fastighet i ett utvecklingsområde. Det gäller fastigheten på Brilljantgatan i Tynnered där Bostadsbolagets styrelse 2021-05-05 har hemställt till Framtiden om ställningstagande till att få sälja fastigheten till bostadsrättsföreningen.

Familjebostäder har påbörjat ett arbete för att kunna genomföra ombildningar i Bergsjön och Poseidon har tagit fram en modell för ombildning i Hjällbo.

Inga ombildningar har genomförts under 2020 eller under första kvartalet 2021.

Med anledning av att pandemin fortfarande pågår och för att begränsa smittspridningen har koncernens bolag fortsatt pausat informationsinsatser för att främja ombildningar i beståndet. Beslutet har inneburit att inga ombildningar till bostadsrätter har kunnat genomföras under 2020 och påverkat förutsättningarna att nå målet under 2021.

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 gäller fortsatt och 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.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har i kommunfullmäktiges budget för 2021 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 mars 2021. En registrerad intresseanmälan till Lantmäteriet gäller i två år från ansökningsdagen. Sammanlagt omfattar intresseanmälningarna knappt 300 lägenheter. Endast intresseanmälningen avseende Briljantgatan 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	Briljantgatan 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 erbjudande till bostadsrättsföreningen som gäller till 2021-06-30. Vid positiv respons från föreningen skall slutgiltigt avtal förhandlas efter godkännande av styrelsens presidium. Innan lämnandet av erbjudandet skall godkännande inhämtas från AB Framtiden. Hemställan om godkännande av försäljning av fastigheten har beslutats av Bostadsbolagets styrelse 2021-05-05.
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	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 har beslutat att avslå förfrågan från Bostadsrättsföreningen vid två tillfällen, första gången 2020-02-06 och därefter 2021-02-08 i samband med att föreningen inkommit med en förnyad förfrågan.
Poseidon	Olivedal 2:6	Plantagegatan 6	1985	26	2019	Poseidons styrelse beslutade 2019-05-22 att avslå förfrågan.
				297		

Initiativ till utbildningar

Familjebostäder har påbörjat ett arbete för att kunna genomföra utbildningar i Bergsjön. Bolagets styrelse informerades i december 2020 om bolagets fortsatta inriktning för arbetet. Aktuella fastigheter har identifierats och upphandling av konsult som ska bistå i arbetet pågår. Bolaget har på grund av pandemin fortsatt avvakta att informera hyresgäster och inventera intresset.

Bostadsbolagets styrelse beslutade på sitt möte 2020-06-09 att ge VD i uppdrag att arbeta vidare med förfrågan om att ombilda fastigheten Brilljantgatan 66-76 i Tynnered. På Bostadsbolagets styrelsemöte 2020-11-09 beslutades att ge VD i uppdrag att lämna ett erbjudande till den aktuella bostadsrättsföreningen. På Bostadsbolagets styrelsemöte 2021-05-05 beslutades att hemställa till Förvaltnings AB Framtiden om att godkänna en försäljning av den aktuella fastigheten för utbildning. Erbjudandet gäller till 2021-06-30.

Poseidon har tagit fram en modell för utbildning i Hjällbo. Aktuella fastigheter har identifierats utifrån områdets struktur, planerad nyproduktion och fastigheternas förutsättningar. Poseidons styrelse informerades om handlingsplanen i maj 2021.

Genomförda utbildningar

Inga utbildningar har genomförts i koncernen under 2020 eller hittills under 2021.

Bolagets bedömning

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 togs i enlighet med det av kommunfullmäktige beslutade tillfälliga generella ägardirektivet för stadens helägda bolag med anledning av covid-19 krisen, som gällde för år 2020. Beslutet innebar att möjligheten att nå kommunfullmäktiges mål om att genomföra någon utbildning till bostadsrätter under år 2020 begränsades och att målet inte kunde nås under 2020.

Med hänsyn till att pandemin fortfarande pågår och för att begränsa smittspridning har koncernens bolag fortsatt pausat informationsinsatser för utbildning under första kvartalet. Därmed bedöms även möjligheten för koncernen att nå målet om att öka antalet utbildningar för 2021 påverkas. Arbetet pågår hos Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder för att möjliggöra ett aktivt arbete med utbildning under andra halvan av 2021.