

Styrelsehandling nr 8 A+ B

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Datum: 2021-12-10

Telefon: 031-707 70 22

Diarienummer: EH 2021-0165

E-post: erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se@egnahemsbol

Återrapportering av uppdrag från Förvaltnings AB Framtiden 2021 avseende självbyggeri och risken med att kunden vill köpa sin bostad allt närmare inflyttningsdatum.

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

1. Återrapportering av uppdrag avseende att genomföra ett pilotprojekt med självbyggeri, riktat till Egnahemsbolaget i Framtidenkoncernens affärsplan för år 2021, godkänns och uppdraget betraktas som fullgjort.
2. Återrapportering av uppdrag avseende hantering av risken med att kunden vill köpa sin bostad allt närmare inflyttningsdatum, riktat till Egnahemsbolaget i Framtidenkoncernens affärsplan för år 2021, godkänns och uppdraget betraktas som fullgjort.
3. Ärendet hemställs till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för vidare hantering.

Sammanfattning

Föreliggande ärende är en återrapportering av två uppdrag som Egnahemsbolaget erhållit i Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023. Ärendet omfattar både återrapportering av uppdraget att genomföra ett pilotprojekt med självbyggeri och återrapportering av uppdraget att hantera risken med att kunden vill köpa sin bostad allt närmare inflyttningsdatum.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget bedömer att användande av självbyggeri i rätt projekt kan bidra till minskad bostadssegregation genom ett ökat eget ägande av bostäder. Pilotprojektet på Plutovägen i Bergsjön är beläget i ett av koncernens utvecklingsområden där bolaget har i uppdrag att bidra med fler bostadsrätter och äganderätter samt sänka produktionskostnaden så att fler har råd att efterfråga och äga en egen bostad.

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller en återrapportering av två uppdrag som riktats till Egnahemsbolaget i Framtidenkoncernens affärsplan för 2021-2023:

- *Egnahemsbolaget får i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt med självbyggeri vid produktion av äganderätter.*
- *Egnahemsbolaget får i uppdrag att återkomma med förslag på hur bolaget kan hantera den ökade risken med att kunden vill köpa sin bostad allt närmare inflyttningsdatum.*

Beskrivning av ärendet

I oktober 2021 genomfördes ägardialog mellan Egnahemsbolagets och Förvaltnings AB Framtidens styrelser. I samband med ägardialogen redogjorde bolaget för hur de två uppdrag som bolaget tilldelats i den koncerngemensamma affärsplanen för 2021 har omhändertagits. Föreliggande ärende innehåller en skriftlig redovisning av motsvarande.

Hantering av uppdrag kring att genomföra ett pilotprojekt med självbyggeri vid produktion av äganderätter.

Egnahemsbolaget fick uppdraget om självbyggeri redan i Framtidenkoncernens affärsplan för 2020. Då var uppdraget formulerat som att bolaget skulle fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri och genomföra sådant projekt under planperioden. Egnahemsbolaget genomförde med anledning av uppdraget en utredning om förutsättningarna för självbyggeri som redovisades till moderbolagets styrelse i februari 2021.

I redovisningen beskrevs hur Egnahemsbolaget har utrett upplåtelseform, legala förutsättningar, ekonomiska konsekvenser, organisatoriska konsekvenser samt gjort en marknadsanalys för självbyggeri. Upplåtelseformen för självbyggeri bör vara eget ägande. Dels för att skapa ett tydligt gränssnitt mellan Egnahemsbolagets ansvar och kunden dels för att reduktionen av köpeskillingen vid brf blir mycket mindre. Utöver ekonomi och gränssnitt ställs stora krav på styrelsen i en Brf om bostadsrätterna säljs med självbyggeri.

Det finns inga legala hinder för att Egnahemsbolaget ska genomföra projekt med självbyggeri. De ekonomiska konsekvenserna för bolaget är obefintliga, för köparen innebär det en reduktion av köpeskillingen om ca 600 000-700 000 kr. Bolagets organisation påverkas inte.

Marknadsundersökningen visar att intresse för att köpa bostad med självbyggeri finns. Intressegruppen för självbyggeri visar sig vara par i övre medelåldern, utan hemmaboende barn, med god ekonomi.

Syftet är emellertid att uppföra bostäder med självbyggeri för att underlätta för grupper som saknar tillräckligt med kapital att köpa en bostad. Marknadsanalysen visar att den kundgrupp som är intresserad av självbyggeri är kapitalstark.

Egnahemsbolaget kan fortsättningsvis erbjuda bostäder med självbyggeri som tillval mot en reduktion av köpeskillingen. Självbyggeri i Egnahemsbolagets regi kommer inte att medföra att fler som står långt från bostadsmarknaden kan köpa sin bostad.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse gjorde då bedömningen att självbyggeri i rätt projekt har potential att bidra till minskad bostadssegregation och att det borde kunna utformas så att det möjliggör ägande i den målgrupp som Egnahemsbolaget vänder sig till och riktade ett nytt uppdrag till bolaget att trots de svårigheter som framkommit i genomförd undersökning gå vidare med arbetet genom att undersöka möjligheten att genomföra ett pilotprojekt för självbyggeri vid produktion av äganderätter.

Egnahemsbolaget har ansökt om och vunnit en markanvisning på Plutovägen i Bergsjön. Bolagets ansökan uppfyllde samtliga krav och erhöll högsta bedömningspoäng avseende:

- Beskrivning av hur byggnationen planeras att utföras med hänsyn till terrängen
- Beskrivning av hur låga produktionskostnader kan komma boende till gagn

- Beskrivning av hur bolaget kan möjliggöra att fler i området kan äga sitt eget boende genom självbyggeri

Ärendet behandlades i Fastighetsnämnden 2021-10-18 och nämnden beslutade att Göteborgs Egnahem AB under två års tid får en avgiftsfri markanvisning för flerbostadshus och småhus på Plutovägen/Stjärnbildsgatan (Bergsjön 767:258) samt att fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget. Markanvisningen syftar till att möjliggöra för cirka 160 bostäder vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön.

För att sänka produktionskostnaden i projektet på Plutovägen har Egnahemsbolaget för avsikt att använda sig av Kombohus. Bolaget avser också att använda sin egen produktstandard i syfte att ytterligare sänka kostnaden. För att sänka kostnaden mot kund har bolaget också föreslaget att en del av småhusen lämnas för självbyggeri. Detta kan exempelvis ske genom att övervåningen lämnas oinredd så att köparen kan inreda den när ekonomin tillåter.

I samband med ägardialogen lyfte moderbolaget frågan om de risker som kan uppstå i samband med självbyggeri såsom exempelvis arbetsmiljöproblem och svartarbete. Bolaget har identifierat risker med självbyggeri och kommer fortsatt arbeta med att värdera och hantera eventuella risker löpande.

Bolaget har också ett kommande projekt på egen mark (Mysterne) som utvärderas för möjlighet att uppföra bostäder med självbyggeri.

Hantering av den ökade risken med att kunder vill köpa sin bostad allt närmare inflyttningsdatum

Risken för att kunder vill köpa sin bostad allt närmare inflyttningsdatum lyftes på ägardialogen med Förvaltnings AB Framtiden under hösten 2020. Bolaget hade under året erfarenhet att kunder köpte sin bostad närmare inflyttning och bolaget identifierade en ökad risk för att stå med osålda bostäder efter inflyttning. För Egnahemsbolaget uppstår risken när bostadsrätter är osålda sex månader efter slutavräkningsdagen vilket inträffar när:

1. Bostäderna är slutbesiktigade och har erhållit slutbevis
2. Minst 60 % av bostäderna i bostadsrättsföreningen är sålda

De osålda bostäderna övergår sex månader efter slutavräkningsdagen i Egnahemsbolagets ägo.

Beskrivning av risken

I nedanstående tabell beskrivs de risker som bolaget har identifierat avseende kunders förändrade köpbeteenden och de åtgärder som bolaget har vidtagit för att minska risken.

Risk	Beskrivning av risken	Åtgärder för att minska risken
Ekonomisk påverkan	Risk för ökad kapitalbindning, ökade finansiella kostnader och likviditetspåverkan. Risk för ökade driftskostnader för bostäder (månadsavgift, skötsel, tillsyn).	Analyser och uppföljning som ger beslutsunderlag för beslut om fortsatt försäljning eller uthyrning i 2:a hand under begränsad tid. Löpande dialog och analys med moderbolaget för att kontinuerligt bedöma den finansiella risken samt eventuell hantering av osålda bostäderna.
Negativ påverkan på bolagets varumärke	Risk för att projekt blir mer svårsålda och att bolaget får en stämpel av att producera bostäder som inte är attraktiva att köpa.	Stor marknadsföringsinsats tidigt i köpprocessen för att skapa intresse kring projektet och möjliggöra minst 60% sålda bostäder till slutbesiktning. Osålda bostäder stylas efter första tillträdet så att de ser bebodda ut genom exempelvis lampor i fönster.
Skador på osålda bostäder	Risk för ökad skadegörelse och inbrott i osålda bostäder som står tomma.	Osålda bostäder stylas efter första tillträdet så att de ser bebodda ut genom exempelvis lampor i fönster. Rondering och tillsyn av osålda/obebodda bostäder.

Under 2020 bedömde bolaget risken för osålda lägenheter som hög. Bolagets aktuella bedömning är att risknivån har sänkts under det senaste året och att risken i första hand omfattar nyproduktion i utvecklingsområden. Risken kommer vara fortsatt aktuell över tid, särskilt med hänsyn till bolagets uppdrag att bidra till att bygga stora volymer bostäder i utvecklingsområdena. Fortsatt arbete med att löpande värdera risken och vid behov sätta in riskreducerande åtgärder kommer därför att arbetas in som en del i bolagets ordinarie process för riskhantering och intern kontroll.

Bolagets bedömning

Bolaget gör bedömningen att omhändertagande av de två uppdragen som tilldelats i den koncerngemensamma affärsplanen för 2021 har genomförts och att redovisningen kan översändas till moderbolaget för vidare hantering.

Datum

2021-12-10

Underskrift

Namnförtydligande

Erik Windt-Wallenberg