

**Styrelsehandling nr 11b**  
Datum: 2022-02-09  
Diarienummer: 2022-0013

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

## Uppföljning ombildning

### Informationsärende

#### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av Framtidenkoncernens modell för ombildning per december 2021 antecknas.

#### 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

Sedan senaste uppföljningen har sex formella förfrågningar om ombildningar inkommit.

Bostadsbolaget har fått förfrågningar från fastigheter i Tynnered och Haga, Familjebostäder har fått en förnyad förfrågning avseende en fastighet Majorna och Poseidon har fått förfrågningar från två fastigheter i Haga samt en förnyad förfrågning från Bagaregården

En ombildning av Bostadsbolagets fastigheter på Briljantgatan 66-76 om 58 lägenheter genomfördes 2021-10-05.

Poseidon har under september-december påbörjat hyresgästinformation i Hjällbo, samt fördjupade diskussioner med en arbetsgrupp bestående av hyresgäster på Bondegärdet.

Med anledning av pandemin har koncernens bolag fått pausa aktiva informationsinsatser för att främja ombildning i koncernens utvecklingsområden en stor del av året. Detta har haft negativ påverkan på koncernens möjlighet att leverera på kommunfullmäktiges uppdrag om att öka antalet ombildningar.

#### 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

Det är bolagets bedömning att ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar kan bidra positivt till ett mer varierat utbud av boendemöjligheter i olika prisklasser. Att

erbjuda utbildning och att i våra utvecklingsområden aktivt stimulera utbildning genom information och stöd är en av flera insatser för att bidra till blandade upplåtelseformer och bryta den strukturella segregationen.

## **Samverkan**

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

## Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

## 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

Göteborgs Stad kommunfullmäktige beslutade den 28 oktober 2021 om att ge Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Bolaget har tagit fram ett förslag på hantering av fullmäktiges uppdrag som behandlades av Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2021-12-14. Vid behandling av ärendet beslutade Förvaltnings AB Framtidens styrelse att förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag ska remitteras till Hyresgästföreningen och branchorganisationen Fastighetsägarna samt att ge VD i uppdrag att återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål samt bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet. Remissvaren samt konsekvensanalysen ska återrapporteras till styrelsen senast i mars.

## Förfrågningar om ombildningar

Nedan framgår antalet aktuella förfrågningar om ombildningar till och med december 2021. En registrerad intresseanmälan till Lantmäteriet gäller i två år från ansökningsdagen. Av de aktuella förfrågningarna i tabellen nedan berör intresseanmälningen på Briljantgatan 51-65 i Tynnered något av koncernens utvecklingsområden.

Bolag	Fastighet	Adress	Värde- år	Antal lgh	Senaste intresse- anmälan hos Lantmäteriet	Ärendets status
Bostads- bolaget	Järnbrott 164:15	Briljantg. 51-65 och 52-64	1967	86	Registrerad 2021-06-24	Förfrågan har inkommit till Bostadsbolaget 2021-10-13
Bostads- bolaget	Haga 5:10	Östra Skansgatan 3G	1981	69	Registrerad 2019-07-15	Förfrågan har inkommit till Bostadsbolaget 2021-10-31.
Familje- bostäder	Fiskebäck 90:1	Kumleskärsgr. 1-80	1994	61	Registrerad 2019	Förfrågan inkom till bolaget 2020-01-31. Förfrågan har prövats mot koncernens modell för ombildning och är inte aktuell

						för ombildning. Ärendet rapporterades till Familjebostäders styrelse 2020-06-03 och föreningen meddelades beskedet
Familjebostäder	Majorna 327:1	Sågg. 46 A-C	1962	12	Registrerad 2016	Förfrågan inkom till bolaget 2021-06-30. Förfrågan prövades mot koncernens modell för ombildning med resultatet att fastigheten inte var aktuell för ombildning. Efter beslutet i KF under hösten inkom en ny framställan. Bolaget lämnade besked att denna hanteras så snart ägardirektiv fastställts och frågan om under vilka förutsättningar ombildning kan vara aktuell har behandlats. Moderbolaget har därefter förtydligat att ärenden ska hanteras från fall till fall i avvaktan på beslut i koncernstyrelsen.
Poseidon	Bagaregården 3:5	Falkgatan	1981	74	Registrerad 2020	Poseidons styrelse har beslutat att avslå förfrågan från Bostadsrättsföreningen vid tre tillfällen, 2020-02-06, 2021-02-11 och 2021-12-06 då föreningen inkom med en förnyad förfrågan.
Poseidon	Haga 12:13	Frigångsgatan	1989	21	Registrerad 2021-11-22	Förfrågan inkom till Poseidon i december 2021. Bolaget återkopplade innan årsskiftet att man avvaktar moderbolagets beslut om hantering av ombildning i områden där hyresrätten dominerar. Moderbolaget har därefter förtydligat att ärenden ska hanteras från fall till fall i avvaktan på beslut i koncernstyrelsen.
Poseidon	Haga 8:3	Haga Nygata, Haga Östergata, mellangatan, Landsväggsgatan	1993	65	Ej registrerad	Förfrågan inkom till Poseidon i december 2021. Bolaget återkopplade innan årsskiftet att man avvaktar moderbolagets beslut om hantering av ombildning i områden där hyresrätten dominerar. Moderbolaget har därefter förtydligat att ärenden ska hanteras från fall till fall i avvaktan på beslut i koncernstyrelsen.

## Initiativ till utbildningar

- Familjebostäderna har hittills prioriterat att genomföra utbildningar i Bergsjön. Arbetet pågår med stöd av upphandlad konsult med erfarenhet av arbete med utbildning i socioekonomiskt svaga områden. Lämpliga fastigheter där förutsättningarna bedöms som störst håller på att identifieras.
- Bostadsbolaget hemställde i våras till Förvaltnings AB Framtidens styrelse om att få utbilda fastigheten Brilljantgatan 66-76 i Tynnered. Moderbolagets styrelse godkände 2021-05-18 försäljningen av den aktuella fastigheten. Köpeavtalet är undertecknat 2021-07-01 och bostadsrättsföreningen blev lagfaren ägare och tillträdde fastigheten 2021-10-05. Två nya förfrågningar har inkommit till Bostadsbolaget.
- Poseidon har efter höstens lättnader i restriktioner för covid-19 informerat hyresgäster i Hjällbo om de planer som finns för ca 400 lägenheter. I första etappen om 103 lägenheter på Bondegårdet har det genomförts ett flertal informationsmöten under september. Därefter har en arbetsgrupp bildats med intresserade hyresgäster, där möten genomförts under oktober och november. Hyresgästerna har därefter arbetat internt, samt träffat avtal med ett ombud samt sent i december gjort en formell ansökan om bostadsrättsförening. Poseidons styrelse har fortlöpande informerats.

Utöver ovan formella förfrågningar har det efter höstens beslut i fullmäktige om att öka antalet utbildningar i områden också inkommit flera förfrågningar till bolagen per mail eller telefon. Många hyresgäster har hört av sig och ställt frågor om vilka möjligheter och planer för utbildning som finns för den fastighet som de bor i.

## Genomförda utbildningar

Utbildning av Bostadsbolagets fastigheter på Brilljantgatan 66-76 om 58 lägenheter genomfördes 2021-10-05.

## Bolagets bedömning

På grund av pandemin och för att begränsa smittspridning har koncernens bolag fått pausa aktiva informationsinsatser för utbildning under stora delar av år 2021. Detta har haft negativ påverkan på koncernens möjlighet att nå målet om att öka antalet utbildningar för 2021.