

Styrelsehandling nr 17

Datum: 2022-04-21

Diarienummer: FB2022-0976

Handläggare: Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Förfrågan om förvärv av fastigheten Fiskebäck 90:1 för ombildning till bostadsrätt

Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB:

Avslå begäran om förvärv av Fiskebäck 90:1 för ombildning till bostadsrätt.

Sammanfattning

Ärendet avser förfrågan från Bostadsrättsföreningen Kumleskärgatan om förvärv av fastigheten Fiskebäck 90:1 för ombildning till bostadsrätt. Bolaget har bedömt ärendet utifrån bolagets reviderade ägardirektiv. Revideringen av ägardirektivet var en följd av kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 där Familjebostäder fick i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Kumleskärgatan ligger i ett primärområde där hyresrättens andel av upplåtelseformerna är 18%. Eftersom hyresrätten då inte kan anses vara dominerande har bolaget bedömt att fastigheten inte ska ombildas utifrån ägardirektivet. Bolaget har heller inte sett några andra skäl till att inleda en process för ombildning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En eventuell försäljning görs på marknadsmässiga villkor vid ombildning till bostadsrätt. Priset blir betydligt högre än bokfört värde, vilket innebär en reavinst försäljningsåret. Långsiktigt innebär försäljningen att driftnettot för aktuell fastighet försvinner långsiktigt.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Genom att erbjuda ombildning i områden där hyresrätten dominerar kan bolaget bidra till ett mer varierat utbud av boendemöjligheter. Genom att hyresrätten inte dominerar i området som Kumleskärgatan ligger i bedömer bolaget en ombildning tvärtom skulle minska utbudet av boendemöjligheter.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

1. Förfrågan från Bostadsrättsföreningen Kumleskärgatan

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar förfrågan från Bostadsrättsföreningen Kumleskärgatan om förvärv av fastigheten Fiskebäck 90:1 för ombildning till bostadsrätt. Utgångspunkten vid bedömningen är bolagets reviderade ägardirektiv där bolaget fått i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Beskrivning av ärendet

Utgångspunkt vid bedömning av ombildningar där hyresrätten är dominerande

Kommunfullmäktiges beslut 2021-10-28 innebär att Familjebostäder fick i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten är dominerande. Fullmäktiges beslut innebär också att bolagets ägardirektiv skulle ändras.

Bolagets nya ägardirektiv fastställdes vid extra bolagsstämma 2022-02-10. Av ägardirektivet framgår att bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar i områden där hyresrätter är dominerande. Vidare framgår att om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Efter kommunfullmäktiges beslut behandlades i moderbolagets styrelse 2021-12-14 ett förslag till inriktning för koncernens arbete med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar. Framtidens styrelse beslutade att remittera förslaget samt uppdraga åt Framtidens vd att återkomma med en konsekvensanalys. Ärendet behandlades på nytt vid Framtidens styrelsemöte 2022-03-30 då ärendet bordlades.

Bolagets styrelse fastställde vid sammanträdet 2022-02-10 en handlingslinje för hanteringen av ärenden i avvaktan på att moderbolaget prövat frågan om inriktning för arbetet i koncernen.

Av handlingslinjen framgår att varje ansökan om ombildning ska behandlas av styrelsen innan en process startas. Av handlingslinjen framgår också att det ska finnas en registrerad bostadsrättsförening och en aktuell intresseanmälan registrerad hos Inskrivningsmyndigheten om ärendet ska prövas. Endast hel registerfastighet kan omfattas av ombildning. Fastighetstekniska och fastighetsrättsliga bedömningar behöver göras som kan påverka bedömningen.

Förfrågan rörande fastigheten Fiskebäck 90:1

Familjebostäder fick 2022-01-31 en förnyad förfrågan från Bostadsrättsföreningen Kumleskärgatan (769607-9024) att få förvärva fastigheten Fiskebäck 90:1 för ombildning till bostadsrätt, bilaga 1.

Bostadsrättsföreningen Kumleskärgatan registrerades 2002 och föreningen har sedan dess regelbundet registrerat intresseanmälningar om förvärv för ombildning till bostadsrätt hos Inskrivningsmyndigheten. Den senaste intresseanmälan är registrerad 2021-12-06 och därmed aktuell.

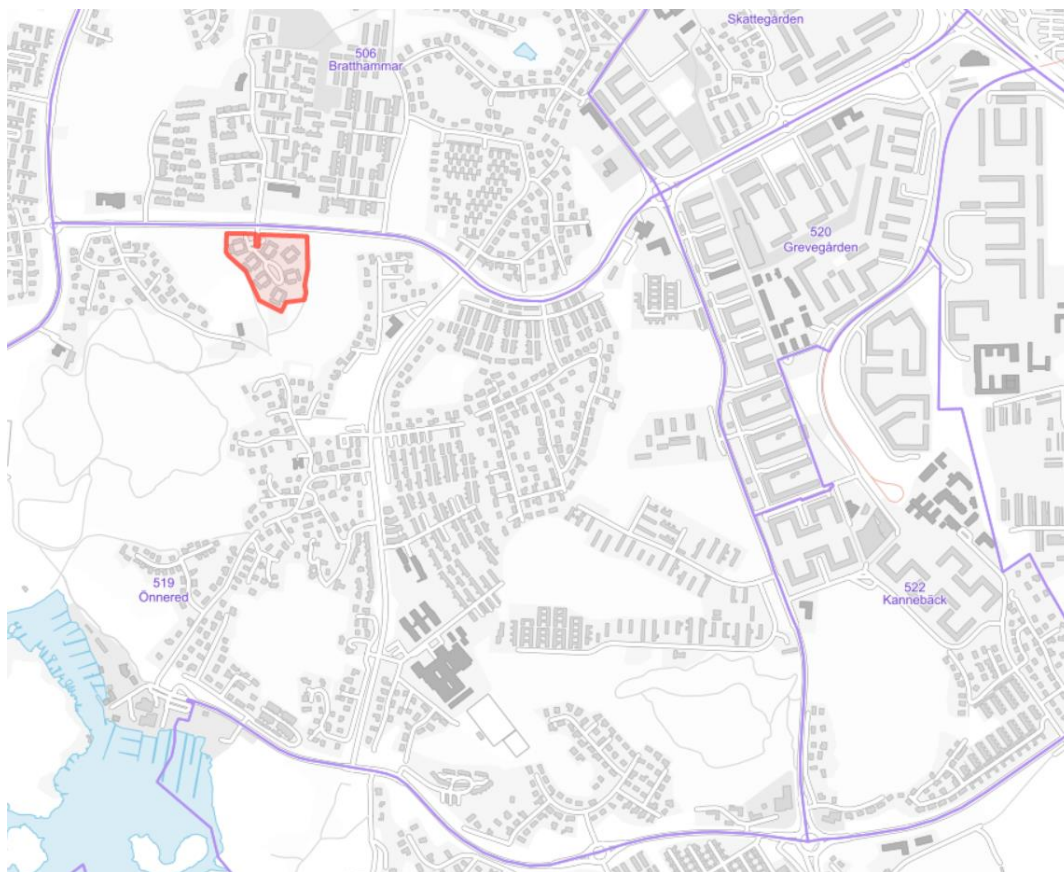
Fastigheten Fiskebäck 90:1 med adress Kumleskärgatan 1-80 byggdes 1994 och omfattar 61 bostadslägenheter. Dessutom finns ytterligare 18 lägenheter som blockförhyrs av Göteborgs Stad.

Bostads AB Poseidon ägde tidigare fastigheten. I samband med den geografiska samordningen som genomfördes inom Framtidenkoncernen övergick fastigheten till Familjebostäder. Förvaltningsmässiga skäl låg bakom överföringen då Familjebostäders fastigheter i Grevegården låg närmare Kumleskärsgatan.

Det bedöms inte finnas några tekniska eller fastighetsrättsliga omständigheter som gör fastigheten olämplig att sälja. Det finns å andra sidan heller inga sådana skäl som talar för en försäljning. Genom den geografiska samordningen som gjordes förbättrades de förvaltningsmässiga förutsättningarna.

Att drygt femtedel av lägenheterna hyrs av Göteborgs Stad i ett blockhyresavtal är en speciell omständighet som vid en eventuell process om ombildning särskilt måste beaktas.

För att bedöma om en process ska inledas ska frågan om hyresrätten är dominerande bedömas. Den aktuella fastigheten ligger i primärområde 519 Önnered.



I det hittills enda fall rörande ombildning som styrelsen behandlat bedömdes primärområde vara det område som skulle användas vid bedömningen om hyresrätten är dominerande. Bolaget anser även i detta fall att det är ett rimligt att utgå från primärområde.

Bostadsbestånd efter upplåtelseform framgår av tabellen:

		Antal	%
519 Önnered	Bostadsrätt	167	10,6%
	Hyresrätt	276	17,5%
	Äganderätt	1131	71,9%
	Summa	1574	100%

Andelen hyresrätter i primärområde 519 är 18%. Även om ingen gräns fastslagits när hyresrätten ska anses vara dominerande kan denna andel i vart fall inte anses vara dominerande i detta fall.

Bostadsrättsföreningen har som motiv för ombildning även framfört att området ursprungligen inte var avsett som hyresrätt. Bolaget har ingen kännedom om denna fråga då fastigheten förvärvades först 2017. Bolaget har svårt att se att detta nästan 30 år efter att fastigheten uppfördes ska påverka bolagets bedömning.

Bolagets bedömning

Utifrån andelen hyresrätter bedömer bolaget att det inte skulle vara i linje med ägardirektivet att starta en process rörande ombildning av fastigheten Fiskebäck 90:1.

Fastigheten innebär att bolaget kan erbjuda hyresrätter i ett område där äganderätten är dominerande vilket innebär att hyresrätten ger fler boendemöjligheter. Bolaget ser heller inte några förvaltningsmässiga skäl till att avyttra fastigheten. Inte heller övriga skäl som bostadsrättsföreningen framför anser bolaget vara ett motiv för ombildning.

Thorbjörn Hammerth

Ulf Berglund

VD

Ekonomichef