

Styrelsehandling nr. 9b
Utfärdat 2022-05-11
Diarienummer 2022–0029

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

Uppföljning ombildning mars 2022

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av Framtidenkoncernens modell för ombildning per mars 2022 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

De bostadsförvaltande dotterbolagen gavs också följande uppdrag i Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024:

- De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter.

Föreliggande uppföljning är även en uppföljning av uppdraget i affärsplanen.

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 ombildning och att i våra utvecklingsområden aktivt stimulera ombildning 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 samverkan.

Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och av det uppdrag som gavs de bostadsförvaltande dotterbolagen i Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024 om att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter.

Föreliggande uppföljning är även en uppföljning av uppdraget i affärsplan.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har i kommunfullmäktiges budget för 2022 fått i uppdrag att öka antalet ombildningar till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande och där de boende så önskar.

De bostadsförvaltande dotterbolagen gavs

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

Kommunfullmäktige beslutade vid sidan av budget 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 skulle 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 behandlades på styrelsens sammanträde 2022-03-30 då det bordlades, samt återigen på ett sammanträde 2022-04-14 då styrelsen beslutade att återremittera ärendet och i enlighet med Hyresgästföreningens remissvar komplettera ärendet med en relevant boytejämeförelse av bestånden i olika områden, samt att utreda om agerandet är i linje med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om affärsmässiga principer.

Förfrågningar om ombildningar

Dotterbolagen hanterar inkommande intresseanmälningar utifrån gällande ägardirektiv. I nedanstående tabell framgår de registrerade förfrågningar som inkommit till dotterbolagen om ombildning från 2020 fram till mars 2022. I tabellen redovisas senast inkomna förfrågan från fastigheten. Från vissa av fastigheterna har förfrågningar inkommit vid ett flertal tillfällen under de senaste åren.

Totalt har förfrågningar inkommit från 21 fastigheter, motsvarande 1 106 lägenheter. Bostadsbolaget har fått elva förfrågningar, Familjebostäder fyra förfrågningar och Poseidon sex förfrågningar. Inga förfrågningar har inkommit till Gårdstensbostäder.

Under första kvartalet 2022 har tre förfrågningar om ombildning behandlats och beslutats i något av dotterbolagens styrelse. Bostadsbolagets styrelse beslutade 2022-02-09 att avslå en förfrågan om ombildning av en fastighet på Haga Nygata i Haga samt att inleda en process för ombildning av en fastighet på Brilljantgatan i Tynnered. Familjebostädernas styrelse beslutade 2022-02-10 att inleda en process för ombildning av en fastighet på Såggatan i Majorna. Utöver det har ett antal förfrågningar bordlagts enligt nedan.

Bolag	Juridisk beteckning	Adress	Antal lgh	Primärområde	Förfrågan inkommen	Ev. beslut i dotterbolagets styrelse
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:15	Brilljantgatan 51 - 65	86	518 Ängås	2021-10-13	2022-02-09 beslutades att ställa sig positiva till ombildning och uppdra åt vd att ta fram underlag för eventuell överlåtelse.
Bostadsbolaget	Haga 5:10	Haga Nygata 10	69	107 Haga	2021-10-31	2022-02-09 beslutades att avslå förfrågan om ombildning.
Familjebostäder	Majorna 327:1	Såggatan 46	12	104 Stigberget	2021-11-04	2022-02-10 beslutades att inleda en process för ombildning.
Poseidon	Bagaregården 3:5	Falkgatan m fl.	74	202 Redbergslid	2021-11-12	2022-03-24 bordlades förfrågan.
Poseidon	Haga 12:13	Frigångsgatan 6, 8 A-D, 10	21	107 Haga	2021-12-08	2022-03-24 bordlades förfrågan.
Poseidon	Haga 8:3	Landsvägsgatan mfl	65	107 Haga	2021-12-20	2022-03-24 bordlades förfrågan.
Bostadsbolaget	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	55	513 Tofta	2022-01-11	2022-02-09 och 2022-03-29 bordlades förfrågan.
Familjebostäder	Fiskebäck 90:1	Kumleskärgatan 1-80	61	519 Önnared	2022-01-31	
Bostadsbolaget	Vasastaden 9:8	Viktoriagatan 7/Bellmansgatan 15	21	115 Vasastaden	2022-02-07	2022-03-29 bordlades förfrågan.
Bostadsbolaget	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergs gata 22-37	16	113 Guldheden	2022-02-16	2022-03-29 bordlades förfrågan.
Bostadsbolaget	Haga 2:1	Mellangatan 2 A	17	107 Haga	2022-03-18	
Bostadsbolaget	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1 A	21	107 Haga	2022-03-21	
Bostadsbolaget	Haga 2:3	Haga Östergata 4 B	14	107 Haga	2022-03-21	
Bostadsbolaget	Haga 2:4	Haga Östergata 4 A	12	107 Haga	2022-03-21	
Familjebostäder	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	22	111 Johanneberg	2022-03-22	
Bostadsbolaget	Haga 19:16	Pilgatan 1	117	107 Haga	2022-03-24	
Poseidon	Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17	Norra Ågatan 2-5	254	117 Stampen	2022-03-24	
Bostadsbolaget	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålgatan 2 A - B	15	116 Inom Vallgraven	2022-03-29	
Familjebostäder	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 mfl	49	104 Stigberget	2022-03-29	

Poseidon	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen mfl.	80	301 Gamlestaden	2022-03-30	
Poseidon	Lunden 52:1	Stavhopparegatan 6 A-C	25	208 Lunden	2022-04-06	
Summa			1 106			

Initiativ till ombildningar

Under första kvartalet 2022 har Bostadsbolaget gått ut med en förfrågan till 374 lägenheter i fem fastigheter i Södra Biskopsgården, för att undersöka intresset för att ombilda till bostadsrätt. Om det visar sig att det finns ett intresse kommer bolaget i nästa steg att bjuda in berörda hushåll till informationsmöten för att berätta mer. Därefter får hyresgästerna ta ställning till om de vill bilda bostadsrättsförening eller inte.

Poseidon har under våren fortsatt arbetet med planering för ombildning av cirka 400 lägenheter i Hjällbo. I den första etappen som omfattar 103 lägenheter på Bondegärdet har hyresgästerna visat intresse och bildat samt registrerat en bostadsrättsförening.

Genomförda ombildningar

Tabellen nedan visar genomförda ombildningar där en fastighet har överlåtits till en bostadsrättsförening. I nuläget har en ombildning om 58 lägenheter genomförts. Bostadsbolagets fastighet på Brilljantgatan 66-76 överläts 2021-10-05 till en nybildad bostadsrättsförening.

Bolag	Juridisk beteckning	Antal lgh	Adress	Primärområde	Överlåtelse-datum
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:17	58	Brilljantgatan 66 - 76	518 Ängås	2021-10-05

Bolagets bedömning

Det är bolagets bedömning att dotterbolagens arbete med ombildning har intensifierats under 2022 i linje med affärsplanens uppdrag. Bolaget bedömer också att inkommande förfrågningar behandlas i dotterbolagen utifrån gällande ägardirektiv.

Bolaget följer dock noga utvecklingen av hur dotterbolagen behandlar inkommande förfrågningar. I nuläget har flera förfrågningar bordlagts i samband med styrelsebehandling. Hantering av ombildningsärenden bedöms vara en fråga av vikt att särskilt lyfta under kommande ägardialoger med dotterbolagen för att följa upp att ombildningar genomförs utifrån fullmäktiges inriktningar och uppdrag.