

Styrelsehandling nr 20

Datum: 2022-06-02

Diarienummer: FB2022-1345

Handläggare: Thorbjörn Hammerth

Telefon: 031-731 67 50

E-post: thorbjorn.hammerth@familjebostader.se

Förfrågningar om förvärv av fastigheter för ombildning till bostadsrätt

Förslag till beslut

Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB:

1. Avslå begäran om förvärv av Majorna 308:8 för ombildning till bostadsrätt.
2. Avslå begäran om förvärv av Johanneberg 4:3 för ombildning till bostadsrätt.
3. Avslå begäran om förvärv av Majorna 305:22 för ombildning till bostadsrätt.

Sammanfattning

Ärendet avser förfrågan från tre olika bostadsrättsföreningar om förvärv av respektive fastigheter för ombildning till bostadsrätt.

Vid styrelsemöte 2022-04-21 beslöt styrelsen att ge VD i uppdrag att justera bolagets handlingslinje vid inkomna ansökningar om ombildning så att det tydligt framgår att inga ombildningar ska genomföras innan förslaget till inriktning beslutats i Förvaltnings AB Framtiden.

Framtidens styrelse har ännu inte beslutat om någon inriktning för ombildningar. Med anledning av detta bedömer bolaget att inkomna ansökningar om ombildning ska avslås.

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.

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.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar förfrågan från tre olika bostadsrättsföreningar om förvärv av respektive fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Utgångspunkten vid bedömningen är bolagets reviderade ägardirektiv samt styrelsens beslut om förändrad handlingslinje innan Framtidens styrelse beslutar om inriktning.

Beskrivning av ärendet

Utgångspunkt vid bedömning av ombildningar där hyresrätten är dominerande

Kommunfullmäktige beslutade 2021-10-28 att Familjebostäder får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten är dominerande. Fullmäktiges beslut innebar också att bolagets ägardirektiv skulle ändras. Nytt ägardirektiv fastställdes vid extra bolagsstämma 2022-02-10.

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 fattade då inget beslut om inriktning och frågan har därefter varit uppe på Framtidens styrelsemöte vid flera tillfällen utan att någon inriktning fastställts.

Bolaget tog fram en handlingslinje för arbetet med ombildningar att tillämpa innan moderbolaget beslutat om inriktning för arbetet i koncernen. Denna handlingslinje fastställdes av styrelsen 2022-02-10.

Vid sammanträdet 2022-04-21 beslöt styrelsen att ge VD i uppdrag att justera handlingslinjen för ombildning till bostadsrätt så att det tydligt framgår att inga ombildningar ska genomföras innan förslaget till inriktning beslutats i Förvaltnings AB Framtiden.

Bolaget har övervägt hur handlingslinjen bör justeras och ett förslag till justerad handlingslinje föreläggs styrelsen för beslut. Bolaget har bedömt att de nu aktuella förfrågningarna bör prövas utifrån förslaget till reviderad handlingslinje. Detta innebär att förfrågningarna nu föreläggs styrelsen för beslut efter att formella krav på ansökan har uppfyllts.

Tidigare hanterade förfrågningar

Bolagets styrelse har tidigare behandlat två inkomna förfrågningar.

Förfrågan rörande Såggatan 46 A-C behandlades vid styrelsemöte 2020-02-10. Styrelsen beslöt då att godkänna att bolaget inleder en process mot eventuell ombildning. Vid styrelsemöte 2022-04-21 beslöt styrelsen att avbryta allt arbete med ombildningen innan slutligt beslut fattats kring koncernens arbete med ombildningsuppdraget. Föreningen har informerats om beslutet och inget arbete pågår i bolaget kring detta.

Förfrågan från Bostadsrättsföreningen Kumleskärsgratan behandlades på styrelsemöte 2022-04-21. Styrelsen beslöt att avslå begäran. Ärendet expedierades till Framtiden och ärendet behandlades på Framtidens styrelsemöte 2022-05-11. Framtidens styrelse beslöt då att bordlägga ärendet.

Förfrågan rörande fastigheten Majorna 308:8

Familjebostäder fick 2022-03-29 en förfrågan från företrädare för Brf Oljekvarn (769640-0907) att få förvärva fastigheten Majorna 308:8 för ombildning till bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen Oljekvarn registrerades 2022-03-21. Föreningen har 2022-03-22 fått en intresseanmälan om förvärv av fastigheten Majorna 308:8 för ombildning till bostadsrätt registrerad hos Inskrivningsmyndigheten.

Fastigheten Majorna 308:8, med adresser Oljekvarnsgatan 17-21, Koopmansgatan 8 och Kommendörsgatan 35-39, omfattar 49 bostadslägenheter och en lokalyta på 85 kvm. Fastigheten har värdeår 1988.

Översiktligt bedöms det inte finnas några tekniska eller fastighetsrättsliga omständigheter som gör fastigheten olämplig att sälja.

Den aktuella fastigheten ligger i primärområde 104 Stigberget. Hyresrättens andel i primärområdet är 85%.

Förfrågan rörande fastigheten Johanneberg 4:3

Familjebostäder fick 2022-03-22 en förnyad förfrågan från företrädare för bostadsrättsföreningen Brf Viktor Rydbergsgatan 21 (769606-7805) att få förvärva fastigheten Johanneberg 4:3 för ombildning till bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen Brf Viktor Rydbergsgatan 21 registrerades 2001 och föreningen har vid ett par tillfällen efterhört möjligheterna att få förvärva fastigheten. Den senaste intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt är registrerad hos Inskrivningsmyndigheten 2022-05-09.

Fastigheten Johanneberg 4:3, med adress Viktor Rydbergsgatan 21, omfattar 22 bostadslägenheter och en lokalyta på 80 kvm. Fastighetens värdeår är 1934.

Det bedöms inte finnas några tekniska eller fastighetsrättsliga omständigheter som gör fastigheten olämplig att sälja.

Den aktuella fastigheten ligger i primärområde 111 Johanneberg. Hyresrättens andel i primärområdet är 65%.

Förfrågan rörande fastigheten Majorna 305:22

Familjebostäder fick 2022-05-02 en förfrågan från företrädare för Bostadsrättsföreningen Åhmanssonska (769640-9254) att få förvärva fastigheten Majorna 305:22 för ombildning till bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen Åhmanssonska registrerades 2022-02-23. Föreningen har 2022-04-06 fått en intresseanmälan om förvärv av fastigheten Majorna 305:22 för ombildning till bostadsrätt registrerad hos Inskrivningsmyndigheten.

Fastigheten Majorna 305:22, med adress Allmänna vägen 18-20 och Kommendörsgatan 14, omfattar 25 bostadslägenheter och en lokalyta på 53 kvm. Fastighetens värdeår är 2017.

Översiktligt bedöms det inte finnas några tekniska eller fastighetsrättsliga omständigheter som gör fastigheten olämplig att sälja.

Den aktuella fastigheten ligger i primärområde 104 Stigberget. Hyresrättens andel i primärområdet är 85%.

Bolagets bedömning

Vid styrelsemöte 2022-04-21 beslöt styrelsen att ge VD i uppdrag att justera bolagets handlingslinje vid inkomna ansökningar om ombildning så att det tydligt framgår att inga ombildningar ska genomföras innan förslaget till inriktning beslutats i Förvaltnings AB Framtiden. Framtidens styrelse har ännu inte beslutat om någon inriktning för ombildningar

Styrelsen föreläggs ett förslag till reviderad handlingslinje vid samma möte som detta ärende behandlas. Bolaget har därför valt att hantera de aktuella förfrågningarna utifrån förslaget till reviderad handlingslinje.

De aktuella förfrågningarna uppfyller formkraven och ska då enligt förslaget till reviderad handlingslinje föreläggas styrelsen för beslut.

Utifrån beslutet i bolagets styrelse att inga ombildningar ska genomföras innan förslaget till inriktning beslutats i Förvaltnings AB Framtiden, samt utifrån den reviderade handlingslinjen, bedömer bolaget att de redovisade förfrågningarna avslås.

Thorbjörn Hammerth

VD