

Uppföljning ombildning augusti 2022

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av Framtidenkoncernens modell för ombildning per augusti 2022 antecknas.

Sammanfattning

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade under hösten 2019 om rapporten ”Modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter”. Enligt modellen ska styrelsen följa arbetet med ombildningar och tre gånger per år erhålla en redovisning av antalet förfrågningar som inkommit, antalet initiativ som tagits av koncernen samt hur många ombildningar dessa resulterat i.

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. Kommunfullmäktige beslutade även vid sidan av budget den 28 oktober 2021 att ge Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

De bostadsförvaltande dotterbolagen gavs med anledning av uppdragen från kommunfullmäktige följande uppdrag i Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024:

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

Föreliggande uppföljning utgör både en uppföljning av den koncerngemensamma modellen och av det uppdrag som riktats till de bostadsförvaltande bolagen 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.

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, med anledning av uppdragen från fullmäktige, i Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024 i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter

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.

Föreliggande uppföljning utgör både en uppföljning av den koncerngemensamma modellen och av det uppdrag som riktats till de bostadsförvaltande bolagen i affärsplanen.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2022-06-07 att uppdraget från kommunfullmäktige avseende att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar, ska hanteras genom att arbetet med ombildning ökas i stadsområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet. Styrelsen beslutade i samma ärende även att tidigare beslut vad gäller arbetet med ombildningar i stadens utvecklingsområden inte berörs av detta.

Förfrågningar om ombildningar

Dotterbolagen hanterar inkommande intresseanmälningar utifrån gällande ägardirektiv. I tabellen på sid.4 framgår de registrerade förfrågningar som inkommit från januari 2020 till augusti 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 31 förfrågningar inkommit. Av de har hittills 27 förfrågningar avslagits i samband med att de har behandlats i dotterbolagets styrelse. Tre förfrågningar har hittills tillstyrkts vid behandling i dotterbolagets styrelse, varav en förfrågan har resulterat i en genomförd ombildning och resterande två har en pågående process.

Dotterbolagen beskriver att det sedan början av sommaren knappt inkommer några formella förfrågningar om ombildningar längre och att de knappt får några samtal från hyresgäster som hör av sig och ställer frågor om möjligheten för ombildning i den fastighet som de bor i.

Genomförda ombildningar

I nuläget har en ombildning om 58 lägenheter genomförts. Bostadsbolagets fastighet på Briljantgatan 66-76 överläts 2021-10-05 till en nybildad bostadsrättsförening.

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

Initiativ till ombildningar

Bostadsbolaget gick under våren 2022 ut med en intresseförfrågan till 374 lägenheter i Södra Biskopsgården, sammanlagt fem fastigheter. Två fastigheter på Blidvädersgatan har registrerat en bostadsrättsförening hos Bolagsverket och håller på att handla upp utbildningskonsult.

Familjebostäder har identifierat fastigheter för ombildning i Bergsjön. Informationsbrev och intresseanmälan har i slutet av augusti 2022 gått ut till drygt 500 hushåll i tolv fastigheter. Hyresgästerna har på sig att svara fram till slutet av september.

Familjebostäder kommer därefter att välja ut fastigheter och adresser och gå vidare med informationsmöten med ambition att bilda bostadsrättsföreningar för fortsatt arbete.

Poseidon fortsätter arbetet med ombildning av cirka 400 lägenheter i Hjällbo. I den första etappen som omfattar 103 lägenheter på Bondegårdet har hyresgästerna bildat samt registrerat en bostadsrättsförening. Poseidons styrelse beslutade 2022-05-03 att ge VD i uppdrag att lämna ett köperbjudande till bostadsrättsföreningen. Ett köperbjudande har lämnats och teknisk besiktning av fastigheten har genomförts. Bostadsrättsföreningen och deras ombud arbetar aktivt under hösten med bland annat informationsmöten för hyresgäster.

Bolagets bedömning

Det är bolagets bedömning att dotterbolagens arbete med ombildning pågår i linje med affärsplanens uppdrag och det beslut som Förvaltnings AB Framtidens styrelse fattade 2022-06-07 om att ombildning endast möjliggörs i stadsområde nordost samt i koncernens utvecklingsområden i enlighet med koncernens gällande modell. Bolaget bedömer också att inkommande förfrågningar behandlas i dotterbolagen utifrån gällande ägardirektiv.

Dotterbolagens hantering av utbildningsuppdraget kommer lyftas under höstens ägardialoger för att följa upp att utbildningar genomförs utifrån fullmäktiges inriktningar och uppdrag.

Sammanställning över inkomna förfrågningar januari 2020 – augusti 2022

Bolag	Fastighet, juridisk beteckning	Antal lgh	Primär- område	Stads- område	Förfrågan inkommen, datum	Senast styrelsebehandling i dotterbolags styrelse		Senast styrelsebehandling i moderbolags styrelse	
Familjebostäder	Lorensberg 25:3	10	114 Lorensberg	Centrum	2022-07-08	-	-	-	-
Bostadsbolaget	Haga 19:16	117	107 Haga	Centrum	2022-03-24	-	-	-	-
Poseidon	Sandarna 5:8	103	102 Sanna	Centrum	2022-04-19	2022-07-18	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Poseidon	Lunden 52:1	25	208 Lunden	Centrum	2022-04-06	2022-07-18	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Poseidon	Gamlestaden 13:27	80	301 Gamlestaden	Nordost	2022-03-30	2022-07-18	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Poseidon	Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17	254	117 Stampen	Centrum	2022-03-24	2022-07-18	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Poseidon	Haga 8:3	65	107 Haga	Centrum	2021-12-20	2022-07-18	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Poseidon	Haga 12:13	21	107 Haga	Centrum	2021-12-08	2022-07-18	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Poseidon	Bagaregården 3:5	74	202 Redbergslid	Centrum	2021-11-12	2022-07-18	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Familjebostäder	Majorna 305:22	25	104 Stigberget	Centrum	2022-05-02	2022-06-30	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Familjebostäder	Majorna 308:8	49	104 Stigberget	Centrum	2022-03-29	2022-06-30	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Familjebostäder	Johanneberg 4:3	22	111 Johanneberg	Centrum	2022-03-22	2022-06-30	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Familjebostäder	Majorna 327:1	12	104 Stigberget	Centrum	2021-11-04	2022-06-30	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Bostadsbolaget	Amhult 2:94	42	705 Nolered	Hisingen	2022-05-17	2022-06-08	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Bostadsbolaget	Amhult 2:95	76	705 Nolered	Hisingen	2022-05-17	2022-06-08	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Bostadsbolaget	Amhult 2:96	112	705 Nolered	Hisingen	2022-05-17	2022-06-08	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt
Bostadsbolaget	Amhult 2:97	70	705 Nolered	Hisingen	2022-05-17	2022-06-08	Avslagit	2022-09-13	Bordlagt

Bostadsbolaget	Haga 25:19	104	107 Haga	Centrum	2022-04-26	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Vasastaden 8:6	16	115 Vasastaden	Centrum	2022-04-19	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Nordstaden 29:1	15	116 Inom Vallgraven	Centrum	2022-03-29	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Haga 2:2	21	107 Haga	Centrum	2022-03-21	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Haga 2:3	14	107 Haga	Centrum	2022-03-21	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Haga 2:4	12	107 Haga	Centrum	2022-03-21	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Järnbrott 134:11	55	513 Tofta	Sydväst	2022-01-11	2022-05-05	Tillstyrkt	-	
Bostadsbolaget	Haga 2:1	17	107 Haga	Centrum	2022-03-18	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Guldheden 54:4	16	113 Guldheden	Centrum	2022-02-16	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Vasastaden 9:8	21	115 Vasastaden	Centrum	2022-02-07	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Familjebostäder	Fiskebäck 90:1	61	519 Önnared	Sydväst	2022-01-31	2022-04-21	Avslagit	2022-06-14	Avslagit med hänsyn till område
Bostadsbolaget	Haga 5:10	69	107 Haga	Centrum	2021-10-31	2022-02-09	Avslagit	-	-
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:15	86	518 Ångås	Sydväst	2021-10-13	2022-02-09	Tillstyrkt	2022-09-13	Bordlagt
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:17	58	518 Ångås	Sydväst		2021-05-05	Tillstyrkt	2021-05-18	Tillstyrkt
Summa		1 722							