

Styrelsehandling nr. 13d
Utfärdat **2022-11-18**
Diarienummer 2022-0039

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

Förfrågan om förvärv av Bostadsbolagets fastighet Haga 19:16, för ombildning till bostadsrätt

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Förfrågan om förvärv av Bostadsbolagets fastighet Haga 19:16, för ombildning till bostadsrätt avslås, med hänsyn till att fastigheten ligger i ett område där hyresrätten inte dominerar.

Sammanfattning

Föreliggande ärende hanterar en förfrågan om ombildning till bostadsrätt som inkommit till Bostadsbolaget från en bostadsrättsförening avseende fastigheten Haga 19:16 i Haga.

Förfrågan behandlades på Bostadsbolagets styrelsesammanträde 2022-09-12 och Bostadsbolagets styrelse beslutade då att avslå förfrågan vilket i enlighet med gällande ägardirektiv kräver att försäljningarna ska prövas av moderbolaget.

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.

Moderbolaget har prövat förfrågan om ombildning av Haga 19:16 utifrån i första hand om fastigheterna ligger i ett område där hyresrätten dominerar och i andra hand utifrån om det bedöms finnas synnerliga skäl att avslå förfrågan om ombildning.

Moderbolaget ska i enlighet med ägardirektiv bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger.

I föreliggande ärende har moderbolaget bedömt att den fastighet som förfrågan avser inte ligger i ett område där hyresrätten dominerar. Detta genom att hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet i stadsområde Centrum, där fastigheten är belägen, inte överstiger 65 procent, och därigenom går utanför Förvaltnings AB Framtidens styrelses tolkning av det uppdrag som fullmäktige har gett om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar. Denna förfrågan föreslås därför avslås med hänsyn till att det bedöms gå utanför kommunfullmäktiges beslut från 2021-10-28 om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Ärendet bordlades på Förvaltnings AB Framtidens styrelsesammanträde 2022-10-18 för att tas upp på kommande möte.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har 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 och bidra till mer blandade upplåtelseformer och bryta den strukturella segregationen. Föreliggande ärende innehåller en förfrågan om ombildning från ett stadsområde där hyresrätten inte dominerar.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget

Bilagor

1. *Protokollsutdrag från Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-10-18, §14e*
2. *Protokollsutdrag och handlingar från Bostadsbolagets styrelsemöte 2022-09-12, § 9- – Förfrågan om ombildning Haga 19:16*
3. *Protokollsutdrag och handlingar från Bostadsbolagets styrelsemöte 2022-05-05, § 16– Förfrågan om ombildning*

Beskrivning av ärendet

Föreliggande ärende hanterar en förfrågan om ombildning till bostadsrätt som inkommit till Bostadsbolaget från en bostadsrättsförening i fastigheten Haga 19:16.

Ombildning och ägardirektiv

Den aktuella förfrågan om ombildning har behandlats på Bostadsbolagets styrelsesammanträde 2022-09-12 och Bostadsbolagets styrelse beslutade då att avvisa ombildning av fastigheten Haga 19:16 i Haga då området inte ingår i Förvaltnings AB Framtidens definition av områden där hyresrätten är dominerade.

I enlighet med Bostadsbolagets ägardirektiv 2 kap §5 gäller att:

- *Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.*

Med hänsyn till att Bostadsbolagets styrelse beslutade att neka försäljning av fastigheterna ska försäljningen i enlighet med Bostadsbolagets ägardirektiv i sådana fall prövas av moderbolaget.

I enlighet med vad som anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv 2 kap §5 gäller att:

- *Koncernen ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige.*

Stadshus AB beslutade 2022-01-17 om att tydliggöra beslutsordningen vad gäller beslut om ombildningsprocesser enligt följande:

- *Om ombildningsprocessen resulterar i ett positivt beslut om försäljning av fastighet, ska försäljningen genomföras utan att prövas av moderbolaget. Det är endast i fall där ombildningsprocesserna resulterar i ett negativt beslut som moderbolaget ska pröva försäljningen. I de fall där moderbolaget avstyrker försäljning av fastighet ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige. Vid positivt beslut om försäljning i dotterbolagen kan moderbolaget informeras om den genomförda försäljningen.*

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2022-06-07 att uppdraget från kommunfullmäktige om 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. I nedanstående tabell framgår Bostadsbolagets och moderbolagets bedömning gällande förfrågan om ombildning av Haga 19:16. Moderbolaget har prövat förfrågan i första hand i relation till om fastigheten ligger i ett stadsområde där hyresrätten överstiger 65 procent av det totala bostadsbeståndet och i andra hand i relation till om det bedöms finnas synnerliga skäl till att avslå förfrågan.

Fastighet	Andel hyresrätter i stadsområdet där fastigheten ligger	Bostadsbolagets bedömning	Moderbolagets bedömning
Haga 19:16	60%	Bostadsbolagets styrelse har beslutat att avslå ärendet.	Moderbolaget har bedömt att förfrågan ska avslås med hänsyn till att fastigheten inte ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar.

Bolagets bedömning

Bolaget har bedömt att förfrågan från fastigheten Haga 19:16 ska avslås med hänsyn till att fastigheten inte ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar. Detta genom att hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet i stadsområde Centrum (där fastigheten är belägen) uppgår till 60 procent och därigenom går utanför Förvaltnings AB Framtidens styrelses tolkning av det uppdrag som fullmäktige har gett om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna Staxäng

Kvalitetschef

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Kjell Björkqvist

Kurt Eliasson

§ 14

Förfrågan om ombildning från hyresrätter till bostadsrätter

Anna Staxäng redogör för nedanstående förfrågningar om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i enlighet med utsända handlingar.

e. Bostadsbolagets fastighet Haga 19:16 för ombildning till bostadsrätt.

Beslut

Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet för behandling på kommande sammanträde.



Protokoll (nr 6)

Fört vid styrelsesammanträde

Sammanträdesdatum: 2022-09-13

Tid: kl. 08:00 - 09:05

Plats: Köpenhamn

Närvarande

Ledamöter

Margita Björklund (L)	ordförande
Kenneth Bernting (M)	1:e vice ordförande
Johan Zandin (V)	2:e vice ordförande
Bengt-Åke Harrysson (D)	ledamot (via teams)
Peter Näslund (S)	ledamot
Josefin Stenmark (MP)	ledamot
Dijana Koturanovic (S)	ledamot

Suppleanter

Anca-Maria Dumitrescu (M) suppleant

Isabelle Yalcintas (S) suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	fastighets
Josef Mudey	fastighets
Niklas Nordell	unionen
Rebecca Lindqvist	unionen

Övriga

Kicki Björklund	VD
Desiré Backman	VD-assistent
Magnus Adamsson	ekonomichef
Mohamed Hama Ali	chefsjurist (via teams)

Ej närvarande

Anna Hejdenberg Stoltz (V) suppleant

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande



Margita Björklund

Justerande



Johan Zandin

§ 1

Sammanträdet öppnande

Ordföranden hälsar samtliga välkomna och öppnar därefter sammanträdet.

§ 2

Upprop

Upprop genomförs.

§ 3

Fråga om jäv

På fråga från ordföranden förklarar sig ingen i styrelsen eller VD vara förhindrad att delta i beredning eller beslut i något av dagens ärenden på grund av jäv. Inget ärende av principiell beskaffenhet behandlas under dagens sammanträde.

§ 4

Val av protokolljusterare

Johan Zandin utses att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 5

Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan.

§ 6

Föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsemöte den 23 maj 2022 och 8 juni 2022 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 7

Anteckningar presidiummöte

Anteckningar från presidiets sammanträde den 30 augusti 2022 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 8

Revidering av Göteborgs stads regler för arvoden och ersättningar

Magnus Adamsson redogör för revidering av Göteborgs stads regler för arvoden och ersättningar, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 9

Förfrågan om ombildning Haga 19:16

VD redogör för Förfrågan om ombildning Haga 19:16, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att avvisa ombildning av fastigheten Haga 19:16 då området inte ingår i Förvaltnings AB Framtidens definition av områden där hyresrätten är dominerade.

§ 10

Förfrågan om ombildning Järnbrott 134:11

VD redogör för förfrågan om ombildning Järnbrott 134:11, i enlighet med utsänd handling.

Johan Zandin yrkar att ärendet bordläggs för behandling på kommande sammanträde.

Margita Björklund yrkar att ärendet avgörs idag.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till Margita Björklunds Förslag och Nej för bifall till Johan Zandins förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Margita Björklund (L)	Ja
Kenneth Bernting (M)	Ja
Johan Zandin (V)	Nej
Bengt-Åke Harrysson (D)	Ja
Peter Näslund (S)	Ja
Josefin Stenmark (MP)	Ja
Dijana Koturanovic (S)	Ja

Med röstsiffrorna 6 Ja och 1 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Margita Björklunds förslag.

Margita Björklund yrkar bifall till VD:s utsända förslag.

Johan Zandin yrkar avslag på ärendet.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till Margita Björklunds Förslag och Nej för bifall till Johan Zandins förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Margita Björklund (L)	Ja
Kenneth Bernting (M)	Ja
Johan Zandin (V)	Nej
Bengt-Åke Harrysson (D)	Ja
Peter Näslund (S)	Ja
Josefin Stenmark (MP)	Ja
Dijana Koturanovic (S)	Ja

Med röstsiffrorna 6 Ja och 1 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Margita Björklunds förslag.

Beslut

Styrelsen fastställer tidigare beslut att ställa sig positiv till ombildning och ge VD i uppdrag att ta fram underlag inför en eventuell överlåtelse av fastigheten Järnbrott 134:11 i Västra Järnbrott.

§ 11

Rekrytering ny VD

Margita Björklund redogör för rekrytering av ny VD, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att uppdra till presidiet att tillsammans med stadens representanter rekrytera ny VD för Göteborgs stads bostadsaktiebolag efter Kicki Björklund som går i pension den 31 mars 2023.

§ 12

Förhyrning lokal Engelbrektsgatan

VD redogör för förhyrning av lokal på Engelbrektsgatan.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 13

Ekonomi

Magnus Adamsson redogör för ekonomisk rapport.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 14

Övriga frågor

Inga övriga frågor föreligger.

§ 15

Avslutning

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.



Styrelsehandling nr 9
Utfärdat 2022-09-12
Diarienummer BB2022-0597

Handläggare
Kicki Björklund
Telefon: 031-731 50 05
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Förfrågan om ombildning Haga 19:16

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Avvisa ombildning av fastigheten Haga 19:16 i Haga då området inte ingår i Förvaltnings AB Framtidens definition av områden där hyresrätten är dominerade.

Sammanfattning

I Kommunfullmäktiges budget 2020 finns ett uppdrag att öka ombildningarna av hyresrätter inom de kommunala bostadsbolagen till bostadsrätter. Arbetet ska framför allt fokuseras till utanförskapsområden där hyresrätten är dominerande.

Bostadsbolagets styrelse återremitterade ärendet vid styrelsemötet den 5 maj 2022 då bostadsrättsföreningens underlag var ofullständigt. Bostadsrättsföreningens underlag är nu fullständigt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

Inga

2022-09-12

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Kicki Björklund

VD

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Protokoll (nr 3)**Fört vid styrelsesammanträde****Sammanträdesdatum: 2022-05-05****Tid:** kl. 14:30 - 17:00**Ajournering:** kl. 16:20 - 16:30**Plats:** Folkets Hus, Hammarkulletorget**Närvarande****Ledamöter**

Margita Björklund (L)	ordförande
Johan Zandin (V)	2:e vice ordförande
Bengt-Åke Harrysson (D)	ledamot
Josefin Stenmark (MP)	ledamot

Tjänstgörande suppleant

Anca-Maria Dumitrescu (M) suppleant

Anna Hejdenberg Stoltz (V) suppleant

Arbetsstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	fastighets
Niklas Nordell	unionen
Rebecca Lindqvist	unionen

Övriga

Kicki Björklund	VD
Desiré Backman	VD-assistent
Magnus Adamsson	ekonomichef
Magnus Redenheim	chef distrikt centrum
Ulf Westerlund	inköpschef
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Ej närvarande

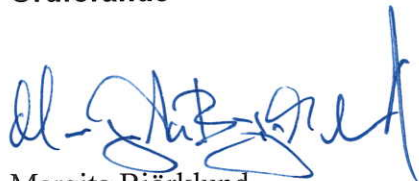
Kenneth Bernting (M)	1:e vice ordförande
Peter Näslund (S)	ledamot
Dijana Koturanovic (S)	ledamot
Isabelle Yalcintas (S)	suppleant
Josef Mudey	fastighets

Underskrifter

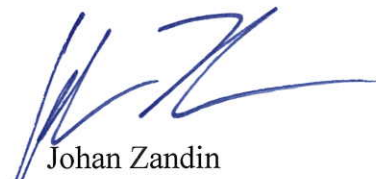
Sekreterare


Mohamed Hanta Ali

Ordförande


Margita Björklund

Justerande


Johan Zandin

§ 1

Sammanträdet öppnande

Ordföranden hälsar samtliga välkomna och öppnar därefter sammanträdet.

§ 2

Upprop

Upprop genomförs.

§ 3

Fråga om jäv

På fråga från ordföranden förklarar sig ingen i styrelsen eller VD vara förhindrad att delta i beredning eller beslut i något av dagens ärenden på grund av jäv. Inget ärende av principiell beskaffenhet behandlas under dagens sammanträde.

§ 4

Val av protokolljusterare

Johan Zandin utses att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 5

Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan.

§ 6

Föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsemöte den 29 mars 2022 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 7

Anteckningar presidiummöte

Anteckningar från presidiets sammanträde den 11 april 2022 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 8

Destination Tynnered

Magnus Redenheim informerar om projektet Destination Tynnered.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 9

Stadsrevisionens granskningsplan 2022

Magnus Adamsson redogör för Stadsrevisionens granskningsplan 2022, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 10

Inköpsrapport 2021

Ulf Westerlund redogör för inköpsrapport 2021, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 11

Fastställande av försäkringsprogram 2022

Ulf Westerlund redogör för fastställande av försäkringsprogram 2022, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att fastställa försäkringsprogram för 2022.

§ 12

Antagande av ny attestinstruktion för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag

Magnus Adamsson redogör för antagande av ny attestinstruktion för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna reviderad attestinstruktion.

§ 13

Förvärv av tomträtt Biskopsgården 51:15 på Friskväderstorget

VD redogör för förvärv av tomträtt Biskopsgården 51:15 på Friskväderstorget, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att uppdra till VD att friköpa tomträtten Biskopsgården 51:15 med en tilläggsköpeskilling vid lagakraftvunnen detaljplan.

§ 14

Eventuell ombildning av en fastighet på Kalendervägen 16 till bostadsrätt

VD redogör för eventuell ombildning av en fastighet på Kalendervägen 16 till bostadsrätt, i enlighet med utsänd handling.

Johan Zandin yrkar att ärendet bordläggs för behandling på kommande sammanträde.

Beslut

Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet.

§ 15

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Tynnered

VD redogör för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Tynnered, i enlighet med utsänd handling.

Johan Zandin yrkar avslag på ärendet.

Ordföranden yrkar bifall till utsänt förslag.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till ordförandens förslag och Nej för bifall till Johan Zandins förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Margita Björklund (L)	Ja
Johan Zandin (V)	Nej
Bengt-Åke Harrysson (D)	Ja
Josefin Stenmark (MP)	Avstår
Anca-Maria Dumitrescu (M)	Ja
Anna Hejdenberg Stoltz (V)	Nej

Med röstsiffrorna 3 Ja, 2 Nej och en Avstår beslutar styrelsen i enlighet med ordförandens förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att ge vd i uppdrag att lämna ett erbjudande till bostadsrättsföreningen baserat på värderingen att gälla till och med 2022-11-31.
2. att vid positiv respons från föreningen förhandla slutligt avtal baserat på extern värdering och efter slutligt godkännande av styrelsens presidium slutföra transaktionen.
3. att innan lämnande av erbjudandet inhämta godkännande från Förvaltnings AB Framtiden.

Johan Zandin och Anna Hejdenberg Stoltz reserverar sig till förmån för eget förslag.

§ 16

Förfrågan om ombildning

VD redogör för förfrågan om ombildning, i enlighet med utsänd handling.

Johan Zandin yrkar avslag på ombildning i Västra Järnbrott (fastigheten Järnbrott 134:11) och bifall till övriga utsända beslutspunkter.

Josefin Stenmark yrkar bifall till ombildning i Västra Järnbrott (fastigheten Järnbrott 134:11) under förutsättning att den aktuella fastigheten omfattas av moderbolagets definition av områden där hyresrätter är dominerande. Ordföranden tillstyrker Josefin Stenmarks yrkande.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till Josefin Stenmarks förslag och Nej för bifall till Johan Zandins förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Margita Björklund (L)	Ja
Johan Zandin (V)	Nej

Bengt-Åke Harrysson (D) Ja
Josefin Stenmark (MP) Ja
Anca-Maria Dumitrescu (M) Ja
Anna Hejdenberg Stoltz (V) Nej

Med röstsiffrorna 4 Ja och 2 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Josefin Stenmarks förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att ställa sig positiv till ombildning i Västra Järnbrott under förutsättning att den aktuella fastigheten omfattas av moderbolagets definition av områden där hyresrätter är dominerande, och att uppdra åt VD att ta fram underlag inför en eventuell överlåtelse av fastigheten Järnbrott 134:11.
2. att avvisa ombildning av fastigheten Vasastaden 9:8 i Vasastaden då området inte domineras av hyresrätter.
3. att avvisa ombildning av fastigheten Guldheden 54:4 i Guldheden då förfrågan gäller del av fastighet och kräver avstyckning.
4. att avvisa ombildning av fastigheten Haga 2:1, 2:2, 2:3 och 2:4 då Bostadsbolaget avser att bygga 24 nya lägenheter på vindarna.
5. att återremittera ärendet om ombildning av fastigheten Haga 19:16 i Haga då Lantmäteriet har avvisat intresseanmälan för ombildning.
6. att avvisa ombildning av fastigheten Nordstaden 29:1 inom Vallgraven då området inte domineras av hyresrätter.
7. att avvisa ombildning av fastigheten Vasastaden 8:6 i Vasastaden då området inte domineras av hyresrätter.
8. att avvisa ombildning av fastigheten Haga 25:19 i Haga då förfrågan gäller del av fastighet och kräver avstyckning.

Johan Zandin och Anna Hejdenberg Stoltz reserverar sig till förmån för eget förslag.

§ 17

Beslut avseende att omfattas av den centrala visselblåsarfunktionen

Magnus Adamsson redogör för den centrala visselblåsarfunktionen med anledning av den nya lagen (2021:890) om skydd för personer som rapporterar om missförhållanden som visselblåsarfunktionen, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att Göteborgs stads bostadsaktiebolag ska ingå i den centrala visselblåsarfunktionen som är placerad på stadsledningskontoret.

§ 18

Personalstiftelsens årsbokslut 2021

Magnus Adamsson redogör för personalstiftelsens årsbokslut 2021, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att fastställa resultat och balansräkning samt vinstdisposition för 2021-12-31.
2. att ge personalstiftelsens styrelse ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.
3. att personalstiftelsens styrelse och revisorer ska bestå av följande personer för verksamhetsåret 2022:

- **Företrädare för arbetsgivaren:**

Kicki Björklund	Ordförande
Lotta Wittlöv Stenman	Vice ordförande
Magnus Adamsson	Styrelseledamot
Mattias Bjurling	Styrelseledamot
Catarina Hagwall	Styrelsesuppleant
Ulf Westerlund	Styrelsesuppleant

- **Företrädare för arbetstagarna:** *(valda av respektive klubb)*

Simon Kappelmark	Fastighetsanställdas förbund, ordinarie
Patrik Ryn	Fastighetsanställdas förbund, suppleant
Vakant	Fastighetsanställdas förbund, suppleant
Rebecca Lindqvist	Unionen, ordinarie
Niklas Nordell	Unionen, ordinarie
Maria Jogén	Unionen, suppleant

Revisorer	Charlotte Blomgren Johan Hallner
-----------	-------------------------------------

§ 19

Ekonomi Delårsbokslut januari-mars 2022

Magnus Adamsson redogör för delårsbokslut januari-mars 2022, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna delårsbokslutet januari-mars 2022 för Bostadsbolagskoncernen.

§ 20

VD-rapport

VD lämnar rapport och uppehåller sig i huvudsak till följande punkter;

1. MSCI Ekonomiuppföljning 2021.
2. Status ombildningserbjudande till Brf i Södra Biskopsgården.
3. Organisation samordningsansvar Biskopsgården.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 21

Ekonomi Prognos 2 2022

Magnus Adamsson redogör för prognos 2, 2022 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna prognos 2 för 2022.

§ 22

Finansiell rapport

Magnus Adamsson redogör för finansiell rapport, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationen angående den finansiella ställningen.

§ 23

Övriga frågor

Inga övriga frågor föreligger.

§ 24

Avslutning

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.

Tillägg till styrelsehandling nr. 16

Under förutsättning att den aktuella fastigheten omfattas av moderbolagets definition av områden där hyresrätter är dominerande.

Josefin Stenmark, MP

Styrelsehandling nr 16
Utfärdat 2022-05-05
Diarienummer BB2022-0315

Handläggare
Kicki Björklund
Telefon: 031-731 50 05
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Förfrågan om ombildning

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Ställa sig positiv till ombildning i Västra Järnbrott och att uppdra åt VD att ta fram underlag inför en eventuell överlåtelse av fastigheten Järnbrott 134:11

Avvisa ombildning av fastigheten Vasastaden 9:8 i Vasastaden då området inte domineras av hyresrätter

Avvisa ombildning av fastigheten Guldheden 54:4 i Guldheden då förfrågan gäller del av fastighet och kräver avstyckning

Avvisa ombildning av fastigheten Haga 2:1, 2:2, 2:3 och 2:4 då Bostadsbolaget avser att bygga 24 nya lägenheter på vindarna

Avvisa ombildning av fastigheten Haga 19:16 i Haga då Lantmäteriet har avvisat intresseanmälan för ombildning

Avvisa ombildning av fastigheten Nordstaden 29:1 inom Vallgraven då området inte domineras av hyresrätter

Avvisa ombildning av fastigheten Vasastaden 8:6 i Vasastaden då området inte domineras av hyresrätter

Avvisa ombildning av fastigheten Haga 25:19 i Haga då förfrågan gäller del av fastighet och kräver avstyckning

Sammanfattning

Med anledning av Kommunfullmäktiges beslut 28 oktober 2021 har Förvaltnings AB Framtiden givit dotterbolagen i uppdrag att öka andelen ombildningar i områden där hyresrätten är dominerande i enlighet med underlag presenterat i styrelsehandling nr 23 upprättad 2021-12-14. Bostadsbolaget har ombildat en fastighet i Tynnered med 58 lägenheter under 2021. Bostadsbolaget mottog under 2021 tre förfrågningar/intresseanmälningar för ombildning, vilka behandlades på styrelsemöte den 9 februari 2022. Av dessa tre har en godkänts. Just nu pågår arbetet med ombildning av 89 lägenheter i Tynnered.

Ärende nr 3-13 i listan nedan behandlas för beslut vid detta styrelsemöte den 5 maj 2022.

Nr	Fastighet	Adress	Antal lgh	Inkommen	Status	Behandlas på styrelsemöte	Mellanområde	Primärområde
1	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51	86	2021-10-13	Styrelsen 9/2 godkänd	09-feb	Centrala Tynnered (65%)	Ängås (63%)
2	Haga 5:10	Haga Nygata 10	69	2021-10-31	Styrelsen 9/2 avvisad	09-feb	Olivedal-Haga-Annedal-Änggården (53%)	Haga(86%)
3	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	55	2022-01-11	Styrelsen 9/2 bordlagd 29/3 bordlagd	05-maj	Frölundatorg-Tofta (84%)	Tofta (94%)
4	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15 A	21	2022-02-07	Behandlas styrelsemöte 29/3 bordlagd	05-maj	Norra centrum (56%)	Vasastaden (55%)
5	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	66	2022-02-16	Behandlas styrelsemöte 29/3 bordlagd	05-maj	Guldheden Landala (71%)	Guldheden(63%)
6	Haga 2:1	Mellangatan 2 A	17	2022-03-18		05-maj	Olivedal-Haga-Annedal-Änggården (53%)	Haga(86%)
7	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1 A	21	2022-03-21		05-maj	Olivedal-Haga-Annedal-Änggården (53%)	Haga(86%)
8	Haga 2:3	Haga Östergata 4 B	14	2022-03-21		05-maj	Olivedal-Haga-Annedal-Änggården (53%)	Haga(86%)
9	Haga 2:4	Haga Östergata 4 B	12	2022-03-21		05-maj	Olivedal-Haga-Annedal-Änggården (53%)	Haga(86%)
10	Haga 19:16	Pilgatan 1	117	2022-03-24		05-maj	Olivedal-Haga-Annedal-Änggården (53%)	Haga(86%)
11	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålgatan 2 A	15	2022-03-29		05-maj	Norra centrum (56%)	Inom vallgraven (43%)
12	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12 A	16	2022-04-19		05-maj	Norra centrum (56%)	Vasastaden (55%)
13	Haga 25:19	Pilgatan 4	104	2022-04-26		05-maj	Olivedal-Haga-Annedal-Änggården	Haga(86%)
	Nej							
	Kanske							
	Ja							

Samtliga inkomna förfrågningar inklusive aktuell status framgår av listan ovan.

Framtidenkoncernen har ännu inte beslutat hur man ska tolka kommunfullmäktiges definition av ”i områden där hyresrätten är dominerande”. Vi kan anta att syftet med kommunfullmäktiges skrivning är att få bostadsområden med en jämn blandning av olika ägarformer.

Områdesdefinitionen är en viktig del i definitionen. Om vi antar att 65 % hyresrätter anger dominans blir resultatet olika med avseende på dominans av hyresrätter i mellanområde respektive primärområde för vissa av fastigheterna, dessa har i tabellen markerats med gult.

För fastigheter markerade med grönt är hyresrätter dominerande i båda områdena (mellanområde och primärområde).

För fastigheterna markerade med rött är hyresrätten inte dominerade i något av områdena.

För fastigheterna markerade med gult har det betydelse vilken områdesdefinition man använder. Om man ser till primärområde är Haga dominerande av hyresrätter medan Guldheden inte domineras av hyresrätt. Ser man till mellanområde blir förhållandet det omvända.

Viktiga frågor när styrelsen tar ställning till ombildning är om det är aktuellt att ombilda delar av fastigheter. Ett sådant beslut komplicerar processen genom att det krävs avstyckning. Två av förfrågningarna har ställt denna fråga det gäller Guldheden 54:4 och Haga 25:19.

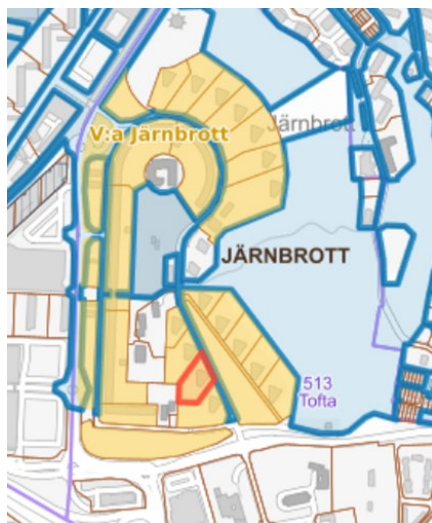
Underlag för beslut

I samband med kommunfullmäktiges beslut 2021-10-28 fick Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att öka arbetet med ombildning i områden där hyresrätten är dominerande. Ärendet behandlades vid styrelsemötet i Förvaltnings AB Framtiden den 14 december 2021. Styrelsen har beslutat att ge dotterbolagen i uppdrag att öka arbetet med ombildning i områden där hyresrätten är dominerande. I handlingen beskrivs de 31 primärområden som har mer än 65 % hyresrätter, se bild 1 nedan. Undantag kan göras om det finns synnerliga skäl, om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada, betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Förvaltnings AB Framtidens tolkning är ännu inte preciserad, genom att ärendet bordlagts senast 14 april 2022. I gällande ägardirektiv stadgas att om Bostadsbolaget avvisar begäran om försäljning ska frågan ställas till Förvaltnings AB Framtiden för avgörande.

Göteborg indelas sedan 2021 i fyra Stadsområden som i sin tur delas in i 36 mellanområden, som i sin tur består av 96 primärområden. Se bilaga 1.

Förfrågan Järnbrott 134:11

Fastigheten Järnbrott 134:11 omfattar 55 lägenheter med en boendearea på 3 774 kvm och en genomsnittlig hyra på 1 111 kr/kvm.



Fastigheten Järnbrott 134:11 är markerad med rött. Det är en av de välkända Kommandobryggorna.

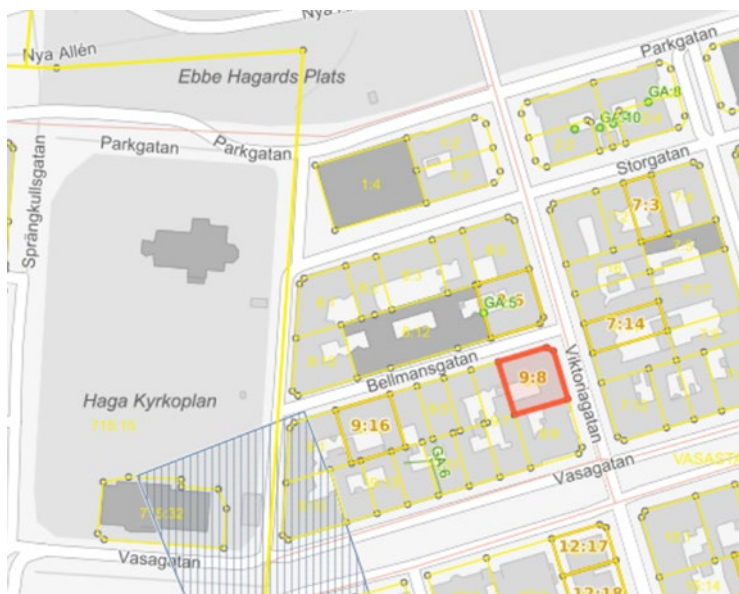
Den bordlagda förfrågan gäller fastigheten Järnbrott 134:11 med adress Dragspelsgatan 41. Den aktuella fastigheten är belägen i mellanområdet 56. Frölunda Torg / Tofta som har 84 % hyresrätter och tillhör primärområdet Tofta som har 94 % hyresrätter.

Förfrågan har inkommit från Bostadsrättsföreningen Kommandobryggan, organisations nr 769605-3094, via mäklarföretaget Restate Bjurfors Isaksson Partner AB. Se bilaga 2.

Oavsett hur område definieras domineras området av hyresrätter. Till detta kommer att fastigheten ligger i av Förvaltnings AB Framtidens definierat som utvecklingsområde.

Förfrågan Vasastaden 9:8

Fastigheten Vasastaden 9:8 omfattar 21 lägenheter med en boendeara på 1 673 kvm och en lokalarea på 110 kvm med en genomsnittlig hyra på 1 243 kr/kvm.



Fastigheten Vasastaden 9:8 markerad med rött.

Den 7 februari 2022 har en förfrågan inkommit gällande fastigheten Vasastaden 9:8 med adress Viktoriagatan 7 / Bellmansgatan 15. Den aktuella fastigheten är belägen i mellanområdet 37. Norra Centrum som har 56 % hyresrätter och tillhör primärområdet Vasastaden som har 55 % hyresrätter.

Förfrågan har inkommit från Bostadsrättsföreningen Vasastaden 9:8, organisations nr 769640-8165, via föreningens styrelseordförande Henrik Malmsten. Se bilaga 3.

Förfrågan Guldheden 54:4

Fastigheten Guldheden 54:4 omfattar 66 lägenheter med en boendeara på 5 813 kvm och en genomsnittlig hyra på 1 562 kr/kvm.



Fastigheten Guldheden 54:4 är markerad med rött. De byggnader som omfattas av ansökan är belägna till vänster om det svarta strecket.

Den 16 februari 2022 har en förfrågan inkommit gällande fastigheten Guldheden 54:4 med adress Doktor Wengbergs gata 22-37. Den aktuella fastigheten är belägen i mellanområdet 33. Guldheden-Landala som har 71 % hyresrätter och tillhör primärområdet Guldheden som har 63 % hyresrätter.

Förfrågan har inkommit från Bostadsrättsföreningen Doktor Wengberg, via föreningens styrelseordförande Christoffer Lillhage. Se bilaga 4.

Förfrågan gäller enbart två byggnader omfattande 16 lägenheter. Detta gör att en avstyckning krävs för att denna ombildning ska vara genomförbar. De utpekade byggnaderna innehåller stora lägenheter vilket är ovanligt i Bostadsbolagets bestånd vilket gör att dessa två byggnader är av strategisk betydelse för Bostadsbolaget.

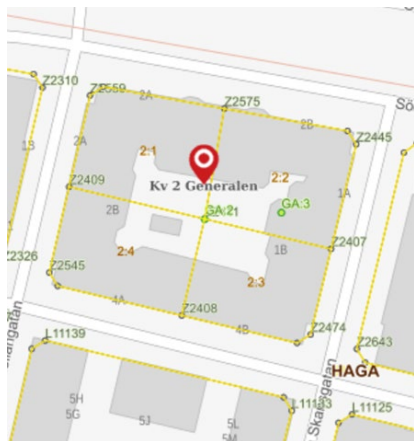
Förfrågan Haga 2:1, 2:2, 2:3 och 2:4

Fastigheten Haga 2:1 Mellangatan 2A omfattar 17 lägenheter med en bostadsyta på 1 991 kvm och en bostadshyra på 1 143 kr/kvm. Lokalytan är 257 kvm.

Fastigheten Haga 2:2 Västra Skansgatan 1A omfattar 21 lägenheter med en bostadsyta på 2 014 kvm och en bostadshyra på 1 226 kr/kvm. Lokalytan är 537 kvm.

Fastigheten Haga 2:3 Haga Östergata 4B omfattar 14 lägenheter med en bostadsyta på 1 244 kvm och en bostadshyra på 1 1601 kr/kvm. Lokalytan är 176 kvm.

Fastigheten Haga 2:4 Haga Östergata 4B omfattar 12 lägenheter med en bostadsyta på 962 kvm och en bostadshyra på 1 143 kr/kvm. Lokalytan är 603 kvm.



Bilden visar de fyra fastigheterna Haga 2:1, 2:2, 2:3 och 2:4 som tillsammans utgör kvarteret Generalen.

Den 18 mars 2022 fick Bostadsbolaget en intresseanmälan inskickad av Vera Lucat och Lotta von Mentzer för fastigheten Haga 2:1. Den 22 mars 2022 inkom ett mail med intresseanmälan som utöver Haga 2:1 också omfattade Haga 2:2, Haga 2:3 och Haga 2:4. Med andra ord omfattar dessa fastigheter hela kvarteret Generalen. Se bilaga 5.

Just nu bygger Bostadsbolaget 12 smålägenheter på vinden i Haga 2:1 och 2:2. Ytterligare 12 lägenheter kommer att byggas på vinden i Haga 2:3 och 2:4. Totalt bygger Bostadsbolaget 24 nya smålägenheter i det mycket attraktiva området Haga. Detta faktum gör att fastigheterna är av stor strategisk betydelse för Bostadsbolaget.

Fastigheten Haga 19:16 omfattar 117 lägenheter med en boendearea på 9 063 kvm och en lokalarea på 531 kvm genomsnittlig bostadshyra är 1 340 kr/kvm.



Den 24 april 2022 inkom förfrågan gällande ombildning av fastigheten Haga 19:16 med adress Pilgatan 1. Se bilaga 6 Den aktuella fastigheten är belägen i mellanområdet Olivedal-Haga-Annedal-Änggårderna som har 53% hyresrätter medan primärområdet har 86 % hyresrätter. Haga är ett område där dominans av hyresrätter är olika i mellanområde respektive primärområde.

Bostadsrättsföreningen Artilleristen, organisations nr 769640-0286, har via Sven Hagnell skickat in en intresseanmälan till Lantmäteriet den 23 mars 2022. Se Bilaga 6. Det krävs att 2/3 av hyresgästerna är intresserade för att man ska kunna registrera intresseanmälan hos Lantmäteriet. I noteringar från Lantmäteriet kan vi läsa att Bostadsrättsföreningen Artilleristen har fått avslag på sin intresseanmälan vilket tyder på att de inte lyckats visa att man har tillräckligt antal intresserade, se kopia av anteckningar från 2022-03-24 nedan.

Anteckningar		
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
	2022-03-24	Avslag
Typ:	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	
Text:	Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769641-0286 BRF Artilleristen)	
Noteringar (kommunspecifika)		(Uppgifter saknas)

Fastigheten Nordstaden 29:1 Övre Spannmålgatan 2A omfattar 15 lägenheter med en boendearea på 1 112 kvm och en lokalarea på 30 kvm med en genomsnittlig hyra på 1 086 kr/kvm.



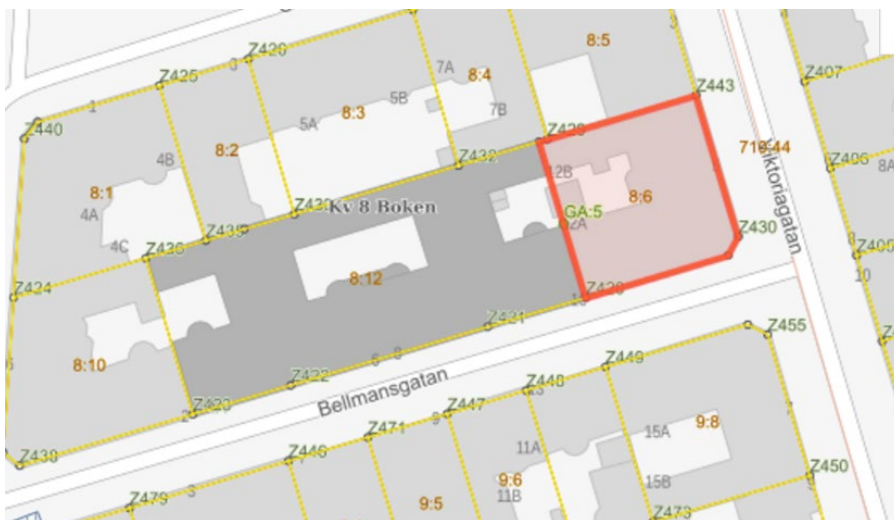
Fastigheten Nordstan 29:1 markerad med rött.

Den 29 mars 2022 har en förfrågan inkommit gällande fastigheten Nordstaden 29:1 med adress Övre Spannmålsgränd 2 A. Den aktuella fastigheten är belägen i mellanområdet 37. Norra Centrum som har 56 % hyresrätter och tillhör primärområdet Inom Vallgraven som har 43 % hyresrätter.

Förfrågan har inkommit från Bostadsrättsföreningen Övre Spannmålsgränd 2A, organisations nr 769611-8087. Se bilaga 7.

Förfrågan Vasastaden 8:6

Fastigheten Vasastaden 8:6 Bellmansgränd 12 A omfattar 16 lägenheter med en boendearea på 1 278 kvm och en lokalarea på 493 kvm med en genomsnittlig hyra på 1 173 kr/kvm.



Fastigheten Vasastaden 8:6 är markerad med rött.

Den 19 april 2022 har en förfrågan inkommit gällande fastigheten Vasastaden 8:6 med adress Bellmansgränd 12 A. Den aktuella fastigheten är belägen i mellanområdet 37.

Norra Centrum som har 56 % hyresrätter och tillhör primärområdet Vasastaden som har 55 % hyresrätter.

Förfrågan har inkommit från Bostadsrättsföreningen Boken 12, organisations nr 769640-7381, via Bra Boende Centralt AB. Se bilaga 8.

Förfrågan Haga 25:19

Fastigheten Haga 25:19 Pilgatan 4 omfattar 104 lägenheter med en boendearea på 8 030 kvm och en lokalarea på 335 kvm genomsnittlig bostadshyra är 1 358 kr/kvm.



Fastigheten Haga 25:19 är markerad med rött

Den 26 april 2022 inkom en intresseförfrågan från Bostadsrättsföreningen Landsknekten Haga, organisations nr. 764640-9783 för fastigheten Haga 25:19 via Daniel Hedberg på Bra Boende Centralt AB som företräder interimsstyrelsen och hyresgästerna i Haga-fastigheten. Se bilaga 9. Konsulten berättar att de hållit informationsmöten och att styrelsen har gått runt och knackat på och hört sig för med sina grannar och i återkoppling nedan når de upp i cirka 50 % intresserade för totala fastigheten.

Det finns en tydlig gräns i intressen där halva gården (sammanlagt 35 lägenheter på Skolgatan 15 och 17 samt Östra Skansgatan 18 och 20) visar ett starkt intresse för ombildning på minst 80 % medan det är färre i den andra delen. Frågan från konsulten är om Bostadsbolaget är intresserad av att avstycka och ombilda del av fastigheten.

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 varje försäljning att driftnettot för aktuell fastighet försvinner långsiktigt.

Bedömning ur ekologisk dimension

En eventuell ombildning handlar enbart om fastighetsägandet. Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur social dimension

I den målbild som antogs av Förvaltnings AB Framtidens styrelse i juni 2019 ingår att arbeta för att bryta den strukturella bostadssegregationen bland annat genom att åstadkomma mer blandade boendeformer. Vad som är dominerande hänger nära samman med hur man definierar det geografiska området. Detta bör ske genom väl förankrade utvecklingsstrategier för ökad blandning av upplåtelse- och boendeformer till varierande prisbilder inom ett och samma bostadsområde, vilket väntas gynna integrationen och jämställdheten i staden.

Samverkan

Större avyttring av fastigheter i ett förvaltningsområde kan komma att påverka organisationen. Ärendet bedöms inte vara föremål för samverkan då de kvarvarande fastigheterna är tillräckligt många för tillräckligt stora Boområde.

Bilagor

1. Göteborgs indelning i socialnämnder, mellanområden och primärområden samt andel hyresrätter för mellanområde och primärområde
2. Förfrågan angående Järnbrott 134:11
3. Förfrågan Vasastaden 9:8
4. Förfrågan Guldheden 54:4
5. Förfrågan Haga 2:1, 2:2, 2:3 och 2:4
6. Förfrågan Haga 19:16
7. Förfrågan Nordstan 29:1
8. Förfrågan Vasastaden 8:6
9. Förfrågan Haga 25:19

2022-05-05

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Kicki Björklund

VD

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Göteborgs indelning i socialnämnder, mellanområden och primärområden samt andel hyresrätter för mellanområde och primärområde

1 Nordost	2 Centrum	3 Sydväst	4 Hisingen
10 Östra Angered 609 Linnarhult 610 Gunnilse 611 Bergum 11 Bergsjön 305 Västra Bergsjön 306 Östra Bergsjön 12 Gamlestaden-Utby 301 Gamlestaden 302 Utby 13 Kortedala 303 Södra Kortedala 304 Norra Kortedala 14 Södra Angered 606 Hammarkullen 612 Hjällbo 613 Eriksbo 15 Centrala Angered 602 Rannebergen 604 Angered's Centrum 605 Agnesberg 16 Norra Angered 601 Lövgärdet 603 Gårdstensberget	30 Källtorp-Torpa-Björkekärr 210 Källtorp 211 Torpa 212 Björkekärr 31 Kallebäck-Skär-Kärralund 204 Kallebäck 205 Skär 207 Kärralund 32 Krokslätt-Johanneberg 110 Krokslätt 111 Johanneberg 33 Guldheden-Landala 112 Landala 113 Guldheden 34 Olivedal-Haga-Annedal-Änggården 106 Änggården 107 Haga 108 Annedal 109 Olivedal 35 Kungsladugård-Sanna 101 Kungsladugård 102 Sanna 36 Majorna-Stigberget-Masthugget 103 Majorna 104 Stigberget 105 Masthugget 37 Norra Centrum 114 Lorensberg 115 Vasastaden 116 Inom Vallgraven 117 Stampen 118 Heden 38 Lunden-Härlanda-Överås 206 Överås 208 Lunden 209 Härlanda 39 Olskroken-Redbergslid-Bagaregården 201 Olskroken 202 Redbergslid 203 Bagaregården	50 Stora Högsbo 509 Kaverös 510 Flatås 511 Högsbohöjd 512 Högsbotorp 514 Ruddalen 515 Jämbrott 516 Högsbo 51 Askim-Hovås 523 Askim 524 Hovås 52 Billdal 525 Billdal 53 Södra Skärgården 505 Södra Skärgården 54 Bratthammar-Näset-Önnered 506 Bratthammar 519 Önnered 521 Näset 55 Centrala Tynnered 507 Guldringen 508 Skattegården 518 Ängås 520 Grevegården 522 Kannebäck 56 Frölunda Torg-Tofta 513 Tofta 517 Frölunda Torg 57 Älvsborg 501 Fiskebäck 502 Långedrag 503 Hagen 504 Grimmered	70 Kärra-Rödbo 407 Kärra 408 Rödbo 71 Backa 409 Skogome 410 Brunnsbo 412 Backa 413 Skälltorp 72 Kvillebäcken 402 Kvillebäcken 73 Kyrkbyn-Rambergssnaden 414 Kyrkbyn 415 Rambergssnaden 74 Norra Älvstranden 416 Eriksberg 417 Lindholmen 75 Södra Torslanda 704 Hjuvik 705 Nölered 707 Arendal 76 Björlanda 706 Björlanda 77 Tuve-Säve 405 Tuve 406 Säve 78 Kärradalen-Slättadamm 403 Slättadamm 404 Kärradalen 79 Östra Biskopsgården 703 Svartedalen 709 Jättsten 80 Västra Biskopsgården 701 Norra Biskopsgården 702 Länsnansgården 708 Södra Biskopsgården

Andel hyresrätter i mellanområden och primärområde

Mellanområden	andel hyresrätt	Primärområden	andel hyresrätter
76 Björlanda	6%	704 Hjuvik	1%
70 Kärra-Rödbo	6%	609 Linnarhult	1%
10 Östra Angered	8%	506 Bratthammar	3%
54 Bratthammar-Näset-Önnered	8%	502 Långedrag	3%
57 Älvsborg	11%	404 Kärradalen	4%
52 Billdal	11%	521 Näset	4%
53 Södra Skärgården	11%	605 Agnesberg	4%
75 Södra Torslanda	12%	504 Grimmered	5%
77 Tuve-Säve	23%	610 Gunnilse	5%
78 Kärradalen-Slättadamm	26%	501 Fiskebäck	6%

74 Norra Älvstranden	31%	706 Björlanda	6%
51 Askim-Hovås	31%	407 Kärra	6%
71 Backa	43%	524 Hovås	8%
12 Gamlestaden-Utby	48%	408 Rödbo	9%
31 Kallebäck-Skår-Kärralund	49%	406 Säve	9%
79 Östra Biskopsgården	51%	611 Bergum	9%
34 Olivedal-Haga-Annedal-Änggården	53%	525 Billdal	11%
15 Centrala Angered	55%	505 Södra Skärgården	11%
50 Stora Högsbo	56%	514 Ruddalen	12%
37 Norra Centrum	56%	519 Önnared	18%
30 Källtorp-Torpa-Björkekärr	57%	705 Nolered	18%
39 Olskroken-Redbergslid-Bagaregården	58%	416 Eriksberg	21%
36 Majorna-Stigberget-Masthugget	58%	302 Utby	21%
72 Kvillebäcken	59%	413 Skälltorp	24%
38 Lunden-Härlanda-Överås	62%	503 Hagen	25%
73 Kyrkbyn-Rambergssstaden	63%	405 Tuve	25%
55 Centrala Tynnered	65%	409 Skogome	27%
32 Krokslätt-Johanneberg	69%	205 Skår	33%
33 Guldheden-Landala	71%	509 Kaverös	34%
35 Kungsladugård-Sanna	76%	507 Guldringen	35%
13 Kortedala	79%	207 Kärralund	36%
11 Bergsjön	83%	209 Härlanda	37%
56 Frölunda Torg-Tofta	84%	523 Askim	37%
80 Västra Biskopsgården	84%	109 Olivedal	38%
14 Södra Angered	85%	105 Masthugget	38%
16 Norra Angered	87%	604 Angered's Centrum	40%
		203 Bagaregården	41%
		206 Överås	43%
		116 Inom Vallgraven	43%
		403 Slätta Damm	43%
		202 Redbergslid	44%
		707 Arendal	44%
		709 Jättesten	46%
		417 Lindholmen	50%
		412 Backa	50%
		522 Kannebäck	52%
		510 Flatås	52%
		106 Änggården	53%
		210 Källtorp	54%
		115 Vasastaden	55%
		415 Rambergssstaden	56%
		301 Gamlestaden	57%
		515 Järnbrott	57%
		114 Lorensberg	58%
		703 Svartedalen	58%
		402 Kvillebäcken	59%
		212 Björkekärr	59%
		118 Heden	59%

	211 Torpa	59%
	103 Majorna	61%
	518 Ängås	63%
	113 Guldheden	63%
	108 Annedal	63%
	117 Stampen	63%
	111 Johanneberg	65%
	208 Lunden	67%
	410 Brunnsbo	68%
	512 Högsbotorp	69%
	204 Kallebäck	70%
	110 Krokslätt	72%
	414 Kyrkbyn	72%
	101 Kungsladugård	73%
	201 Olskroken	75%
	305 Västra Bergsjön	75%
	702 Länsmansgården	76%
	602 Rannebergen	78%
	303 Södra Kortedala	78%
	517 Frölunda Torg	80%
	520 Grevegården	80%
	304 Norra Kortedala	80%
	606 Hammarkullen	81%
	613 Eriksbo	82%
	104 Stigberget	85%
	603 Gårdstensberget	85%
	107 Haga	86%
	708 Södra	
	Biskopsgården	86%
	102 Sanna	88%
	112 Landala	88%
	601 Lövgärdet	89%
	511 Högsbohöjd	90%
	701 Norra	
	Biskopsgården	90%
	306 Östra Bergsjön	91%
	612 Hjällbo	91%
	513 Tofta	94%
	508 Skattegården	95%
	516 Högsbo	96%

Från: [Thomas Öby](#)
Till: [Magnus Adamsson](#); [Magnus Redenheim](#); [Kicki Björklund](#); [Mira Engström](#); [Bostadsbolaget Diarium](#)
Ärende: VB: Intresseanmälan om att förvärva fastighet Haga 19:16
Datum: den 24 mars 2022 13:52:19
Bilagor: [Registreringsbevis_769641-0286.pdf](#)
[Intresseanmälan Lantmäteriet.pdf](#)
[Stadgar Artilleristen.pdf](#)
[image001.png](#)

Hej

Här kommer ännu en intresseanmälan för att köpa loss fastigheter i Haga

Vänliga hälsningar,
Thomas Öby

Förvaltare Distrikt Centrum

031-731 51 09

www.bostadsbolaget.se
www.facebook.com/bostadsbolaget
www.linkedin.com/company/bostadsbolaget
Länk: [behandling av personuppgifter](#)



Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Box 5044, 402 21 Göteborg, Storgatan 53
Org.nr: 556046-8562, Styrelsens säte: Göteborg
Ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad

Från: Bostadsbolaget Info <info@bostadsbolaget.se>
Skickat: den 24 mars 2022 09:30
Till: Thomas Öby <Thomas.Oby@bostadsbolaget.se>
Kopia: bb.diarium@byggahem.goteborg.se
Ämne: VB: Intresseanmälan om att förvärva fastighet Haga 19:16

Från: George Olvik <george.olvik@gmail.com>
Skickat: den 24 mars 2022 08:36
Till: Kicki Björklund <Kicki.Bjorklund@bostadsbolaget.se>
Kopia: Bostadsbolaget Info <info@bostadsbolaget.se>
Ämne: Intresseanmälan om att förvärva fastighet Haga 19:16

Hej!

Med detta mail vill vi i styrelsen för Bostadsrättsföreningen Artilleristen (769641–0286) göra en intresseanmälan om att förvärva fastighet/tomträtt för Haga 19:16 för ombildning till

bostadsrätt. Två tredjedelar av fastighetens hyresgäster önskar gå vidare i denna process med er och vi ser fram emot en snar återkoppling.

Bifogar här

- 1) Intresseanmälan Lantmäteriet
- 2) Registreringsbevis
- 3) Stadgar

www.artilleristen.com

I det fall frågor skulle uppkomma vid ärendets handläggning hänvisas till styrelsens ordförande Sven Hagnell.

Sven Hagnell
Skolgatan 43
413 02 Göteborg
sven@hagnell.biz
0733-509414

Bekräfta gärna att ni mottagit denna anmälan.

Med vänliga hälsningar
Bostadsrättsföreningen Artilleristen
gm George Olvik (styrelseledamot)

Lantmäteriet, fastighetsinskrivningen

Anmälan om intresse om rätt till förvärv för ombildning till bostadsrätt

Anmälan om intresse enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Undertecknad bostadsrättsförening får härmed för anteckning i inskrivningsregistret anmäla att hyresgästerna i fastigheten/tomträtten Haga 19:16 har intresse av att förvärva nämnda fastighet/ tomträtt.

I det fall frågor skulle uppkomma vid ärendets handläggning hänvisas till styrelsens ordförande Sven Hagnell.

Mail: sven@hagnell.biz

Mobil: 0733-509414

Göteborg den 23 mars 2022



Sven Hagnell
Ordförande



George Olvik
Ledamot

Bostadsrättsföreningen Artilleristen (769641-0286)
c/o Sven Hagnell
Skolgatan 43
413 02 Göteborg

Lantmäteriet, fastighetsinskrivningen

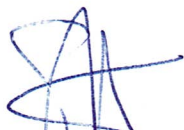
Intyg från föreningens styrelse

Beträffande fastigheten/tomträtten Haga 19:16.

Härmed intygas att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de i fastigheten uthyrda lägenheterna skriftligen förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen samt att hyresgästerna till de medräknade bostadslägenheterna är folkbokförda på fastigheten.

Vidare intygas att det totala antalet lägenheter i fastigheten inklusive lokallägenheter är 120 stycken. Härvid har bortsetts från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Göteborg den 23 mars 2022



Sven Hagnell
Ordförande



George Olvik
Ledamot

Bostadsrättsföreningen Artilleristen (769641-0286)
c/o Sven Hagnell
Skolgatan 43
413 02 Göteborg

Helena Sundlöf

Företagsnamn:	Bostadsrättsföreningen Artilleristen
Organisationsnummer:	769641-0286
Ärendenummer:	131772/2022
Ärendet registrerades:	2022-03-22, kl. 10.14

Vi har registrerat följande ärende

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- nyregistrering

Registreringsbevis

Bostadsrättsförening

Organisationsnummer
769641-0286

Objektets registreringsdatum
2022-03-22

Företagsnamn
Bostadsrättsföreningen Artilleristen

Företagsnamnets registreringsdatum
2022-03-22

Postadress
Skolgatan 39, 413 02 GÖTEBORG

Säte
Västra Götalands län, Göteborg kommun

Registreringslän
Västra Götalands län

Styrelseledamot, ordförande
541012-4639 Hagnell, Sven Per Eric, Skolgatan 43 Lgh 1303,
413 02 GÖTEBORG

Styrelseledamöter
701013-5163 Lindberg, Tipukka Tanja, Östra Skansgatan 32 Lgh 1102,
413 02 GÖTEBORG
720914-4109 Malmberg, Eva Linda Kristina, Pilgatan 7 Lgh 1202,
413 01 GÖTEBORG
670702-4664 Maras, Susanna, Skolgatan 43 Lgh 1201, 413 02 GÖTEBORG
650208-3352 Olvik, Walter George, Östra Skansgatan 32 Lgh 1203,
413 02 GÖTEBORG

Styrelsesuppleanter
670601-5994 Andersson, Niclas Torsten Georg, Pilgatan 7 Lgh 1202,
413 01 GÖTEBORG

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Stadgar

Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:
2022-03-22, 2022-03-24

Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen
genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till
nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning.
Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning
till föreningens hus, om marken ska användas som komplement
till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom
upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas
bostadsrättshavare.

Räkenskapsår

0101 - 1231

Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter
räkenskapsårets utgång.

Kallelse

Kallelse ska ske genom brev med posten eller via e-post till samt-
liga medlemmar.

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Stadgar

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Artilleristen.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Göteborgs (kommun), Västra Götalands (län).

§ 4. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- renhållning
- tv
- bredband
- telefoni.

§ 5. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social-försäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social-försäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 6. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§ 9. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justerare.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

§ 11. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

§ 12. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

§ 13. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande

- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 14. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 15. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 16. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 17. Upplösning

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.