

Styrelsehandling nr 13

Datum: 2022-12-02

Diarienummer: FB2022-2928

Handläggare: Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Förfrågan om förvärv av fastigheten Majorna 401:1 för ombildning till bostadsrätt

Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB:

1. Avvisa förfrågan om förvärv för ombildning av fastigheten Majorna 401:1.
2. Översända beslutet till Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bolagets ägardirektiv.

Sammanfattning

Ärendet avser förfrågan från Bostadsrättsföreningen Amiralitetet om förvärv av fastigheten Majorna 401:1 för ombildning till bostadsrätt. Bolaget har bedömt ärendet utifrån bolagets beslutade regelverk för fortsatt arbete med ombildning till bostadsrätt.

Ansökan uppfyller de formella krav som ställts upp. Fastigheten ligger i ett stadsområde där andelen hyresrätter är 61 %. Då detta inte överstiger 65%, som anges i det beslutade regelverket, och fastigheten inte ligger i ett utvecklingsområde har bolaget bedömt att fastigheten inte är aktuell 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

Då fastigheten inte ligger i ett utvecklingsområde har bolaget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

1. Förfrågan från Bostadsrättsföreningen Amiralitetet

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar förfrågan från Bostadsrättsföreningen Amiralitetet om förvärv av fastigheten Majorna 401:1 för ombildning till bostadsrätt.

Beskrivning av ärendet

Utökat uppdrag att genomföra ombildningar där hyresrätten är dominerande

Kommunfullmäktige beslutade 2021-10-28 att ge Familjebostäder 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.

Moderbolagets beslutade hanteringsordning

Framtidens styrelse beslöt 2022-06-07 om en hanteringsordning för kommunfullmäktiges ombildningsuppdrag. Beslutet innebär att stadens definierade stadsområden ska vara styrande vid bedömning av dominerande ställning. Hyresrätten anses ha en dominerande ställning om andelen hyresrätter i stadsområdet överstiger 65 procent.

Av beslutet framgår också att tidigare beslut vad gäller arbetet med ombildningar i utvecklingsområden inte påverkas av beslutet.

Bolagets regelverk för uppdraget att genomföra ombildningar

Familjebostäders styrelse fastställde 2022-06-30 regelverk för fortsatt arbete med ombildning till bostadsrätt. Regelverket innebär följande hantering av ansökningar:

1. Förutsättning för en ombildning till bostadsrätt är att det finns en registrerad bostadsrättsförening med boende i fastigheten.
2. Det ska finnas en aktuell intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt registrerad hos Inskrivningsmyndigheten.
3. Förfrågan till bolaget om förvärv för ombildning till bostadsrätt ska vara undertecknad av behöriga företrädare för bostadsrättsföreningen.
4. Om en ansökan inte är fullständig tar bolaget kontakt med bostadsrättsföreningen och informerar om bristerna.
5. Är ovanstående krav uppfyllda bedöms förfrågan ur dessa aspekter:
 - a. Andelen hyresrätter som finns i stadsområdet där fastigheten är belägen.
 - b. Om förfrågan avser en fastighet i ett utvecklingsområde.
 - c. Om synnerliga skäl talar för att en ombildning inte är lämplig
6. Ärendet föreläggs styrelsen som fattar beslutet om en process rörande ombildning ska inledas eller om förfrågan ska avslås.
7. Om styrelsen avslår förfrågan expedieras ärendet till Framtiden.

Regelverket anger dessa kriterier för när en komplett förfrågan kan beviljas:

1. Förfrågan om ombildning avser hel registerfastighet.
2. Fastigheten är belägen i ett stadsområde där andelen hyresrätter överstiger 65 procent
3. Fastigheten är belägen i ett av bolagets utvecklingsområden och anses vara lämplig att ombilda enligt tidigare beslutad modell.
4. Inga synnerliga skäl finns som gör fastigheten olämplig för ombildning.

Förfrågan rörande fastigheten Majorna 401:1

Bolaget fick 2022-10-18 in en förfrågan från Bostadsrättsföreningen Amiralitetet (769641-2894) att få förvärva fastigheten Majorna 401:1 för ombildning till bostadsrätt, bilaga 1. Ansökan är undertecknad av behöriga företrädare för föreningen.

Bostadsrättsföreningen Amiralitetet registrerades 2022-05-31. Föreningen har 2022-08-22 fått en intresseanmälan om förvärf för ombildning till bostadsrätt registrerad hos Inskrivningsmyndigheten.

Ansökan avser hel registerfastighet. Fastigheten ligger inte i ett utvecklingsområde.

På fastigheten finns en gammal byggnad med 9 bostadslägenheter och 115 kvm lokalyta, som hyrs ut till ett café. Fastigheten är utpekad i kommunens bevarandeprogram som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och ingår i riksintresse för kulturmiljövården.

Fastigheten ligger i stadsområde Centrum där andelen hyresrätter är 61 %.



Fastighet:	Majorna 401:1
Adress:	Allmänna vägen 11/Djurgårdsgatan 16
Primärområde:	104 Stigberget
Stadsområde:	Centrum

Bolagets bedömning

Bolaget har bedömt ansökan utifrån det av styrelsen beslutade regelverket för uppdraget att genomföra ombildningar.

Bostadsrättsföreningen uppfyller kraven som ställts upp för ansökan och ansökan avser hel registerfastighet. Fastigheten ligger inte i ett utvecklingsområde.

Fastigheten ligger i stadsområde Centrum där andelen hyresrätter är 61%. Då andelen hyresrätter därmed inte överstiger 65% bedömer bolaget att det inte ska startas en process rörande ombildning av fastigheten Majorna 401:1.

Thorbjörn Hammerth

Ulf Berglund

VD

Chef Administrativt stöd