

# Uppföljning ombildning december 2022

## Informationsärende

### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av Framtidenkoncernens modell för ombildning per december 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 fick i kommunfullmäktiges budget för 2022 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

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## 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 s.4 framgår de registrerade förfrågningar som inkommit från januari 2020 till december 2022. I tabellen redovisas senast inkomna förfrågan från fastigheten och enbart uppgifter om inkomna förfrågningar där initiativet kommit från föreningarna själva. Uppgifter om ombildning där koncernens bolag har tagit initiativ till att väcka intresse för och främja ombildningar redovisas i ett separat avsnitt längre fram.

Totalt har 34 förfrågningar inkommit. En förfrågan har resulterat i genomförd ombildning.

30 förfrågningar har avslagits i samband med att de behandlats i dotterbolagets styrelse eller koncernstyrelsen.

Tre förfrågningar har inte behandlats i dotterbolagens styrelser då de saknat uppgifter som föreningarna har uppmanats att komplettera med.

Två förfrågningar av de ovan nämnda 30 som avslagits vid behandling i koncernstyrelsen har efter avslag hemställts till kommunfullmäktige för beslut i enlighet med vad som är stadgat i bolagets ägardirektiv. Det gäller dels ett ärende med en förfrågan om ombildning i Bostadsbolagets fastighet i Tynnered (Järnbrott 164:15). Fastigheten är belägen i ett av koncernens utvecklingsområden och omfattades således av möjligheten att ombilda under 2022. Det gäller också en förfrågan om ombildning av Poseidons fastighet i Gamlestaden (Gamlestaden 13:27). Fastigheten är belägen i stadsområde Nordost och omfattades också av möjligheten att ombilda under 2022.

### Genomförda ombildningar

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

### Initiativ till ombildningar

Bostadsbolaget har under året arbetat aktivt med informationsinsatser i Biskopsgården. Bolagets styrelse beslutade i oktober att ställa sig positiva till ombildning av två fastigheter på Blidvädersgatan i Södra Biskopsgården och gav vd i uppdrag att ta fram underlag för en eventuell överlåtelse. Bolaget har utrett förutsättningar för ombildning i Hammarkullen, men bedömer förutsättningarna som svåra i nuläget.

Familjebostäder har under 2022 gått ut med informationsbrev och intresseanmälan till drygt 500 hushåll i tolv fastigheter i Bergsjön. Intresset från hyresgästerna uppgick till cirka 15 procent och bolaget ser utmaningar i att arbeta vidare med frågan i området.

Poseidon har under 2022 fortsatt arbetet med ombildning av cirka 400 lägenheter i Hjällbo. I den första etappen som omfattar 103 lägenheter på Bondegärdet har hyresgästerna bildat samt registrerat en bostadsrättsförening. Ett köperbudande har lämnats till bostadsrättsföreningen som gäller fram till andra kvartalet 2023. Poseidon påbörjade under hösten 2022 också ett arbete för ombildning i Länsmansgården.

### Bolagets bedömning

Det är bolagets bedömning att dotterbolagens arbete med ombildning under 2022 har genomfört i linje med affärsplanens uppdrag och det beslut som Förvaltnings AB Framtidens styrelse fattade 2022-06-07 om att ombildning endast möjliggjorts i stadsområde nordost samt i koncernens utvecklingsområden i enlighet med koncernens

gällande modell. Bolaget bedömer också att inkommande förfrågningar har behandlats i dotterbolagen utifrån gällande ägardirektiv.

## Sammanställning över inkomna förfrågningar januari 2020 – december 2022

Bolag	Fastighet, juridisk beteckning	Antal lgh	Primärområde	Stads-område	Förfrågan inkommen, datum	Senast styrelsebehandling i dotterbolag, datum		Senast styrelsebehandling i moderbolag, datum	
Poseidon	Stampen 16:14	78	117 Stampen	Centrum	2022-11-07	-	-	-	-
Bostadsbolaget	Sannegården 28:30	142	416 Eriksberg	Hisingen	2022-11-02	-	-	-	-
Familjebostäder	Majorna 401:1	9	104 Stigberget	Centrum	2022-10-18	2022-12-02	Avslagit		
Familjebostäder	Lorensberg 25:3	10	114 Lorensberg	Centrum	2022-07-08	-	-	-	-
Bostadsbolaget	Amhult 2:94	42	705 Nolered	Hisingen	2022-05-17	2022-06-08	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Bostadsbolaget	Amhult 2:95	76	705 Nolered	Hisingen	2022-05-17	2022-06-08	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Bostadsbolaget	Amhult 2:96	112	705 Nolered	Hisingen	2022-05-17	2022-06-08	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Bostadsbolaget	Amhult 2:97	70	705 Nolered	Hisingen	2022-05-17	2022-06-08	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Familjebostäder	Majorna 305:22	25	104 Stigberget	Centrum	2022-05-02	2022-06-30	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Bostadsbolaget	Haga 25:19	104	107 Haga	Centrum	2022-04-26	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Bostadsbolaget	Vasastaden 8:6	16	115 Vasastaden	Centrum	2022-04-19	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Poseidon	Sandarna 5:8	103	102 Sanna	Centrum	2022-04-19	2022-07-18	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Poseidon	Lunden 52:1	25	208 Lunden	Centrum	2022-04-06	2022-07-18	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Poseidon	Gamlestaden 13:27	80	301 Gamlestaden	Nordost	2022-03-30	2022-07-18	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Bostadsbolaget	Nordstaden 29:1	15	116 Inom Vallgraven	Centrum	2022-03-29	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Familjebostäder	Majorna 308:8	49	104 Stigberget	Centrum	2022-03-29	2022-06-30	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Poseidon	Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17	254	117 Stampen	Centrum	2022-03-24	2022-07-18	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Bostadsbolaget	Haga 19:16	117	107 Haga	Centrum	2022-03-24	2022-09-12	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Familjebostäder	Johanneberg 4:3	22	111 Johanneberg	Centrum	2022-03-22	2022-06-30	Avslagit	2022-11-18	Avslagit

Bostadsbolaget	Haga 2:2	21	107 Haga	Centrum	2022-03-21	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Bostadsbolaget	Haga 2:3	14	107 Haga	Centrum	2022-03-21	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Bostadsbolaget	Haga 2:4	12	107 Haga	Centrum	2022-03-21	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Bostadsbolaget	Haga 2:1	17	107 Haga	Centrum	2022-03-18	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Bostadsbolaget	Guldheden 54:4	16	113 Guldheden	Centrum	2022-02-16	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Bostadsbolaget	Vasastaden 9:8	21	115 Vasastaden	Centrum	2022-02-07	2022-05-05	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Familjebostäder	Fiskebäck 90:1	61	519 Önnered	Sydväst	2022-01-31	2022-04-21	Avslagit	2022-06-14	Avslagit
Bostadsbolaget	Järnbrott 134:11	55	513 Tofta	Sydväst	2022-01-11	2022-11-16	Avslagit		
Poseidon	Haga 8:3	65	107 Haga	Centrum	2021-12-20	2022-07-18	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Poseidon	Haga 12:13	21	107 Haga	Centrum	2021-12-08	2022-07-18	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Poseidon	Bagaregården 3:5	74	202 Redbergslid	Centrum	2021-11-12	2022-07-18	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Familjebostäder	Majorna 327:1	12	104 Stigberget	Centrum	2021-11-04	2022-06-30	Avslagit	2022-11-18	Avslagit
Bostadsbolaget	Haga 5:10	69	107 Haga	Centrum	2021-10-31	2022-02-09	Avslagit	-	
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:15	86	518 Ängås	Sydväst	2021-10-13	2022-02-09	Tillstyrkt	2022-11-30	Avslagit
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:17	58	518 Ängås	Sydväst	-	2021-05-05	Tillstyrkt	2021-05-18	Tillstyrkt
<b>Summa</b>		<b>1 951</b>							