

Styrelsehandling nr 12a

Datum 2023-02-09

Diarienummer PO2023-0005

Handläggare: Lena Molund Tunborn

Telefon: 031-332 10 00

E-post: lena.molund-tunborn@poseidon.goteborg.se

Sammanställning av förfrågningar avseende ombildningar

Informationsärende

Styrelsen Bostads AB Poseidon

Antecknar informationen om hyresgästers formella förfrågningar och intresse för ombildning till bostadsrätt.

Sammanfattning

Utifrån kommunfullmäktiges beslut 2021-10-28 reviderades Förvaltnings AB Framtidens samt de förvaltande bostadsbolagens ägardirektiv. Det reviderade ägardirektivet för Bostads AB Poseidon behandlades på extrastämma per capsulam 2022-02-10.

Av ägardirektivet framgår att bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Vidare framgår att 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. Då definition av "område" saknades, gjordes tolkningen av moderbolaget att primärområde avsågs för hanteringsordningen.

Framtidens styrelse beslutade 2022-06-07 att hanteringsordningen avseende fullmäktiges ombildningsuppdrag ska utgå ifrån stadens definition av stadsområden.

Hittills har sju förfrågningar från registrerade bostadsrättsföreningar inkommit till Poseidon. Samtliga har avslagits av bolagets styrelse och därmed hemställts till Framtidens styrelse som i sin tur avslagit samtliga förfrågningar. En förfrågan ligger inom stadsområde Nordost varför Framtiden hemställt denna till kommunfullmäktige för slutligt beslut.

En av förfrågningarna har kompletterats med ytterligare en fastighet, varvid denna åter togs upp för behandling av bolagets styrelse vid sammanträde 2023-01-26. Styrelsen beslutade att bordlägga ärendet för behandling på styrelsesammanträdet i mars 2023.

Bolaget har arbetat med en riktad insats för ombildning i Hjällbo och ett köperbjudande lämnades i maj 2022. Erbjudandet förlängdes under hösten till 2023-06-30 enligt föreningens önskemål.

Kommunfullmäktige beslutade 2022-11-24 om budgeten för 2023. I den står bland annat att inga ombildningar ska genomföras i den kommunala allmännyttan. Det förtydligas även i ett direkt uppdrag till Framtidenkoncernen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett ökat arbete med ombildning innebär behov av resurser i bolaget, men bedöms kunna hanteras inom befintlig organisation och budget. De ekonomiska konsekvenserna av ombildningar som genomförs är beroende av omfattningen av ombildningarna och hanteras inom ramen för respektive ombildningsprocess.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Att erbjuda ombildning i utvecklingsområden och att aktivt stimulera ombildning genom information och stöd är en av insatserna i strategi för utvecklingsområden 2020–2030. Detta för att bidra till blandade upplåtelseformer och bryta den strukturella segregationen.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Ärendet

Ärendet behandlar Bostads AB Poseidons hantering av kommunfullmäktiges beslut 2021-10-28 avseende att bolaget aktivt ska arbeta för att öka ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter.

Beskrivning av ärendet

Utifrån kommunfullmäktiges beslut 2021-10-28 reviderades Förvaltnings AB Framtidens samt de förvaltande bostadsbolagens ägardirektiv. Det reviderade ägardirektivet för Bostads AB Poseidon behandlades på extrastämma per capsulam 2022-02-10.

Av ägardirektivet framgår att bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Vidare framgår att 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. Då definition av "område" saknades, gjordes tolkning av moderbolaget att primärområde avsågs för hanteringsordningen.

Framtidens styrelse beslutade 22-06-07 att hanteringsordningen avseende fullmäktiges utbildningsuppdrag ska utgå ifrån stadens definition av stadsområden.

Den 24 november tog kommunfullmäktige beslut om budgeten för 2023. I den står bland annat att inga ombildningar ska genomföras i den kommunala allmännyttan. Det förtydligas även i ett direkt uppdrag till Framtidenkoncernen.

Det nya beslutet innebär att bostadsbolagen i Framtidenkoncernen; Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder från och med den 1 januari 2023 får i uppdrag att inte genomföra några ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden samt att planerade ombildningar stoppas.

Lägesrapport

Ingen ny förening har inkommit med intresseanmälan sedan föregående avrapportering. Hittills har sju föreningar inkommit med förfrågningar. En av förfrågningarna har kompletterats med ytterligare en fastighet, varvid denna åter tas upp för behandling av bolagets styrelse vid sammanträde 2023-01-26.

Förfrågningar

	Centrum	Öster	Angered	Kortedala	Summa
Förfrågningar registrerade brf	3	3	0	1	7
Riktade insatser för ombildning	0	0	1	0	1
Erbjudna	0	0	1	0	1

Fastigheter

Bagaregården 3:5

Fastigheten består av 74 lägenheter och i fastigheten finns även lokaler på totalt 303 kvm. Beslut om att ge VD i uppdrag att utreda förutsättningar för försäljning av fastigheten och återkomma med fortsatta beslutsunderlag bordlades vid styrelsens möten 22-02-10, 22-02-24, 22-05-03 samt 22-06-07. Ärendet avslogs av bolagets styrelse vid styrelsens möte 22-07-18. Ärendet har härmed överlämnats till Förvaltnings AB Framtiden för prövning. Ärendet har bordlagts vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöten 2022-09-13 samt 2022-10-18. Ärendet avslogs vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-11-18.

Haga 8:3

Fastigheten består av 65 lägenheter samt lokaler på totalt 579 kvm. Beslut om att ge VD i uppdrag att utreda förutsättningar för försäljning av fastigheten och återkomma med fortsatta beslutsunderlag bordlades vid styrelsens möten 22-02-10, 22-02-24, 22-05-03 samt 22-06-07. Ärendet avslogs av bolagets styrelse vid styrelsens möte 22-07-18. Ärendet har härmed överlämnats till Förvaltnings AB Framtiden för prövning. Ärendet har bordlagts vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöten 2022-09-13 samt 2022-10-18. Ärendet avslogs vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-11-18.

Haga 12:13

Fastigheten består av 21 lägenheter. Beslut om att ge VD i uppdrag att utreda förutsättningar för försäljning av fastigheten och återkomma med fortsatta beslutsunderlag bordlades vid styrelsens möten 22-02-10, 22-02-24, 22-05-03 samt 22-06-07. Ärendet avslogs av bolagets styrelse vid styrelsens möte 22-07-18. Ärendet har härmed överlämnats till Förvaltnings AB Framtiden för prövning. Ärendet har bordlagts vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöten 2022-09-13 samt 2022-10-18. Ärendet avslogs vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-11-18.

Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17

Fastigheten består av 254 lägenheter. VD återkommer med underlag och förslag till hantering av ärendet. Ärendet bordlades på styrelsens möte 22-06-07. Ärendet avslogs av bolagets styrelse vid styrelsens möte 22-07-18. Ärendet har härmed överlämnats till Förvaltnings AB Framtiden för prövning. Ärendet har bordlagts vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöten 2022-09-13 samt 2022-10-18. Ärendet avslogs vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-11-18. Bostadsrättsföreningen har därefter inkommit med en komplettering i sin förfrågan avseende att även förvärva fastigheten Stampen 16:14, varvid denna åter togs upp för behandling av bolagets styrelse vid sammanträde 2022-01-26. Styrelsen beslutade att bordlägga ärendet för behandling på styrelsesammanträdet i mars 2023.

Gamlestaden 13:27

Fastigheten består av 80 lägenheter. VD återkommer med underlag och förslag till hantering av ärendet. Ärendet bordlades på styrelsens möte 22-06-07. Ärendet avslogs av bolagets styrelse vid styrelsens möte 22-07-18. Ärendet har härmed överlämnats till

Förvaltnings AB Framtiden för prövning. Ärendet har bordlagts vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöten 2022-09-13 samt 2022-10-18. Ärendet avslogs vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-11-18. Då fastigheten ligger inom stadsområde Nordost och avslagets av Framtidens styrelse, har ärendet hemställts av Framtiden till Kommunfullmäktige för beslut.

Lunden 52:1

Fastigheten består av 25 lägenheter. VD återkommer med underlag och förslag till hantering av ärendet. Ärendet bordlades på styrelsens möte 22-06-07. Ärendet avslogs av bolagets styrelse vid styrelsens möte 22-07-18. Ärendet har härmed överlämnats till Förvaltnings AB Framtiden för prövning. Ärendet har bordlagts vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöten 2022-09-13 samt 2022-10-18. Ärendet avslogs vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-11-18.

Sandarna 5:8

Fastigheten består av 103 lägenheter. VD återkommer med underlag och förslag till hantering av ärendet. Ärendet bordlades på styrelsens möte 22-06-07. Ärendet avslogs av bolagets styrelse vid styrelsens möte 22-07-18. Ärendet har härmed överlämnats till Förvaltnings AB Framtiden för prövning. Ärendet har bordlagts vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöten 2022-09-13 samt 2022-10-18. Ärendet avslogs vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-11-18.

Erbjudanden förfrågningar

Inget erbjudande om försäljning har lämnats på inkomna förfrågningar.

Riktade insatser för ombildning till bostadsrätt

Riktad insats för ombildning av 103 lägenheter på Bondegärdet genomförs just nu i Hjällbo. Boende i delar av fastigheten Hjällbo 9:4 har bildat en bostadsrättsförening, Brf Laxtrappan, och anlitat ett ombud. Värdering av två av varandra oberoende värderingsinstitut har genomförts. Teknisk besiktning, ekonomisk analys samt prospekt med tillhörande bilagor har tagits fram.

Ärende om köperbjudande behandlades vid styrelsens möte 2022-05-03, där VD gavs i uppdrag att lämna ett erbjudande till bostadsrättsföreningen i linje med extern värdering. Ett köperbjudande lämnades till bostadsrättsföreningen 2022-05-12.

Bostadsrättsföreningens ombud har i brev daterat 2022-09-27 meddelat att man gör ett uppehåll i processen och önskar att köperbjudandet förlängs till kvartal 2 2023, vilket bolaget tillmötesgått med förbehåll om att en ny värdering kan göras om bolaget finner detta lämpligt.

Bolagets bedömning

Poseidon bedömer att ärendet omhändertar kommunfullmäktiges beslut från 2021-10-28.