Yrkande
2023-03-03

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet
2.1.18

Yrkande angående – Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om ombildning till bostadsrätter hos Bostadsbolaget Poseidon AB

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och i kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtidens hemställan besvaras med att bolagets beslut om att avslå förfrågningar om ombildning tillstyrks.

Yrkandet

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet har enats om en bostadspolitik som premierar fler bostäder, en större variation i lägenhetsstorlekar, ett stopp för renoveringsvräkningar, kvartersstad som princip för stadsutvidgningen och blandade upplåtelseformer över hela Göteborg. I det rödgröna styrets budget återfinns ett uppdrag om att stoppa allt ombildningsrelaterat arbete. AB Framtidens ägardirektiv reviderades, i samband med beslutet, för att återspegla kommunfullmäktiges viljeinriktning. Vi väljer också att tillstyrka bolagets bedömning om de ombildningsförfrågningar som berörs i detta ärende.

Yrkande	M, D, L, KD
2023-02-03	2.1.8

Yrkande angående Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om ombildning till bostadsrätter hos Bostadsbolaget Poseidon AB

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Förvaltning AB Framtidens hemställan besvarars med att bolagets beslut om att avslå förfrågan om ombildning för Haga 8:3, Haga 12:13 och Sandarna 5:8 avslås och bolagets beslut om att avslå förfrågan om ombildning för Bagaregården 3:5, Stampen 16:13, 16:15, 16:16 och 16:17, Gamlestaden 13:27 och Lunden 52:1 tillstyrks.
2. Bostadsbolaget Poseidon AB får i uppdrag att erbjuda berörda bostadsrättsförening ombildning av hyresrätter till bostadsrätter avseende Bostadsbolagets fastigheter Haga 8:3, Haga 12:13 och Sandarna 5:8.

Yrkande

Framtiden-koncernens arbete ska underlätta för att hyresgäster ska kunna ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter i utsatta områden, riskområden, särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa. Bolaget ska även tillåta ombildningar utanför utsatta områden i primärområden med minst 75 procent hyresrätter. Ombildningar är en viktig del i att stabilisera områden socialt och få blandade upplåtelseformer i hela staden. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser inom ramen för ovan nämnda kriterier. Det ska ske utifrån inkomna förfrågningar från hyresgäster. En förutsättning för att genomföra en ombildning är att ombildningen efterfrågas av minst 2/3 av hyresgästerna i varje fall.

Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2022-12-12
Diarienummer 1338/22

Handläggare
Johan Pheiffer
Telefon: 031-368 02 38
E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om ombildning till bostadsrätter hos Bostadsbolaget Poseidon AB

Stadsledningskontoret överlämnar utan eget ställningstagande Förvaltnings AB Framtidens hemställan beträffande ombildning av ett antal av Bostadsbolaget Poseidon AB:s fastigheter till bostadsrätter för beslut i kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Bostadsbolaget Poseidon AB (Poseidon) har mottagit förfrågningar beträffande ombildning av ett antal av bolagets fastigheter till bostadsrätter. Förfrågningarna behandlades på Poseidons extrainsatta styrelsesammanträde 2022-07-18 och Poseidons styrelse beslutade då att avslå samtliga förfrågningar vilket i enlighet med vid tidpunkten aktuellt ägardirektiv kräver att försäljningarna ska prövas av moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden).

Även Framtiden har 2022-11-18 § 13c beslutat att avslå samtliga förfrågningar samt hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Framtiden har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Stadsledningskontoret har inte gjort någon egen bedömning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Framtiden har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Stadsledningskontoret har inte gjort någon egen bedömning.

Bedömning ur social dimension

Framtiden bedömer 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 förfrågningar från sju föreningar varav en avser en fastighet i Gamlestaden, belägen i stadsområde Nordost, där hyresrätter dominerar. Stadsledningskontoret har inte gjort någon egen bedömning.

Bilaga

Förvaltnings AB Framtidens handlingar 2022-11-18 § 13c

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar förfrågningar om ombildning till bostadsrätt som inkommit till Poseidon från bostadsrättsföreningar i fastigheterna Bagaregården 3:5, Haga 8:3, Haga 12:13, Stampen 16:13, Stampen 16:15, Stampen 16:16, Stampen 16:17, Gamlestaden 13:27, Lunden 52:1 samt Sandarna 5:8.

Beskrivning av ärendet

Poseidon har mottagit förfrågningar beträffande ombildning av ett antal av bolagets fastigheter till bostadsrätter. Samtliga förfrågningar behandlades på Poseidons extrainsatta styrelsesammanträde 2022-07-18 och Poseidons styrelse beslutade då att avslå samtliga förfrågningar vilket i enlighet med vid tidpunkten aktuellt ägardirektiv innebär att försäljningarna ska prövas av moderbolaget, Framtiden.

Även Framtiden har 2022-11-18 § 13c beslutat att avslå samtliga förfrågningar samt hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Beslutsförutsättningar

I Göteborgs Stads budget för 2023 beslutade kommunfullmäktige 2022-11-24 att ge Framtiden i uppdrag att *inte genomföra några ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden. Samtliga planerade ombildningar stoppas*. I anslutning till detta beslutade kommunfullmäktige även om ett justerat ägardirektiv för moderbolaget Framtiden.

Det justerade ägardirektivet medförde att den tidigare skrivningen om att koncernen ska *arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter*, nu inte längre ingår. För att det nya ägardirektivet ska gälla behöver det först fastställas på bolagsstämman, vilket det ännu inte har gjorts. Detta innebär att den ovan återgivna skrivningen alltjämt utgör del av Framtidens ägardirektiv. I det ägardirektiv som gäller, fram till att bolagsstämman har antagit ett nytt, framgår även att: *Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige.*

Kommunstyrelsen har 2022-12-14 beslutat om att föreslå kommunfullmäktige ytterligare ändringar i Framtidens ägardirektiv med koppling till den aktuella frågan. Ett förslag som kommunfullmäktige har att ta ställning till på sammanträdet 2023-01-26.

Stadsledningskontorets bedömning

Med anledning av att det förekommer flera olika beslut som påverkar den aktuella frågan så överlämnar stadsledningskontoret ärendet till kommunstyrelsen för politiskt ställningstagande.

Jonas Kinnander	Eva Hessman
Direktör Ärende och utredning	Stadsdirektör

Förvaltnings AB
Framtiden

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Styrelsehandling nr 13c
Utfärdat 2022-11-18
Diarienummer 2022–0039

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

Förfrågan om förvärv av Poseidons fastigheter Bagaregården 3:5, Haga 8:3, 12:13, Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17, Gamlestaden 13:27, Lunden 52:1 samt Sandarna 5:8 för ombildning till bostadsrätt

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Förfrågan om förvärv av Poseidons fastigheter Bagaregården 3:5 för ombildning till bostadsrätt avslås, med hänsyn till att fastigheten ligger i ett område där hyresrätten inte dominerar.
2. Förfrågan om förvärv av Poseidons fastigheter Haga 8:3 för ombildning till bostadsrätt avslås, med hänsyn till att fastigheten ligger i ett område där hyresrätten inte dominerar.
3. Förfrågan om förvärv av Poseidons fastigheter Haga 12:13 för ombildning till bostadsrätt avslås, med hänsyn till att fastigheten ligger i ett område där hyresrätten inte dominerar.
4. Förfrågan om förvärv av Poseidons fastighet Stampen 16:13, 16:15, 16:16 samt 16:17 för ombildning till bostadsrätt avslås, med hänsyn till att fastigheten ligger i ett område där hyresrätten inte dominerar.
5. Förfrågan om förvärv av Poseidons fastighet Gamlestaden 13:27 för ombildning till bostadsrätt tillstyrks och Poseidon ges i uppdrag att arbeta vidare med ombildningsuppdraget med avsikt att genomföra ombildningen.
6. Förfrågan om förvärv av Poseidons fastighet Lunden 52:1 för ombildning till bostadsrätt avslås, med hänsyn till att fastigheten ligger i ett område där hyresrätten inte dominerar.
7. Förfrågan om förvärv av Poseidons fastighet Sandarna 5:8 för ombildning till bostadsrätt avslås, med hänsyn till att fastigheten ligger i ett område där hyresrätten inte dominerar.

Sammanfattning

Föreliggande ärende hanterar förfrågningar om ombildning till bostadsrätt som inkommit till Poseidon från bostadsrättsföreningar i Bagaregården, Haga, Stampen, Gamlestaden, Lunden och Sandarna.

Samtliga förfrågningar behandlades på Poseidons extra insatta styrelsesammanträde 2022-07-18 och Poseidons styrelse beslutade då att avslå samtliga förfrågningar 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 förfrågningarna 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.

När det gäller förfrågningarna om förvärv av fastigheterna Bagaregården 3:5, Haga 8:3, Haga 12:13, Stampen 16:13, Stampen 16:15, Stampen 16:16, Stampen 16:17, Lunden 52:1 samt Sandarna 5:8 har moderbolaget bedömt att de fastigheter som förfrågningarna avser inte ligger i ett område där hyresrätten dominerar. Detta genom att hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet i stadsområde Centrum, där fastigheterna är belägna, 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. Dessa förfrågningar 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.

När det gäller förfrågan om förvärv av fastigheten Gamlestaden 13:27 har moderbolaget bedömt att förfrågan kan tillstyrkas och återsänder ärendet till Poseidon att arbeta vidare med ombildningsuppdraget. Detta med hänsyn till att den aktuella fastigheten ligger i stadsområde Nordost, där hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet överstiger 65 procent, och därigenom ryms inom Förvaltnings AB Framtidens beslut om att öka arbetet med ombildningar i stadsområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet. Moderbolaget bedömer inte heller att det föreligger synnerliga skäl att avslå förfrågan, utifrån de underlag som bolaget har tagit del av.

Ärendet bordlades vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsesammanträde 2022-09-13 för att tas upp på nästkommande sammanträde.

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

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 förfrågningar från sju föreningar. En av

förfrågningarna avser en fastighet i Gamlestaden, belägen i stadsområde Nordost, där hyresrätten dominerar.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Poseidon

Bilagor

1. *Protokollsutdrag från Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-10-18, §14d*
2. *Protokollsutdrag från Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-09-13, §14d*
3. *Protokollsutdrag och handlingar från Poseidons styrelsemöte 2022-07-18, §8c-g – Ombildning*

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar förfrågningar om ombildning till bostadsrätt som inkommit till Poseidon från bostadsrättsföreningar i fastigheterna Bagaregården 3:5, Haga 8:3, Haga 12:13, Stampen 16:13, Stampen 16:15, Stampen 16:16, Stampen 16:17, Gamlestaden 13:27, Lunden 52:1 samt Sandarna 5:8.

Beskrivning av ärendet

Föreliggande ärende hanterar förfrågningar om ombildning till bostadsrätt som inkommit till Poseidon från bostadsrättsföreningar i följande fastigheter:

- Bagaregården 3:5
- Haga 8:3
- Haga 12:13
- Stampen 16:13
- Stampen 16:15
- Stampen 16:16
- Stampen 16:17
- Gamlestaden 13:27
- Lunden 52:1
- Sandarna 5:8

Ombildning och ägardirektiv

De aktuella förfrågningarna om ombildning har behandlats på Poseidons extra insatta styrelsesammanträde 2022-07-18 och Poseidons styrelse beslutade då att avvisa samtliga förfrågningar.

I enlighet med de bostadsförvaltande dotterbolagens 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 Poseidons styrelse beslutade att neka försäljning av fastigheterna ska försäljningen i enlighet med Poseidons 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 Poseidons och moderbolagets bedömningar av de inkomna förfrågningarna om ombildning. Moderbolaget har prövat varje 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**	**Poseidons bedömning**	**Moderbolagets bedömning**
Bagaregården 3:5	60%	Poseidons styrelse har beslutat att avslå ärendet.	Moderbolaget har bedömt att förfrågan ska avslås med hänsyn till att fastigheterna inte ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar.
Haga 8:3	60%	Poseidons styrelse har beslutat att avslå ärendet.	Moderbolaget har bedömt att förfrågan ska avslås med hänsyn till att fastigheterna inte ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar.

Haga 12:13	60%	Poseidons styrelse har beslutat att avslå ärendet.	Moderbolaget har bedömt att förfrågan ska avslås med hänsyn till att fastigheterna inte ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar.
Stampen 16:13, 16:15, 16:16 samt 16:17	60%	Poseidons styrelse har beslutat att avslå ärendet.	Moderbolaget har bedömt att förfrågan ska avslås med hänsyn till att fastigheterna inte ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar.
Gamlestaden 13:27	70%	Poseidons styrelse har beslutat att avslå ärendet.	Fastigheten ligger i stadsområde Nordost där andelen hyresrätter uppgår till 70%. Underlagen anger inte heller några synnerliga skäl för att avslå förfrågan. Bolaget bedömer därför att ombildning kan tillstyrkas och ger Poseidon i uppdrag att arbeta vidare med ombildningsuppdraget.
Lunden 52:1	60%	Poseidons styrelse har beslutat att avslå ärendet.	Moderbolaget har bedömt att förfrågan ska avslås med hänsyn till att fastigheterna inte ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar.
Sandarna 5:8	60%	Poseidons styrelse har beslutat att avslå ärendet.	Moderbolaget har bedömt att förfrågan ska avslås med hänsyn till att fastigheterna inte ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar.

Bolagets bedömning

Bolaget har bedömt att förfrågningarna från fastigheterna Bagaregården 3:5, Haga 8:3, Haga 12:13, Stampen 16:13, Stampen 16:15, Stampen 16:16, Stampen 16:17, Lunden 52:1 samt Sandarna 5:8 ska avslås med hänsyn till att ingen av fastigheterna ligger i ett stadsområde där hyresrätten dominerar. Detta genom att hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet i stadsområde Centrum (där samtliga fastigheter är belägna) 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.

När det gäller Gamlestaden 13:27 gör bolaget bedömningen att ombildning kan tillstyrkas. Den aktuella fastigheten är belägen i stadsområde Nordost där andelen hyresrätter uppgår till 70 procent och ryms inom Förvaltnings AB Framtidens beslut om att öka arbetet med ombildning i stadsområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet. Utifrån underlag och handlingar som Poseidon hemställt till moderbolaget framgår inte heller att det föreligger några synnerliga skäl för att avslå förfrågan.

Datum

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Terje Johansson VD och koncernchef
…….	Anna Staxäng Kvalitetschef

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för Förvaltnings AB Framtiden 2022-10-18

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.

d. Poseidons fastigheter Bagaregården 3:5, Haga 8:3, 12:13, Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17, Gamlestaden 13:27, Lunden 52:1 samt Sandarna 5:8 för ombildning till bostadsrätt.

Beslut
Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet för behandling på kommande sammanträde.

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för Förvaltnings AB Framtiden 2022-09-13

2022-11-18

Vid protokollet:

_____
Mohamed Hama Ali

Justeras:

_____ _____
Kjell Björkqvist Johan Svensson

§ 14
Förfrågan om ombildning från hyresrätter till bostadsrätter
Anna-Karin Trixe redogör för nedanstående förfrågningar om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i enlighet med utsända handling.

Kurt Eliasson yrkar bordläggning på samtliga punkter under förevarande ärende.

d. Poseidons fastigheter Bagaregården 3:5, Haga 8:3, 12:13, Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17, Gamlestaden 13:27, Lunden 52:1 samt Sandarna 5:8 för ombildning till bostadsrätt.

Beslut

Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet för behandling på kommande sammanträde.

Bostads AB Poseidon

Protokoll (nr 5)
Fört vid extra styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2022-07-18

Tid: kl. 09:00 – 09:50
Plats: Teamsmöte

Ledamöter

Åke Fransson (L)	ordförande
Bruno Tiozzo (M)	1:e vice ordförande
Calle Jershed (MP)	2:e vice ordförande
Marie Stenquist (S)	ledamot
Torkel Bergström (D)	ledamot
Peter Kirksaether (S)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Cajsa Ottesjö (FI)	suppleant

Suppleanter

Sofie Bichler (M)	suppleant (nv. §§ 7-10)
Axel Andersson (S)	suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Per-Åke Westlund	LO

Övriga

Lena Molund Tunborn	VD
Markus Svedberg	chef fastighetsutveckling
Catharina Törnqvist	administrativ chef
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Frånvarande

Jennifer Merelaid Hankins (V)	ledamot
Diana Pusac	PTK
Jan-Olov Isacsson	LO
Göran Helgegren	PTK

Signature reference: 36acf16a-5d74-4416-8a19-47cd705aa033

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande **Justerande**

Åke Fransson Calle Jershed

Signature reference: 36acf16a-5d74-4416-8a19-47cd705aa033

§ 1

Sammanträdets öppnande

Ordföranden hälsar samtliga välkomna och öppnar därefter sammanträdet.

§ 2

Upprop

Upprop genomförs.

§ 3

Fråga om jäv

Ordföranden ställer frågan om någon jävssituation kan förekomma utifrån föredragningslistans ärenden. Någon jävssituation anmäls inte. Inget ärende av principiell beskaffenhet behandlas under dagens sammanträde.

§ 4

Val av protokolljusterare

Calle Jershed utses att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 5

Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan.

§ 6

Föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsens sammanträde den 7 juni 2022 samt protokoll från extra bolagsstämma den 8 juni 2022 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 7

Återtagande av investering Mandolingatan kv. G

Markus Svedberg redogör för omställning från hyresrätter till bostadsrätter avseende nyproduktion och markförvärv vid Mandolingatan kv. G i enlighet med utsänd handling.

Signature reference: 36acf16a-5d74-4416-8a19-47cd705aa033

Marie Stenquist yrkar att ärendet avslås.

Ordföranden yrkar bifall till VD:s förslag.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till ordförandens förslag och Nej för bifall till Marie Stenquist förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Åke Fransson (L)	Ja
Bruno Tiozzo (M)	Ja
Calle Jershed (MP)	Nej
Marie Stenquist (S)	Nej
Torkel Bergström (D)	Ja
Peter Kirksaether (S)	Nej
Cajsa Ottesjö (FI)	Nej

Med röstsiffrorna 3 Ja och 4 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Marie Stenquist förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att avslå ärendet.

§ 8

Ombildning

a. Omhändertagande av ombildningsuppdraget

VD redogör för omhändertagande av ombildning kopplat till uppdrag från kommunfullmäktige i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna information om beslut i Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2022-06-07 gällande hanteringsordning av kommunfullmäktiges ombildningsuppdrag.

b. Sammanställning förfrågningar

VD redogör för sammanställning av förfrågningar avseende ombildningar i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationen om hyresgästers formella förfrågningar och intresse för ombildning till bostadsrätt.

c. Förutsättningar för ombildningar

Signature reference: 36acf16a-5d74-4416-8a19-47cd705aa033

VD redogör för uppdrag från kommunfullmäktige avseende ombildning i enlighet med utsänd handling.

Ordföranden yrkar bifall till VD:s förslag.

Marie Stenquist yrkar att ärendet avslås.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till ordförandes förslag och Nej för bifall till Marie Stenquists förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Åke Fransson (L)	Ja
Bruno Tiozzo (M)	Ja
Calle Jershed (MP)	Nej
Marie Stenquist (S)	Nej
Torkel Bergström (D)	Ja
Peter Kirksaether (S)	Nej
Cajsa Ottesjö (FI)	Nej

Med röstsiffrorna 3 Ja och 4 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Marie Stenquist förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att avslå ärendet.

d. Förfrågan ombildning Stampen

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

Marie Stenquist yrkar att ärendet avslås.

Beslut

Styrelsen beslutar att avslå ärendet.

e. Förfrågan ombildning Gamlestaden

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

Ordföranden yrkar bifall till VD:s förslag:

1. att – under förutsättning att övriga villkor är uppfyllda – ge VD i uppdrag att lämna ett erbjudande till bostadsrättsföreningen baserat på kommande extern värdering
2. att vid positiv respons från föreningen träffa överenskommelse om avtal, och efter slutligt godkännande av styrelsen genomföra transaktionen.

Marie Stenquist yrkar att ärendet avslås.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till ordförandes förslag och Nej för bifall till Marie Stenquists förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Signature reference: 36acf16a-5d74-4416-8a19-47cd705aa033

Åke Fransson (L)	Ja
Bruno Tiozzo (M)	Ja
Calle Jershed (MP)	Nej
Marie Stenquist (S)	Nej
Torkel Bergström (D)	Ja
Peter Kirksaether (S)	Nej
Cajsa Ottesjö (FI)	Nej

Med röstsiffrorna 3 Ja och 4 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Marie Stenquist förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att avslå ärendet.

Bruno Tiozzo anmäler reservation mot beslutet.

f. Förfrågan ombildning Lunden

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

Ordföranden yrkar bifall till VD:s förslag.

Marie Stenquist yrkar att ärendet avslås.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till ordförandes förslag och Nej för bifall till Marie Stenquists förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Åke Fransson (L)	Ja
Bruno Tiozzo (M)	Ja
Calle Jershed (MP)	Nej
Marie Stenquist (S)	Nej
Torkel Bergström (D)	Ja
Peter Kirksaether (S)	Nej
Cajsa Ottesjö (FI)	Nej

Med röstsiffrorna 3 Ja och 4 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Marie Stenquist förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att avslå ärendet.

g. Förfrågan ombildning Sandarna

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

Ordföranden yrkar bifall till VD:s förslag.

Marie Stenquist yrkar att ärendet avslås.

Propositionsordning och votering

Signature reference: 36acf16a-5d74-4416-8a19-47cd705aa033

Ja för bifall till ordförandes förslag och Nej för bifall till Marie Stenquists förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Åke Fransson (L)	Ja
Bruno Tiozzo (M)	Ja
Calle Jershed (MP)	Nej
Marie Stenquist (S)	Nej
Torkel Bergström (D)	Ja
Peter Kirksaether (S)	Nej
Cajsa Ottesjö (FI)	Nej

Med röstsiffrorna 3 Ja och 4 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Marie Stenquist förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att avslå ärendet.

§ 9

Övriga frågor

Inga övriga frågor föreligger.

§ 10

Avslutning

Ordföranden tackar styrelsen och personalen och önskar trevlig sommar.

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.

Signature reference: 36acf16a-5d74-4416-8a19-47cd705aa033

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: MOHAMED HAMA ALI
Date: 2022-08-08 12:50:27
BankID refno: 2adef7cd-b29f-4bfa-9aed-d5a573d6f6da

Sekreterare: Mohamed Hama Ali

Signed by: Åke Lennart Fransson
Date: 2022-08-15 09:43:55
BankID refno: 1c06dc38-3aab-4928-a90e-b79d7c74f12f

Ordförande: Åke Fransson

Signed by: CARL JERSHED
Date: 2022-08-04 10:15:43
BankID refno: 7b779193-1b6d-4e6a-bb00-faf5bb619869

2:e vice ordförande: Carl Jershed

Signature reference: 36acf16a-5d74-4416-8a19-47cd705aa033

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Styrelsehandling nr 8c
Datum 2022-07-18
Diarienummer PO2022-0022

Handläggare: Lena Molund Tunborn
Telefon: 031-332 10 00
E-post: lena.molund-tunborn@poseidon.goteborg.se

Uppdrag från kommunfullmäktige – ombildning

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon föreslås

1. att ge VD i uppdrag att utreda förutsättningar för försäljning av fastigheterna Bagaregården 3:5, Haga 8:3 och Haga 12:13 till respektive bildad bostadsrättsförening och återkomma med fortsatta beslutsunderlag inför styrelsens möte den 30 augusti.

Ärendet

Ärendet bordlades vid Bostads AB Poseidon styrelsesammanträde 2022-02-10, 2022-03-24, 2022-05-03 samt 2022-06-07 för att tas upp vid nästkommande sammanträde.

Ärendet hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

I följande fastigheter har bostadsrättsföreningar med tillhörande intresseanmälningar inkommit till Poseidon med önskemål om att förvärva fastigheterna;

- Bagaregården 3:5
- Haga 8:3
- Haga 12:13

I bilaga 1, 2, 3, 4 återfinns översiktliga fakta, fastighetsförteckning, kartor och bilder.

Varje fastighet behöver utredas utifrån juridiska aspekter, servitut och andra avtal. Strategiska utgångspunkter behöver också utredas tex tekniska, ekonomiska och förvaltningsmässiga aspekter samt andra parametrar som kulturhistoriskt värde eller strategisk vikt för staden.

Processen vid ombildning

En översiktlig standardprocess för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter beskrivs nedan.

- Hyresgäster bildar och registrerar en bostadsrättsförening
- Bostadsrättsföreningen gör en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten där det styrks att 2/3 av hyresgästerna har anmält intresse för ombildning

- Bostadsrättföreningen anmäler intresse till fastighetsägaren att få ombilda
- Fastighetsägaren fattar beslut om en process rörande ombildning ska inledas
- Fastighetsägaren besiktigar fastigheten
- Fastighetsägaren värderar fastigheten
- Fastighetsägaren lämnar erbjudande med pris till bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten
- Bostadsrättsföreningen upprättar ekonomisk plan
- Hyresgästerna beslutar om eventuellt köp där 2/3 av alla hyresgäster måste vara för ombildning
- Fastighetsägaren och bostadsrättföreningen genomför fastighetsaffären
- Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter
- Bostadsrättsföreningen övertar fastigheten vid tillträdet

För de tre fastigheterna Bagaregården 3:5, Haga 8:3 och Haga 12:13 har de tre första stegen i processen genomförts av respektive bostadsrättsförening.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett ökat arbete med ombildning innebär behov av resurser i bolaget men bedöms kunna hanteras inom befintlig organisation och budget.

En konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka Förvaltnings AB Framtidens ekonomi, övriga mål samt bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet kommer att göras av Förvaltnings AB Framtiden, bilaga 5.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

Bilaga 1	Förteckning Fastigheter
Bilaga 2	Karta och bilder Bagaregården 3:5
Bilaga 3	Karta och bilder Haga 8:3
Bilaga 4	Karta och bilder Haga 12:13
Bilaga 5	Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för Förvaltnings AB Framtiden 2021-12-14 § 23

Datum 2022-07-18

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Lena Molund Tunborn VD
…….	Catharina Törnqvist Chef administrativ utveckling

Styrelsehandling nr 8c
2022-07-18
Bilaga 1

Förteckning fastigheter

Tabell 1. Förteckning fastigheter

Fastighet	Primärområde	Adress	Byggår (värdeår)	Antal lgh	Hyra lgh kr/kvm	Betyg Bodok	Lokaler	Anmälan	Andel hyresrätt primärområde
Bagaregården 3:5	202 Redbergslid	Falkgatan mfl.	1915 (1981)	74	1148	69	303 kvm	nov-21	44,80%
Haga 8:3	107 Haga	Landsvägsgatan mfl.	1992 (1993)	65	1423	85	579 kvm	dec-21	85,80%
Haga 12:13	107 Haga	Frigångsgatan	1988 (1989)	21	1285	81	nej	dec-21	85,80%

Källa: Årsredovisning 2020

Tillkommande:
Hyreshöjning 2021: 1,7 %
Hyreshöjning 2022: 1,2 % i snitt för hela Poseidons bestånd (1 mars)

Styrelsehandling nr 8c
2022-07-18
Bilaga 2

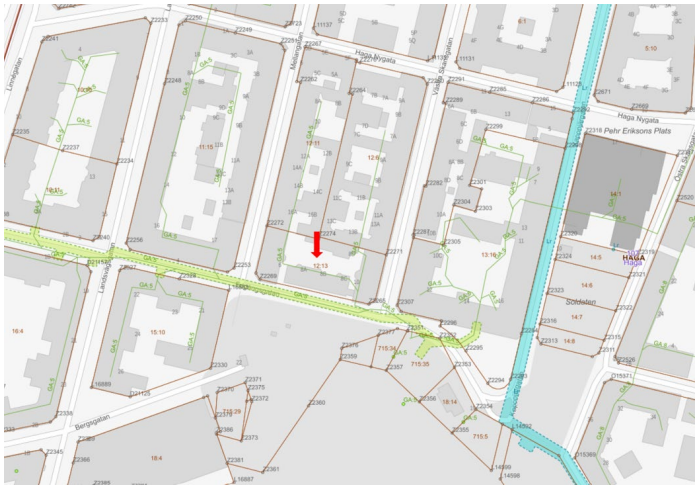
Karta och bilder, Bagaregården 3:5

Styrelsehandling nr 8c
2022-07-18
Bilaga 3

Karta och bilder, Haga 8:3

Styrelsehandling nr 8c
2022-07-18
Bilaga 4

Karta och bilder Haga 12:13



Styrelsehandling nr 8d
Datum 2022-07-18
Diarienummer PO2022-0022

Handläggare: Lena Molund Tunborn
Telefon: 031-332 10 00
E-post: lena.molund-tunborn@poseidon.goteborg.se

Förfrågan ombildning Stampen

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon föreslås

1. Att ge VD i uppdrag att avslå begäran av bostadsrättsförening om förvärv avseende Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17

Ärendet

Ärendet bordlades vid Bostads AB Poseidon styrelsesammanträde 2022-06-07 för att tas upp vid nästkommande sammanträde.

Ärendet hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Bostads AB Poseidon får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Kommunfullmäktiges beslut hanteras genom att bolaget bedömer att arbetet med ombildningar ska ökas i primärområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet.

I följande fastigheter har bostadsrättsförening med tillhörande intresseanmälan inkommit till Poseidon med önskemål om att förvärva fastigheterna:

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

De aktuella fastigheterna ligger i ett primärområde där andelen hyresrätter är 63,2 procent. Bolagets bedömning är att begäran rörande Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17 bör avslås.

Processen vid ombildning

En översiktlig standardprocess för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter beskrivs nedan.

- Hyresgäster bildar och registrerar en bostadsrättsförening.
- Bostadsrättsföreningen gör en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten där det styrks att 2/3 av hyresgästerna har anmält intresse för ombildning.
- Bostadsrättföreningen anmäler intresse till fastighetsägaren att få ombilda.
- Fastighetsägaren fattar beslut om en process rörande ombildning ska inledas.
- Fastighetsägaren besiktigar fastigheten.

- Fastighetsägaren värderar fastigheten.
- Fastighetsägaren lämnar erbjudande med pris till bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten.
- Bostadsrättsföreningen upprättar ekonomisk plan.
- Hyresgästerna beslutar om eventuellt köp där 2/3 av alla hyresgäster måste vara för ombildning.
- Fastighetsägaren och bostadsrättföreningen genomför fastighetsaffären.
- Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter.
- Bostadsrättsföreningen övertar fastigheten vid tillträdet.

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

Samverkan
Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor
Bilaga 1 Förteckning fastigheter Stampen 16_13, 15, 16, 17

Datum 2022-07-18

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Lena Molund Tunborn VD
…….	Catharina Törnqvist Chef Administrativ utveckling

Styrelsehandling 8d
2022-07-18
Bilaga 1

Förteckning fastigheter Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17

Fastighet	Primäromr.	Adress	Byggår (värdeår)	Antal lgh	Hyra lgh kr/kvm	Betyg Bodok	Lokaler	Anmälan	Andel hyresrätt primäromr.
Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17	117 Stampen	Norra Ågatan 2-5	2004 (2004)	254	1799	88	0 kvm	mars-22	63,2%

Källa; Siffervärden internt Poseidon, Göteborgsbladet,
SO+Centrum+inkl+PRI.pdf (goteborg.se)

Styrelsehandling nr 8d
Datum 2022-07-18
Diarienummer PO202-0022

Handläggare: Lena Molund Tunborn
Telefon: 031-332 10 00
E-post: lena.molund-tunborn@poseidon.goteborg.se

Förfrågan ombildning Gamlestaden

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon föreslås

1. Att ge VD i uppdrag att avslå begäran av bostadsrättsförening om förvärv avseende Gamlestaden 13:27.

Ärendet

Ärendet bordlades vid Bostads AB Poseidon styrelsesammanträde 2022-06-07 för att tas upp vid nästkommande sammanträde.

Ärendet hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Bostads AB Poseidon får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Kommunfullmäktiges beslut hanteras genom att bolaget bedömer att arbetet med ombildningar ska ökas i primärområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet.

I följande fastighet har bostadsrättsförening med tillhörande intresseanmälan inkommit till Poseidon med önskemål om att förvärva fastigheten:

- Gamlestaden 13:27

Den aktuella fastigheten ligger i ett primärområde där andelen hyresrätter är 57,3 procent. Bolagets bedömning är att begäran rörande Gamlestaden 13:27 bör avslås.

Processen vid ombildning

En översiktlig standardprocess för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter beskrivs nedan.

- Hyresgäster bildar och registrerar en bostadsrättsförening.
- Bostadsrättsföreningen gör en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten där det styrks att 2/3 av hyresgästerna har anmält intresse för ombildning.
- Bostadsrättföreningen anmäler intresse till fastighetsägaren att få ombilda.
- Fastighetsägaren fattar beslut om en process rörande ombildning ska inledas.
- Fastighetsägaren besiktigar fastigheten.
- Fastighetsägaren värderar fastigheten.

- Fastighetsägaren lämnar erbjudande med pris till bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten.
- Bostadsrättsföreningen upprättar ekonomisk plan.
- Hyresgästerna beslutar om eventuellt köp där 2/3 av alla hyresgäster måste vara för ombildning.
- Fastighetsägaren och bostadsrättföreningen genomför fastighetsaffären.
- Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter.
- Bostadsrättsföreningen övertar fastigheten vid tillträdet.

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

Samverkan
Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor
Bilaga 1 Förteckning fastighet Gamlestaden 13_27

Datum 2022-07-18

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Lena Molund Tunborn VD
…….	Catharina Törnqvist Chef Administrativ utveckling

Styrelsehandling 8e
2022-07-18
Bilaga 1

Förteckning fastighet Gamlestaden 13:27

Fastighet	Primärområde	Adress	Byggår (värdeår)	Antal lgh	Hyra lgh kr/kvm	Betyg Bodok	Lokaler	Anmälan	Andel hyresrätt primärområde
Gamlestaden 13:27	301 Gamlestaden	Gamlestadsvägen mfl.	1931 (1983)	80	1 018	68	447 kvm	mars-22	57,3%

Källa; Siffervärden internt Poseidon, Göteborgsbladet,
SO+Nordost+inkl+PRI.pdf (goteborg.se)

Styrelsehandling nr 8f
Datum 2022-07-18
Diarienummer PO2022-0022

Handläggare: Lena Molund Tunborn
Telefon: 031-332 10 00
E-post: lena.molund-tunborn@poseidon.goteborg.se

Förfrågan ombildning Lunden

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon:

1. Ge VD i uppdrag att inleda en utredning för försäljning till bostadsrättsförening avseende Lunden 52:1 och återkomma med beslutsunderlag till styrelsen.

Ärendet

Ärendet bordlades vid Bostads AB Poseidon styrelsesammanträde 2022-06-07 för att tas upp vid nästkommande sammanträde.

Ärendet hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Bostads AB Poseidon får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Kommunfullmäktiges beslut hanteras genom att bolaget bedömer att arbetet med ombildningar ska ökas i primärområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet.

I följande fastighet har bostadsrättsförening med tillhörande intresseanmälan inkommit till Poseidon med önskemål om att förvärva fastigheten:

- Lunden 52:1

Den aktuella fastigheten ligger i ett primärområde där andelen hyresrätter är 67,9 procent. Bolaget bedömer att Lunden 52:1 ska utredas för försäljning till bostadsrättsförening.

Fastigheten består av en bostadsbyggnad med 25 lägenheter. Det bedöms inte finnas några omständigheter som gör fastigheten olämplig att sälja. Fördjupad utredning utifrån tekniska, juridiska och strategiska utgångspunkter behöver dock göras innan detta helt kan säkerställas.

Processen vid ombildning

En översiktlig standardprocess för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter beskrivs nedan.

- Hyresgäster bildar och registrerar en bostadsrättsförening.
- Bostadsrättsföreningen gör en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten där det styrks att 2/3 av hyresgästerna har anmält intresse för ombildning.
- Bostadsrättföreningen anmäler intresse till fastighetsägaren att få ombilda.

- Fastighetsägaren fattar beslut om en process rörande ombildning ska inledas.
- Fastighetsägaren besiktigar fastigheten.
- Fastighetsägaren värderar fastigheten.
- Fastighetsägaren lämnar erbjudande med pris till bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten.
- Bostadsrättsföreningen upprättar ekonomisk plan.
- Hyresgästerna beslutar om eventuellt köp där 2/3 av alla hyresgäster måste vara för ombildning.
- Fastighetsägaren och bostadsrättföreningen genomför fastighetsaffären.
- Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter.
- Bostadsrättsföreningen övertar fastigheten vid tillträdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett ökat arbete med ombildning innebär behov av resurser i bolaget, men bedöms inledningsvis 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

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

Bilaga 1 Förteckning fastighet Lunden 52_1

Bilaga 2 Karta och bilder Lunden 52_1

Datum 2022-07-18

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Lena Molund Tunborn VD
…….	Catharina Törnqvist Chef Administrativ utveckling

Styrelsehandling 8f
2022-07-18
Bilaga 1

Förteckning fastighet Lunden 52:1

Fastighet	Primärområ.	Adress	Byggår (värdeår)	Antal lgh	Hyra lgh kr/kvm	Betyg Bodok	Lokaler	Anmälan	Andel hyresrätt primärområ.
Lunden 52:1	208 Lunden	Stavhopparegatan 6 A-C	1943 (1977)	25	1 191	71	66 kvm	april-22	67,9%

Källa; Siffervärden internt Poseidon, Göteborgsbladet,
SO+Centrum+inkl+PRI.pdf (goteborg.se)

Allmänt om fastigheten

Fastigheten består av en bostadsbyggnad. Byggnaden delar driftundercentral och miljöhus med Stavhopparegatan 4, vilket sannolikt innebär att ny driftundercentral samt miljöhus eller annan avfallshantering behöver tillskapas. Fastigheten har egen tvättstuga. Parkeringsplatser finns inte kopplade till fastigheten. Byggnaden bedöms att vara i tillfredställande skick, men status och underhållsintervall behöver säkerställas.

Stambyte utfördes 1978. Modernitetsintervall enligt Bodok (besiktningsdokumentation) är:

Badrum	3
Kök	3
Fastighet	3

Betyg 3 motsvarar en upplevd modernitet av 1970- till 80-tal.

Övrigt

Fastigheten har ett enskilt och unikt utsiktsläge på återvändsgata.

Styrelsehandling 8f
2022-07-18
Bilaga 2

Karta och bilder Lunden 52:1

Göteborg Lunden 52:1

Distrikt:	Örgryte		
Riksnyckel:	140054321	Internnyckel:	14054321
Status:	Levande		
Ajourdatum IM:	2019-06-18		
Ajourdatum FR:	1992-10-23		

Styrelsehandling nr 8g
Datum 2022-07-18
Diarienummer PO2022-0022

Handläggare: Lena Molund Tunborn
Telefon: 031-332 10 00
E-post: lena.molund-tunborn@poseidon.goteborg.se

Förfrågan ombildning Sandarna

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon föreslås

1. Att ge VD i uppdrag att inleda en utredning för försäljning till bostadsrättsförening avseende Sandarna 5:8 och återkomma med beslutsunderlag till styrelsen.

Ärendet

Ärendet bordlades vid Bostads AB Poseidon styrelsesammanträde 2022-06-07 för att tas upp vid nästkommande sammanträde.

Ärendet hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Bostads AB Poseidon får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Kommunfullmäktiges beslut hanteras genom att bolaget bedömer att arbetet med ombildningar ska ökas i primärområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet.

I följande fastighet har bostadsrättsförening med tillhörande intresseanmälan inkommit till Poseidon med önskemål om att förvärva fastigheten:

- Sandarna 5:8

Den aktuella fastigheten ligger i ett primärområde där andelen hyresrätter är 87,7 procent. Bolaget bedömer att Sandarna 5:8 ska utredas för försäljning till bostadsrättsförening.

Fastigheten består av fyra bostadsbyggnader med 103 lägenheter. Det bedöms inte finnas några omständigheter som gör fastigheten olämplig att sälja. Fördjupad utredning utifrån tekniska, juridiska och strategiska utgångspunkter behöver dock göras innan detta helt kan säkerställas.

Processen vid ombildning

En översiktlig standardprocess för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter beskrivs nedan.

- Hyresgäster bildar och registrerar en bostadsrättsförening.
- Bostadsrättsföreningen gör en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten där det styrks att 2/3 av hyresgästerna har anmält intresse för ombildning.
- Bostadsrättföreningen anmäler intresse till fastighetsägaren att få ombilda.

- Fastighetsägaren fattar beslut om en process rörande ombildning ska inledas.
- Fastighetsägaren besiktigar fastigheten.
- Fastighetsägaren värderar fastigheten.
- Fastighetsägaren lämnar erbjudande med pris till bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten.
- Bostadsrättsföreningen upprättar ekonomisk plan.
- Hyresgästerna beslutar om eventuellt köp där 2/3 av alla hyresgäster måste vara för ombildning.
- Fastighetsägaren och bostadsrättföreningen genomför fastighetsaffären.
- Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter.
- Bostadsrättsföreningen övertar fastigheten vid tillträdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett ökat arbete med ombildning innebär behov av resurser i bolaget, men bedöms inledningsvis 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

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

Bilaga 1 Förteckning fastighet Sandarna 5_8

Bilaga 2 Karta och bilder Sandarna 5_8

Datum 2022-07-18

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Lena Molund Tunborn VD
…….	Catharina Törnqvist Chef Administrativ utveckling

Styrelsehandling 8g
2022-07-18
Bilaga 2

Karta och bilder Sandarna 5:8

Göteborg Sandarna 5:8

Distrikt: Göteborgs Karl Johan
Riksnyckel: 140064480 Internnyckel: 14064480

Status: Levande
Ajourdatum IM: 2004-05-26
Ajourdatum FR: 1996-12-02

Styrelsehandling 8g
2022-07-18
Bilaga 1

Förteckning fastighet Sandarna 5:8

Fastighet	Primärområ.	Adress	Byggår (värdeår)	Antal lgh	Hyra lgh kr/kvm	Betyg Bodok	Lokaler	Anmälan	Andel hyresrätt primärområ.
Sandarna 5:8	102 Sanna	Donsögatan mfl.	1943 (1986)	103	1 191	69	537 kvm	april-22	87,7%

Källa; Siffervärden internt Poseidon, Göteborgsbladet,
SO+Centrum+inkl+PRI.pdf (goteborg.se)

Allmänt om fastigheten
Fastigheten består av fyra bostadsbyggnader samt miljöhus och lokaler. Inom fastigheten finns driftundercentral och tvättstugor som försörjer fastigheten. Till fastigheten hör parkeringsplatser, som också försörjer annan fastighet. Byggnaden bedöms att vara i tillfredställande skick, men status och underhållsintervall behöver säkerställas.

Stambyte utfördes 1978. Modernitetsintervall enligt Bodok (besiktningsdokumentation) är:
Badrum 3
Kök 3
Fastighet 3

Betyg 3 motsvarar en upplevd modernitet av 1970- till 80-tal.