

**Styrelsehandling nr. 10**

Datum: 2021-06-02

Diarienummer: 2021-0146

Handläggare

Anna-Karin Trixe

Telefon: 031-773 75 51

E-post: anna-karin.trixe@framtiden.se

## Lägesrapport bytesaffär Skandia Fastigheter

### Informationsärende

#### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna informationsrapporten.

#### Sammanfattning

Styrelsen för förvaltnings AB Framtiden beslutade 2018-05-15 att ge Framtiden och Poseidon mandat att inleda förhandling med Skandia Fastigheter, att på marknadsmässiga grunder, planera för framdrift och genomförande av bytesaffär avseende fastigheter för stadsutvecklingsprojekt vid Frölunda Torg och Backaplan samt att teckna en avsiktsförklaring.

Bakgrunden var Framtidenkoncernens position i Göteborgs stadsutvecklingsfrågor och parternas gemensamma intresse för en positiv stadsutveckling för två viktiga områden i Göteborg.

Långa ledtider och viss osäkerhet i planarbetet för området kring Frölunda Torg samt Backaplan har bidragit till att arbetet med avsiktsförklaringen inte påskyndats. Detaljplan vid Backaplan vann laga kraft i juni 2020 och planarbetet vid Frölunda Torg närmar sig nu samrådsskede, vilket aktualiserar frågan om förutsättningar för att gå vidare med bytesaffären.

Bolagets avser att fullfölja styrelsebeslutet från 2018-05-15 genom att efter halvårsskiftet 2021 inleda förhandlingar med Skandia Fastigheter för att klarlägga villkor gällande exempelvis hyresgästaspekter, exploateringsåtaganden, parkeringar med mera och komma överens om förutsättningarna för bytesaffären. Därefter ska berörda styrelser beslut inhämtas för att genomföra affären.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Möjligheterna till transaktionerna av berörda fastigheter behöver undersökas närmare mellan parterna. Inriktningen är att köpeskillningarna fastställs som ett genomsnitt av två oberoende värderingar. Respektive part står för sina egna kostnader för det fortsatta arbetet med affären.

#### Bedömning ur ekologisk dimension

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

#### Bedömning ur social dimension

Affären bedöms kunna bidra positivt till utvecklingen kring Frölunda Torg och Backaplan, genom en utveckling av Frölunda Torg av Skandia Fastigheter och genom att det kan tillföras allmännyttiga hyresrätter kring Backaplan. Affären kan bidra till strategin för utvecklingsområden.

#### Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

## **Expedieras**

Poseidon

## **Bilagor**

1. *Inriktningsbeslut Framtiden 2018-05-15*

## Ärendet

Ärendet innehåller en lägesuppdatering av förutsättningarna för en eventuell fastighetsaffär mellan Poseidon och Skandia Fastigheter vid Frölunda Torg och Backaplan.

## Beskrivning av ärendet

Poseidon förde 2016 förhandlingar om att sälja hyresfastigheter vid Frölunda Torg, men arbetet avbröts då affären inte ansågs balanserad. Skandia Fastigheter tog senare förnyad kontakt med erbjudande om en balanserad bytesaffär. Bytesaffären som diskuterades 2018 omfattade fastigheter vid Frölunda Torg och Backaplan.

Med anledning av Framtidenkoncernens position i Göteborgs stadsutvecklingsfrågor och parternas gemensamma intresse för en positiv stadsutveckling för två viktiga områden i Göteborg, sågs 2018 möjligheter att teckna avsiktsförklaring parterna emellan och inleda förhandling för att utreda förutsättningarna och möjligheterna till att fullfölja en bytesaffär och säkerställa framdriften av ett lyckat genomförande av stadsutvecklingsprojekten. Det bedömdes angeläget att Backaplans utveckling innehåller allmännyttiga hyresrätter, vilket bytesaffären skulle ge möjlighet till.

Styrelsen för förvaltnings AB Framtiden beslutade därför 2018-05-15 att:

- Ge Förvaltnings AB Framtiden och Bostadsaktiebolaget Poseidon mandat att inleda förhandling med Skandia Fastigheter AB, att på marknadsmässiga grunder, planera för framdrift och genomförande av bytesaffär avseende fastigheter för stadsutvecklingsprojekten vid Frölunda Torg och Backaplan.
- Ge Bostadsaktiebolaget Poseidon i uppdrag att teckna avsiktsförklaring för bytesaffär och kommunicera avsiktsförklaringen internt och extern gemensamt med Skandia Fastigheter.
- Att när bytesaffärens förutsättningar är klarlagda redovisa framförhandlade villkor och inhämta berörda styrelsers beslut för att genomföra affären.
- Att påbörja dialog med hyresgäster i berörda fastigheter.

Dialog med hyresgäster genom skriftlig information, hembesök med frågeunderlag för dialog och öppet hus genomfördes av Poseidon under maj och juni 2018. I dialogerna framkom frågor och viss oro för hyreshöjningar och renoveringar. Ärendet debatterades i flera medier och Hyresgästföreningen genomförde olika opinionsbildande aktiviteter.

Långa ledtider och viss osäkerhet i planarbetet för området kring Frölunda Torg samt Backaplan har bidragit till att arbetet med avsiktsförklaringen inte fullföljdes i samband med styrelsebeslutet 2018. Detaljplan vid Backaplan vann laga kraft i juni 2020 och planarbetet vid Frölunda Torg närmar sig nu samrådsskede, vilket aktualiserar frågan om förutsättningar för att gå vidare med en förhandling om villkoren för bytesaffären.

Affär bedöms i dagsläget kunna omfatta:

- Att Skandia förvärvar två alternativt tre fastigheter från Poseidon vid Frölunda Torg. De aktuella fastigheterna (Göteborg Järnbrott 142:4 och 142:5 samt möjligen 142:6) är bebyggda med bostäder samt lokaler. Göteborg Järnbrott 142:4 omfattar en total BTA om 9 888 kvm, Järnbrott 142:5 omfattar en total BTA om 9 936 BTA och Järnbrott 142:6 omfattar en total BTA om 9 875 kvm. Mindre än 10 procent av BTA utgör lokalyta. Inom ramen för den nya detaljplan som planeras är Skandias inriktning att försöka möjliggöra att bygga in två av fastigheterna i centrumanläggningen och använda bottenvåningarna till handel.

- Att Poseidon (eller något systerbolag i Framtidenkoncernen) förvärvar fastigheter från Skandia vid Frölunda Torg samt vid Backaplan. Vid Frölunda Torg är fastigheten Göteborg Järnbrott 186:1 aktuell. Fastigheten har en byggrätt om ca 6 000 kvm BTA bostäder. Vid Backaplan är del av fastigheten Göteborg Backa 170:1 aktuell. Fastigheten ska fastighetsbildas till en egen fastighet och består av en byggrätt om 19 400 kvm BTA omfattande bostäder och detaljhandel/butik i bottenvåningen av bostadskvarteret.

## **Bolagets bedömning**

Affären syftar primärt till att öka förutsättningarna för att utveckla Frölunda Torg. Bolagets bedömning är att affären möjliggör en positiv stadsutveckling för två viktiga områden i Göteborg. Bolaget bedömer också att det finns ett värde i att utöka tillgången till färdiga byggrätter generellt för koncernen vilket möjliggörs i projektet. Med färdiga byggrätter skapas mer stabila förutsättningar för nyproduktion av såväl hyresrätter som bostadsrätter. Byggrätter vid Frölunda Torg och Backaplan är i linje med de satsningar som koncernen gör i stadens utsatta områden och bidrar till strategin för utvecklingsområden.

Bolaget avser att fullfölja styrelsebeslutet från 2018-05-15 genom att efter halvårsskiftet 2021 inleda förhandlingar med Skandia Fastigheter för att klarlägga villkor gällande exempelvis hyresgästaspekter, exploateringsåtaganden, parkeringar med mera och komma överens om förutsättningarna för bytesaffären. Därefter ska berörda styrelser beslut inhämtas för att genomföra affären.

## **Inriktningsbeslut för Stadsutveckling vid Frölunda Torg och Backaplan**

### **Förslag till beslut i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden**

Styrelsen föreslås besluta

- Att ge Förvaltnings AB Framtiden och Bostadsaktiebolaget Poseidon mandat att inleda förhandling med Skandia Fastigheter AB, att på marknadsmässiga grunder, planera för framdrift och genomförande av bytesaffär avseende fastigheter för stadsutvecklingsprojekten vid Frölunda Torg och Backaplan.
- Att ge Bostadsaktiebolaget Poseidon i uppdrag att teckna avsiktsförklaring för bytesaffär och kommunicera avsiktsförklaringen internt och extern gemensamt med Skandia Fastigheter.
- Att när bytesaffärens förutsättningar är klarlagda redovisa framförhandlade villkor och inhämta berörda styrelsers beslut för att genomföra affären.
- Att påbörja dialog med hyresgäster i berörda fastigheter.
- Att förklara besluten omedelbart justerade

### **Ärendet**

Med anledning av koncernens position i Göteborgs stadsutvecklingsfrågor och parternas gemensamma intresse för en positiv stadsutveckling för två viktiga områden i Göteborg, föreslås att styrelsen fattar beslut om att ge utpekade bolag mandat att teckna avsiktsförklaring parterna emellan och inleda förhandling för att utreda förutsättningarna och möjligheterna till att fullfölja en bytesaffär och säkerställa framdriften av ett lyckat genomförande av stadsutvecklingsprojekten.

Frölunda Torg pekas i stadens utbyggnadsplaneringen inte bara ut som ett kraftsamlingsområde, utan anses också vara en strategisk knutpunkt. Frölunda Torg planeras att utvecklas så att tyngdpunkten kan fungera som en lokal magnet genom att samla handel och service och tillföra tät bebyggelse i området. Backaplan har liknande planeringsförutsättningar och anses vara ett prioriterat utbyggnadsområde och en tyngdpunkt i staden. Backaplans utveckling kommer ske i flera etapper och koncernen ser ett intresse av att delta tidigt i dess fortsatta framdrift och vi ser att det är angeläget att Backaplans utveckling innehåller allmännyttiga hyresrätter

Framtidenkoncernen är tillsammans med Skandia Fastigheter AB två aktörer som inom sina respektive uppdrag med stor genomförandekraft kan vara med att påverka och bidra till Göteborgs Stadsutveckling. Genom att tillsammans driva detaljplaner och genom att involvera varandra i respektive parts uppdrag, uppstår möjligheter till ett hållbart genomförande.

Skandia Fastigheter har ett intresse att genomföra en bytesaffär med Bostadsaktiebolaget Poseidon för ett antal bostadsfastigheter för att säkerställa rådigheten och därigenom lyckas genomföra den viktiga kommersiella satsningen av Frölunda Torg. Framtidenkoncernen har därför erbjudits byggrätter vid Frölunda Torg samt vid Backaplan. Aktuell byggrätt vid Backaplan avser mestadels bostäder men innehåller även viss del kommersiell yta, vilket stärker detaljplanens ambition att skapa en attraktiv blandstad.

## **Ingående intressen för bytesaffär/transaktion**

Poseidon föreslås initialt vara koncernens bolag som part i bytesaffären med Skandia Fastigheter. Poseidon äger fastigheterna i direkt anslutning till handelsytorna vid Frölunda Torg som vid en bytesaffär kan övergå till Skandia Fastigheter. Skandia Fastigheter har i sin tur byggrätter för bostäder vid Mandolingatan intill Frölunda Torg samt byggrätter vid Backaplan för bostäder med inslag av handel i bottenvåningen.

Genom ovan beskriven bytesaffär ges Framtidenkoncernen möjlighet att utöka nyproduktionsbasen i av koncernen utpekade intressanta utvecklingsområden i enlighet med bolagets ägardirektiv. Skandia Fastigheter skulle genom bytesaffären säkerställa rådigheten till genomförandet av centrumutvecklingen av Frölunda Torg.

## **Avsiktsförklaring innehåll**

Identifiera, förhandla och komma överens om:

- Tidplan för
  - beslut, avtal och tillträde
- Berörda bebyggda fastigheter, byggrätter och dess förutsättningar
  - förvaltningsförutsättningar, uthyrningsaktivitet, parkeringar
- Hyresgästaspekter
  - omflyttningsvillkor, kontraktvillkor, kommunikation, gemensamhetslokaler, dialogupplägg, inkludering etc
- Att på marknadsmässiga grunder diskutera fastighetsvärden
- Due diligence (köprättslig undersökning)
  - struktur, insamling, verifiering, garantier
- Projektteam och arbeten
  - styrgrupper, projektgrupper, rutiner
- Gemensamma insatser
  - Avdelningsutbyte kommunikation, information, social hållbarhet

## Referens av affärspartner

### Skandia Fastigheter

Skandia Fastigheter är en del av Skandiakoncernen med cirka 1,2 miljoner pensionssparare, tillika ägare. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostäder och köpcentrum samt samhälls- och kontorsfastigheter. Fastighetsverksamheten bygger på välavvägda och långsiktiga investeringar som ger en stabil och hållbar tillväxt. Vid årsskiftet 2017/2018 ägde Skandia Fastigheter 141 fastigheter till ett värde av ca 55 Mdr kr. Fastigheterna ligger huvudsakligen i de tre storstadsregionerna. I november 2015 bytte bolaget namn från Diligentia till Skandia Fastigheter.

### Bostäder Göteborg

I Göteborgsregionen har Skandia Fastigheter 2 060 lägenheter av bolagets totalt cirka 4 800 lägenheter. Utöver förvaltningen av det befintliga hyreshusbeståndet arbetar marknadsområdet enskilt eller tillsammans med andra i flera olika detaljplaneprocesser med målet att tillskapa nya bostäder i staden Göteborg med omnejd.

### Köpcentrum, Frölunda Torg

Frölunda Torg innehåller 200 butiker på 56 000 m<sup>2</sup>. Här finns marknadsledande internationella och svenska kedjor, välkända varumärkesaffärer och små specialistbutiker varvat med restauranger och caféer, vilket gör köpcentrumet till en naturlig mötesplats. Dessutom finns här gym och flera olika vårdinrättningar, exempelvis vårdcentral och sjukhus. Sammantaget gör detta Frölunda Torg till ett stadsdelscentrum och en dynamisk handelsplats. Varje år besöker 12 miljoner personer köpcentrumet och Frölunda Torg har flera år i rad utsetts till Göteborgs bästa köpcentrum. Som dotterbolag till Skandia och stiftelsen Idéer för livet har Frölunda Torg arbetat fram flera olika projekt inom social hållbarhet, Fritidsbanken och CentrumAkademin är två exempel. Köpcentrumet har också delat ut stipendier på totalt en halv miljon kronor till lokala eldsjälar.

### Hyresgäster

Enligt mätningar gjorda av hyresgästföreningen 2016 för NKI (nöjd kundindex) och hyresgästens inflytande uppnår Skandia Fastigheter liknande resultat om nöjdhet och inflytande som våra dotterbolag inom koncernen och något högre än Sverigesnittet.

## Potentiell områdesutveckling

### Frölunda Torg:

Frölundaområdet förväntas expandera kraftigt de närmaste åren med flera pågående projekt. Förväntningarna att skapa mer service och stadsliv i alla riktningar från Frölunda torg är höga och tyngdpunkter kommer utvecklas med nya stadsgator i flera riktningar. På längre sikt planeras för ytterligare tvärkopplingar utmed leden och flertalet aktörer studerar och diskuterar förutsättningar för t.ex. överdäckning i samband med nya stationslägen för framtida metro-expressbussar på leden. Sammantaget blir all pågående utveckling av tyngdpunkten viktiga pusselbitar i omdaning och yteffektiva lösningar som främjar urbanitet och mer stadsliv högt prioriterade.

Framtidenkoncernen är i dagsläget involverade i flera detaljplaner i stadsdelen Askim/Frölunda/Högsbo vilka avser ge förutsättningar för stora tillskott av bostäder. Norr om Frölunda Torg planeras Mandolingatan med 600 bostäder till koncernen, längre österut planeras Gnistgatan för ca 300 - 400 bostäder varav 200–300 i Framtidens regi. Längre norrut längs Marconigatan planerar Framtiden för ca 200 - 300 bostäder mm.

### Aktuell detaljplan

Framtidenkoncernen planerar tillsammans med Skandia Fastigheter att områdesutvecklingen vid Frölunda Torg ska kunna generera upp emot 1600 bostäder samt kontor, hotell och utöka handelsytorna. Man kommer sträva

efter en levande stadsdel även på kvällstid genom att arbeta med utbud som stärker möjligheten till det. Framtidenkoncernen, Skandia Fastigheter och Göteborgs Stads förvaltningar är aktörer som deltar i detaljplanearbetet som är i startskede. Plansamråd bedöms ske 2019 Q3-4. Handläggningstiden för detaljplanen uppskattas till ca 2-4 år innan den vinner laga kraft.

För att Skandia Fastigheter ska lyckas genomföra den betydelsefulla kommersiella utvecklingen av Frölunda Torg finns ett intresse för ett antal bostadsfastigheter inom Framtidenkoncernen, i Poseidons bestånd. Framtidenkoncernen har erbjudits en bytesmöjlighet av en redan detaljplanelagd byggrätt i direkt anslutning till Mandolingatan om 6000 kvm BTA. Byggrätten kan lämna sig för bostadsrätter och förutsättningarna för detta utreds vidare utifrån områdets behov av blandade upplåtelseformer. Intresset av den totala stadsutvecklingen av Frölunda Torg är gemensam.

### **Backplan:**

Backplan står inför en genomgripande omvandling till att gå från dagens handels- och industriområde till att, inom ett 20-årsperspektiv, bli blandstad med cityhandel, bostäder, kultur och kontor med en stark knutpunkt för kollektivtrafik. Backplan ska växa sig över älven och utgöra en del av innerstadens centrum och det stadsmässiga stråk som ska skapas över älven. Området ska också bidra till att knyta ihop Lundby med Frihamnen och Brunnsbo.

### **Aktuell detaljplan**

Skandia Fastigheter äger fastigheter inom utvecklingsområdet i Backplan för vilket det pågår ett detaljplanearbete för, vars syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet och ambitionen är att skapa en attraktiv blandstad. Detaljplanen var utställd för granskning i april 2018 med mål om att den kan gå till antagande vid årsskiftet 2018/2019. Framtidenkoncernen har erbjudits en bytesmöjlighet av byggrätter om ca 19 400 kvm BTA. Framtidenkoncernen har i dagsläget inte någon markanvisning i Backplan och ser ett intresse i att förvärva byggrätter för hyresrätter för att vara med i arbetet att uppfylla vision Älvstaden genom att tillföra allmännyttiga bostäder i området.

FÖR FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

-----  
Martin Blixt

Bilagor:

Bilaga 1, Skandia Fastigheter



SKANDIA FASTIGHETER AB  
(Skandia Fastigheters egen information)

### Hållbarhetspolicy

Skandia Fastigheter arbetar med att skapa långsiktiga hållbara värden och genomsyrar hela Skandia Fastigheters verksamhet. Som dotterbolag till ett kundägt livförsäkringsbolag har Skandia Fastigheter en viktig roll för att skapa kundnytta som även skapar värden för samhället och bidrar till att lösa samhällsutmaningar på vår arena. Skandia Fastigheters hållbarhetsarbete har därmed ambition att även bidra till FN:s globala hållbarhetsmål (Sustainable Development Goals (SDGs)). Skandia Fastigheter ska säkerställa att det har ett konsekvent förhållningssätt till hur det bedriver sin verksamhet och de värderingar som ligger till grund för dess beslut. Hållbarhetspolicyn beskriver ledningens åtagande när det gäller att bedriva verksamhet på ett ansvarsfullt sätt. Hållbarhetspolicyn är godkänd av styrelsen och koncernledningen, och Skandia Fastigheter kommer att upprätthålla den som en central del i sina affärsprocesser.

### Skandia Fastigheters uppförandekod för leverantörer

Bolaget vill bidra till ett tryggt och hållbart samhälle genom att göra affärer på ett ansvarsfullt sätt, det gäller också i relationer till leverantörer. Bolaget ställer krav på leverantörer genom framtagen uppförandekod för att dessa ska arbeta enligt samma värderingar och regelverk som Skandia Fastigheter.

### Ansvarsfullt företagande

För Skandia Fastigheter innebär ansvarsfullt företagande att affärsverksamhet ska bedrivas på ett socialt, affärsetiskt och miljömässigt hållbart sätt. Det betyder att de visar respekt för människor, samhället och miljön och strävar efter att möta och överträffa de förväntningarna bolagets intressenter har på Skandia Fastigheters verksamhet.

**PROTOKOLL (4)**Fört vid sammanträde med styrelsen  
för Förvaltnings AB Framtiden

Datum: 2018-05-15

Tid: Klockan 13:00 – 16:00

Plats: Aspenäs Herrgård, Seatons Allé, Lerum

Närvarande: **Ledamöter:**  
Lars Johansson, ordförande  
Claes Roxbergh, förste vice ordförande  
Kjell Björkqvist, andre vice ordförande  
Christina Backman  
Johan Svensson  
Shadiye Heydari  
Rustan Hälleby

**Suppleanter:**  
Anna Jivén, tjug  
Andreas Sjöo

**Arbetsstagarrepresentanter:**  
Ulla Berg, PTK  
Thomas Gustavsson, LO  
Jan-Olov Isacson, LO  
Niclas Blomnell, suppl. LO  
Viveka Bertelsen, suppl. PTK  
Per Olsson, suppl. PTK

**Övriga:**  
Martin Blixt, VD  
Eva Källén-Vall, dataskyddskoordinator  
Tullan Nilsson, IT-strateg  
Ann Törnblom, stabschef  
Lars Just, ekonomichef  
Mohamed Hama Ali, bolagsjurist

Ej närvarande: Endrick Schubert  
Mathias Koppfeldt

**§ 1 Sammanträdets öppnande**

Ordföranden öppnar sammanträdet. Det antecknas att Endrick Schubert och Mathias Koppfeldt anmält förhinder till dagens sammanträde.

**§ 2 Jäv**

Ordföranden ställer fråga om någon jävssituation kan förekomma utifrån föredragningslistans ärenden. Ingen i styrelsen anser sig förhindrad att delta vid ärendenas behandling.

**§ 3 Val av protokolljusterare**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Kjell Björkqvist.

**§ 4 Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan. Frågor anmäls att tas under punkten övrigt, arbetsgrupp för blandade bostadsformer och nominering till Gårdstensbostäders styrelse.

**§ 5 Föregående mötesprotokoll**

Justerat protokoll från styrelsens sammanträden den 19 mars 2018 har varit utsänt. Protokollet antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

**§ 6 VD-rapport**

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

- Avsiktsförklaring – särskilt prioriterade områden
- Hanteringen av Boplats
- Strategiforum och Inköpsrådet
- Personalfrågor
- Arbetet med social hållbarhet
- Utredning avseende byggmästarsmitta

**Styrelsen beslutar** att anteckna informationen.

**§ 7 Rapport Mars 2018**

Lars Just redogör för den ekonomiska rapporten enligt utsänd handlingar.

**a) Uppföljningsrapport 1**

**Styrelsen beslutar** att anteckna informationen.

*M.H.*

**b) Delårsbokslut moderbolaget**

Styrelsen beslutar att fastställa Resultat- och balansräkning för moderbolaget per 2018-03-31

**c) Delårsbokslut koncernen**

Styrelsen beslutar att fastställa Resultat- och balansräkningen för koncernen per 2018-03-31

**d) Finansrapportering**

Styrelsen beslutar att anteckna informationen.

**§ 8 Prognos 2 2018**

Lars Just redogör för prognos 2 enligt utsända handlingar.

**a) Moderbolaget**

Styrelsen beslutar att anteckna prognosen för 2018

**b) Koncernen**

Styrelsen beslutar att anteckna prognosen för 2018

**§ 9 Investeringar**

Handlingar med förslag till beslut i nedanstående investeringsärenden har varit utsända.

**a) Inriktning Gärdsås – Familjebostäder**

Styrelsen beslutar att godkänna inriktningsbeslutet och överlämna uppdraget till Familjebostäder i Göteborg AB.

**b) Inriktning Brf Hammarkullen**

Styrelsen beslutar att överlämna uppdraget till Göteborgs Egnahems AB utifrån styrelsehandling nr 9b.

**c) Investering – Selma 1 - Familjebostäder**

Styrelsen beslutar:

- att tillstyrka förslaget till investering i projekt Selma nyproduktion och markförvärv.
- att uppdra åt VD att se över hållbara mobilitetslösningar i området.

**d) Investering, Nyproduktion, Järnmyntsgatan, FBU**

Styrelsen beslutar att tillstyrka förslaget till investering i nyproduktion av hyresrätter Järnmyntsgatan.

**e) Investering, Renovering Miras Allé - Familjebostäder**

**Styrelsen beslutar** att tillstyrka förslaget till investering i projektet "Fasadrenovering Miraallén 49-63".

**f) Investering, Gärdås, renovering Siriusgatan etapp 1 - Familjebostäder**

**Styrelsen beslutar** att godkänna investeringsbegäran för områdesutveckling av Gärdås, renovering Siriusgatan.

**g) Investering, Renovering Takbyte och solpaneler, Daggdroppegatan - Poseidon**

**Styrelsen beslutar** att godkänna investering på [REDACTED] för takbyte och solceller i Daggdroppegatan och Klimatgatan.

**§ 10 Minnesanteckningar Ägardialogerna**

VD redogjorde för minnesanteckningarna från ägardialog i enlighet med utsänd handling.

**Styrelsen beslutar** att anteckna informationen.

**§11 Finansiella strategin**

Lars Just redogjorde för den finansiella strategin enligt utsänd handling. Ordföranden föreslår att skrivningen avseende "transaktion/ombildning" på s. 1 i den finansiella strategin stryks.

**Styrelsen beslutar** att godkänna de långsiktiga finansiella målen och den reviderade finansiella strategin i enlighet med ordförandens förslag.

Ordföranden anmäler att öppet brev är inkommen från Hyresgästföreningen i västra Sverige.

**Styrelsen beslutar** att uppdra åt ordföranden att upprätta förslag till svar till Hyresgästföreningen i västra Sverige.

**§12 Projektuppföljning**

**a) Åtterrapporering tidigare investeringsbeslut**

VD redogör för projektuppföljning i enlighet med utsänd handling.

**Styrelsen beslutar** att uppdra åt VD att åiterrapportera eventuella avvikelser jämfört investeringspolicy separat per projekt på junimötet.

**b) Nyproduktion i volym**

VD redogör för volymprognos för nyproduktion.

**Styrelsen beslutar** att anteckna informationen.

LV 27

### §13 Inriktningsbeslut Frölunda Torg och Backaplan

VD redogör för inriktningsbeslut Frölunda Torg och Backaplan enligt utdelad handling.

Johan Svensson yrkar i första hand på att ärendet bordläggs till nästa styrelsemöte och i andra hand avslag. Ordföranden yrkar på att ärendet avgörs idag och att beslut fattas i enlighet med förslagen i styrelsehandlingen. Styrelsen förde en diskussion och gick därefter till beslut enligt nedan.

#### Yrkande i styrelsen

Johan Svensson bordläggningsyrkande i styrelsen ansågs föredragen.

#### Propositionsordning

Ja för bifall till ordförandes förslag och Nej för bifall till Johan Svenssons förslag. Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Lars Johansson:	Ja
Claes Roxbergh:	Ja
Kjell Björkqvist:	Ja
Shadiye Heydari:	Ja
Christina Backman:	Ja
Rustan Hälleby:	Ja
Anna Jivén:	Ja
Johan Svensson:	Nej

Med röstsiffrorna 7 Ja och 1 Nej finner ordföranden att **styrelsen beslutar** att ärendet ska avgöras idag.

#### Yrkande i styrelsen

Johan Svensson avslagsyrkande i styrelsen ansågs föredragen.

#### Propositionsordning

Ja för bifall till ordförandes förslag och Nej för bifall till Johan Svenssons förslag. Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Lars Johansson:	Ja
Claes Roxbergh:	Ja
Kjell Björkqvist:	Ja
Shadiye Heydari:	Ja
Christina Backman:	Ja
Rustan Hälleby:	Ja
Anna Jivén:	Ja
Johan Svensson:	Nej

Med röstsiffrorna 7 Ja och 1 Nej finner ordföranden att **styrelsen beslutar**:



1. att ge Förvaltnings AB Framtiden och Bostadsaktiebolaget Poseidon mandat att inleda förhandling med Skandia Fastigheter AB, att på marknads-mässiga grunder, planera för framdrift och genomförande av bytesaffär avseende fastigheter för stadsutvecklingsprojekten vid Frölunda Torg och Backaplan.
2. att ge Bostadsaktiebolaget Poseidon i uppdrag att teckna avsiktsförklaring för bytesaffär och kommunicera avsiktsförklaringen internt och extern gemensamt med Skandia Fastigheter.
3. att när bytesaffärens förutsättningar är klarlagda redovisa framförhandlade villkor och inhämta berörda styrelser beslut för att genomföra affären.
4. att påbörja dialog med hyresgäster i berörda fastigheter.
5. att förklara besluten 1–4 omedelbart justerade.

Johan Svensson reserverar sig till förmån för sitt yrkande (protokollsbilaga 13)

#### § 14 Protokoll Framtiden Byggutveckling

Justerat protokoll från Byggutvecklings sammanträden den 16 april 2018 har varit utsänt.

**Styrelsen beslutar** att anteckna protokollet.

#### § 15 Dataskyddsförordningen DSF

Eva Källén-Vall redogör för Dataskyddsförordning DSF enligt utsänd handling

**Styrelsen beslutar** att anteckna informationen.

#### § 16 Strukturöversynen

VD redogjorde för strukturöversynen enligt utsänd handling

**Styrelsen beslutar**

- att godkänna arbetsgruppens förslag till sammanfattning enligt bilaga 1 och översända till Stadshus AB:s styrelse.
- att godkänna bilagda PM om Principer för ägarstyrning och bolagsstyrning inom Stadshus AB koncernen enligt bilaga 2, och för kännedom översända till Stadshus AB:s styrelse.
- att överlämna rapporten "Strukturöversyn av Framtiden-koncernen 2018-05-02" (bilaga 3) till Stadshus AB:s styrelse.

**§ 17 Koncerngemensam funktion IT**

Tullan Nilsson redogör för koncerngemensam funktion för IT i enlighet med beslut fattade på styrelsemötena den 20 juni 2017 och 2 oktober 2017.

**Styrelsen beslutar** att styrelsens representant i arbetsgruppen ska vara Rustan Hälleby och Anna Jivén som sammankallande.

**§ 18 Remisser**

VD redogjorde för remisser enligt utsända handlingar.

**a) BID – inspirerande samverkan**

**Styrelsen beslutar:**

- översända remissvaret samt tilläggsyttrande till Kommunstyrelsen.

**b) Motion om våld i nära relationer**

**Styrelsen beslutar:**

- att översända remissvaret till Kommunstyrelsen.

**c) Förpackning**

**Styrelsen beslutar:**

- att översända yttrandet till Kommunstyrelsen.
- att omedelbart justera ärendet.

**d) Motion om att införa byggaktörsdrivna detaljplaner**

**Styrelsen beslutar** att översända yttrandet till Kommunstyrelsen.

**e) Förslag till Göteborgs Stads åtgärdsprogram mot buller 2019–2023**

**Styrelsen beslutar:**

- att översända yttrandet till miljö- och klimatnämnden.
- att omedelbart justera ärendet.

**§ 19 Rekrytering av VD**

Ordföranden föredrog ärendet avseende rekrytering av ordinarie VD.

**Styrelsen beslutar** att ge presidiet i uppdrag att förbereda rekrytering av ordinarie VD.

*M29*



**§ 20 Anmälan möten/konferenser**

Lars Johansson rapporterar om:

- studiebesök från Stångostaden i Linköping den 22 mars.
- första spadtag i Lövgärdet den 18 april.
- konferens med Fastighetsägarföreningen den 26 april.

Kjell Björkqvist rapporterar om:

- möte med arbetsgruppen för strukturöversynen den 29 januari och 2 maj.
- ägardialog med Stadshus den 19 mars.
- Möte avseende andelsägarlägenheter i Hammarkullen den 26 april där även Anna Jivén och Shadiye Heydari medverkade.

Johan Svensson rapporterar om:

- studiebesök hos Gårdstensbostäder den 3 april.

**§ 21 Övriga frågor**


**Styrelsen beslutar** att godkänna nomineringen av Tarza Kader Faraj som ledamot och Amela Turulja som suppleant till Gårdstensbostäders styrelse.

**Styrelsen beslutar** att tillsätta en arbetsgrupp för olika upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden inom koncernen och att respektive bolag inom koncernen ska nominera två styrelserepresentanter till denna.

**§ 22 Avslutning**

Ordföranden förklarar mötet avslutat.

Vid protokollet

  
Mohamed Hama Ali

Justeras:

  
Lars Johansson

  
Kjell Björkqvist



Reservation V  
*AB Framtiden*  
*Punkt 13*  
*2018-05-15*

## **Reservation mot beslutet att inleda en utförsäljning av Poseidons bestånd till Skandia Fastigheter AB samt beslutet att inte bordlägga ärendet**

---

Majoriteten i styrelsen har återigen valt att ställa sig bakom att inleda en synnerligen tvivelaktig affär. Denna gång är det flera hundra hyresgäster i omkring 300 lägenheter i Frölunda vars hem ska säljas till ett privat företag och en osäker framtid.

Framtiden är dock inte fullt lika osäker de hyresgäster som idag bor i de lägenheter som återfinns i de två nedersta planen. Dessa människors hem kommer att rivas för att göra plats för en expansion av Frölunda torg. I det som tidigare var ett sovrum kan Starbucks komma att flytta in och i barnens lekrum kan vi framgent vänta oss att frisörer eller mobiltelefonbutiker återfinns.

Koncernen var i vintras inblandad i en affär med det skandalomsusade bolaget Victoria Park. I elfte timman drog sig koncernen ur affären då det framkommit att bolaget hade kriminella kopplingar. Dagens beslutsunderlag ger inga som helst försäkringar om att man kontrollerat Skandias underleverantörer eller att man något lärt av VP-affären. Istället kastar man nu in koncernen i ytterligare en våghalsig affär som man riskerar att behöva avbryta på grund av oegentligheter som framkommer längs resans gång. Att överhuvudtaget inleda affären mot bakgrund av vinterns intermezzo visar på en stor benägenhet att ta risker. Vi vet att affären kommer att kritiseras hårt i media av externa aktörer och att varumärket kommer att devalveras. Dessutom kommer befintliga hyresgäster att oroas över vår handel med deras hem. Precis som skedde i vintras. Så vill inte Vänsterpartiet att en koncern av AB Framtidens dignitet ska styras.

Denna gång saknas även de goda argument som försvararna av vinterns affär anförde. Det är inte ett socialt utsatt område som AB Framtiden ska etablera sig i utan Backaplan, ett gigantiskt stadsutvecklingsprojekt som kommer att utgöra en del av centrala Göteborg inom ett par decennier. Det ter sig mer som en prestigeaffär för att komma in i ett attraktivt område. För detta ska boende i



hundratals lägenheter behöva byta tryggheten i allmännyttan mot osäkerheten hos en privat aktör. En stor andel av dessa behöva flytta med en gång då deras hem ska rivas för att bereda plats för kommersiella intressen.

Höghusen på Näverlursgatan/Marconigatan genomgår just nu omfattande renoveringar som delats in i etapper och kommer att fortgå under lång tid framöver. Då renoveringarna av de första husen på Näverlursgatan tyvärr inneburit tämligen kraftiga hyreshöjningar för hyresgästerna, är det av största vikt att återstående husrenoveringar i området sker med stor varsamhet. Det måste finnas en valbar nivå på standardhöjande åtgärder som gör det möjligt även för hyresgäster med mycket små ekonomiska marginaler att långsiktigt bo kvar i sitt område.

Genom att sälja husen på Marconigatan avhänder sig allmännyttan kontrollen över delar av den fortsatta utvecklingen och begränsar möjligheterna att kunna genomföra renoveringarna i området på ett socialt hållbart sätt, så att även låginkomsttagare kan bo kvar i området.

En försäljning till Skandia Fastigheter förutsätter dels att ytterligare utbyggnad av Frölunda torgs köpcentrum är efterfrågat av de boende i området samt viktigt för stadsutvecklingen i staden, vilket jag som ledamot i AB Framtiden har svårt att ta ställning till i dagsläget.

Än mer avgörande är dock att allmännyttan med affären försvagar sin egen och hyresrättens ställning i Göteborg, i en situation där det råder bostadsbrist och det finns ett stort behov av hyresrätter som även människor med lägre inkomster har råd med. Rivningen av ett tjugo/trettioårigt hyresrätter för att bygga affärslokaler på Marconigatan innebär i sig en nettoförlust av hyresrätter i stadens bostadsbestånd. Det finns heller ingenting i förhandlingsdirektiven som säkrar att de sålda husen långsiktigt förblir hyresrätter i Skandia Fastigheters regi.

Vidare bygger beslutet om att inleda förhandlingar med Skandia Fastigheter på att det primära utbytet av att sälja husen på Marconigatan enligt handlingarna ska vara att komma åt byggrätter där det i framtiden kan byggas nya hyreshus. Därmed skulle den direkta effekten av affären i sig bli att allmännyttans bestånd krymper med flera hundra lägenheter för lång tid framöver. Det är svårt att, utöver prestige, se några fördelar med detta för allmännyttan och utifrån dess särskilda uppdrag. Byggrätterna innebär inte heller att allmännyttan på lång sikt bidrar till att öka antalet hyresrätter i Göteborg. Framtiden-koncernens



bostadsbyggande har ännu inte kommit upp i planerad takt och Skandia Fastigheters byggrätter vid exempelvis Backaplan avser just hyresrätter som kommer att byggas även om allmännyttan inte håller i spaden.

Underlaget lämnar mycket att önska. Varken fastighetsbeteckningar för de aktuella fastigheterna eller antalet berörda lägenheter återfinns. Denna hantering försvårar för så väl revisionen som allmänheten att följa besluten i efterhand.

Vad gäller ärendehantering lämnar även denna mycket att önska. Som styrelseledamot förvägrades jag återigen att ta del av handlingen för än kort inpå mötet. För att ta ställning till en sån här viktig fråga behöver jag mer än 24 timmar på mig. Min reservation omfattar således även beslutet att inte bevilja en bordläggning av frågan, något som är kutym att göra om någon så önskar.

Johan Svensson  
AB Framtiden

