

SEKRETESS

Styrelsehandling nr 6
Utfärdat 2023-12-20
Diarienummer

Handläggare: Anna Staxäng
anna.staxang@framtiden.se
Telefon: 031-773 7553
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Investeringsärende – Köp av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden

Förslag till beslut

Styrelsen för Bygga Hem i Göteborg AB:

1. Köp av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden för en köpeskilling om maximalt 1 100 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att slutföra samtliga förhandlingar och fullfölja köpet med utgångspunkt i redovisade förutsättningar och att teckna samtliga avtal samt vidta övriga erforderliga åtgärder som VD bedömer lämpliga för beslutets genomförande. VD har också rätt att avbryta förhandlingarna och således inte teckna några avtal för att fullfölja köpet.
3. Ärendet hemställs för godkännande till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.
4. Ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Framtiden har i uppdrag att agera aktivt på stadens bostads- och fastighetsmarknad, stärka stadens utveckling och bygga bostäder och områden på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Vi ska också bidra till att bygga bort bostadsbristen och eftersträva en mer blandad bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer i hela staden. Vårt uppdrag är att öka byggtakten till 2 300 bostäder per år – ett ambitiöst mål som förutsätter tillgång till byggrätter och framdrift av program och detaljplaner. En viktig del för att nå detta är att koncernen intensifierar arbetet med att förvärva byggrätter.

Mot denna bakgrund nyttjar Framtiden ett tillfälle i marknaden som möjliggör att bolaget kan förvärva byggrätter i Karlastaden till ett pris som bolaget bedömer är gynnsamt i relation till andra transaktioner på marknaden. Genom förvärvet i Karlastaden skapas bättre förutsättningar för bostadsbyggande i staden i allmänhet och i området Karlastaden i synnerhet. Bolaget bedömer också att affärsupplägget bidrar till att stärka förutsättningarna för en fortsatt positiv utveckling av Karlastaden och att affären har god lönsamhet för Framtiden.

I ärendet föreslås att Framtiden genom Bygga Hem indirekt förvärvar byggrätter i kvarter 3 och 4 i området Karlstaden genom bolagsförvärv. Förvärvet av kvarter 3 och 4, som Bygga Hem förvärvar till 100 procent, möjliggör byggnation av cirka 300 – 400 bostäder. Affären är villkorad av att bolaget också indirekt genom bolagsförvärv förvärvar 74 procent av de paketerade fastigheterna med byggrätter i kvarter 2, 5, 6 och 7 i Karlstaden. Säljaren har option på att köpa tillbaka dessa så kallade samägda kvarter genom förvärv av Framtidens aktier i de kvartersägande bolagen. Om säljaren inte nyttjar optionen är det Framtidens huvudsakliga intention att de samägda kvarteren ska säljas vidare på marknaden. Optionens löptid gäller i 45 månader därefter har båda parter en ömsesidig option.

Bolaget har genomfört en riskbedömning över de mest väsentliga riskerna. De främsta riskerna bedöms vara motpartsrisken samt marknadsrisken. Värdet på byggrätterna kan fluktuera, men bedöms ha mycket goda förutsättningar att öka i värde på sikt. Nya riskbedömningar görs enligt sedvanliga rutiner inför eventuell produktionsstart.

Affären bedöms ligga helt i linje med det övergripande uppdrag Framtiden har fått av ägaren om att agera aktivt och medvetet på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad och att vara en strategisk aktör i syfte att stärka stadens utveckling och aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och bidra till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De paketerade fastigheterna med byggrätter i kvarter 3 och 4 planeras förvärvas till 100 procent för cirka 300 mnkr. Förvärvet möjliggör kommande nyproduktion på cirka 300-400 bostäder, vilket ger ett framtida positivt kassaflöde.

Fastigheterna med byggrätter i kvarter 2, 5, 6 och 7 förvärvas till 74 procent för cirka 700 mnkr. Parterna har kommit överens om en option som under 45 månader som ger säljaren rätten att köpa tillbaka dessa fastigheter för den ursprungliga köpeskillingen, uppräknad med 50 procent av KPI. Under optionstiden belastas Framtiden av räntekostnader för förvärvet av de här så kallade samägda kvarteren. Om optionen utnyttjas av säljaren uppstår en reavinst som uppskattas motsvara ungefär halva räntekostnaden under optionstiden.

Om optionen inte nyttjas av säljaren är den huvudsakliga intentionen att de samägda kvarteren ska säljas vidare på marknaden. Detta för att Framtiden inte ska bli en alltför dominerande aktör i området.

Parterna har även kommit överens om ett antal villkor och åtaganden för förvärvet, se mer bland annat under rubriken ”Affärsupplägg” nedan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Karlstaden är ett centralt placerat område på Lindholmen i Göteborg. Området har väl utbyggd kollektivtrafik och närhet till det som behövs dagligen i form av exempelvis service, fritid och handel. Framtiden bedömer att Karlstaden kommer att bli en boendemiljö där förutsättningarna för att leva och bo hållbart – i linje med 15-minutersstaden – är goda. En boendemiljö som möjliggör ett minskat bilberoende där det mesta som behövs i vardagen går att nå enkelt genom att gå och cykla.

Bedömning ur social dimension

Genom köpet av byggrätter i Karlastaden skapar Framtiden möjlighet att bygga nya bostäder och bidra till ett mer blandat område. Detaljplanen är flexibel och medger en hög andel bostäder, där Framtiden kan välja att komplettera med byggnation av den upplåtelseform som bedöms saknas och efterfrågas i området, under förutsättning att det bedöms som affärsmässigt. Att Framtiden går in som aktör i Karlastaden ökar möjligheten för att området kommer tillföras bostäder med varierande upplåtelseformer.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

1. Innehållsförteckning

2. Ärendet	5
3. Beskrivning av ärendet	5
4. Bakgrund	6
4.1 Förvaltnings AB Framtidens uppdrag	6
4.1.1 Intensifierat arbete med byggrätter.....	6
4.2 Området Karlastaden	7
4.3 Detaljplan för Karlastaden.....	7
4.4 Kvarteren i Karlastaden.....	8
4.5 Karlastaden Groups nuvarande ägare.....	10
5. Affärsupplägg	13
5.1 Avtalsstruktur	13
5.2 Värdebedömning av byggrätterna	13
5.3 Köpeskilling	14
5.4 Optionsupplägg för samägda kvarter.....	15
5.5 Parkering	15
5.6 Risker	15
6. Bolagsstruktur	16
7. Moment i fastighetsköpet	18
8. Preliminär transaktionstidplan	18
9. Bolagets bedömning	19

2. Ärendet

I föreliggande ärende föreslås att Framtiden genom Bygga Hem indirekt genom bolagsförvärv köper byggrätter i området Karlastaden från Karlastaden Group AB ("Karlastaden Group") och Karlastaden Holding 2 AB ("Serneke"). Förhandlingar pågår och redovisade förutsättningar kan därmed inom ramen för VDs mandat komma att förändras i vissa delar vid kommande slutförhandlingar.

3. Beskrivning av ärendet

Området Karlastaden består av ett antal kvarter varav kvarter 2, 3, 4, 5, 6 och 7 är aktuella i föreliggande ärende där det föreslås att Bygga Hem från Karlastaden Group och Serneke förvärvar paketerade fastigheter med byggrätter i Karlastaden. Förvärvet innebär att Bygga Hem ska förvärva 100 procent av aktierna i bolagen för kvarter 3 och 4. Förvärvet möjliggör kommande nyproduktion på cirka 300-400 bostäder. När bostadsproduktion kan komma igång är osäkert och måste anpassas till rådande marknadsförutsättningar. Dock skulle grundläggning kunna startas tidigast 2024, som en del i parkeringsanläggningen och förberedelse för kommande produktion. Detta förutsätter särskilda investeringsbeslut.

Förvärvet innebär också att Bygga Hem förvärvar 74 procent av aktierna i bolagen för kvarter 2, 6 och 7 där Karlastaden Group äger resterande 26 procent samt att Bygga Hem förvärvar 74 procent av aktierna i bolaget för kvarter 5 där Serneke äger resterande 26 procent.

Ärendet ligger inom ramen för Bygga Hems verksamhet då bolaget har till föremål för sin verksamhet att uppföra, förvalta, förvärva, försälja fastigheter och bostadsmoduler samt därmed förenlig verksamhet.

Bygga Hem kommer i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställa ärendet till Förvaltnings AB Framtiden, som beslutar om köp och försäljning av fastigheter som överstiger 15 miljoner kronor.

4. Bakgrund

4.1 Förvaltnings AB Framtidens uppdrag

Framtiden och därigenom också Bygga Hem har i sitt ägardirektiv fått i uppdrag att:

- Genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.
- Ansvara för och besluta om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Byggherrebolag ska finnas i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag.

Göteborgs Stad har ambitiösa mål för bostadsproduktionen. I kommunfullmäktiges budget för 2023 anges att till 2026 års slut ska 25 000 bostäder planeras, framför allt genom att planering påbörjas för kvartersstad på ytor som sedan länge identifierats som lämpliga för bostadsbyggnation. I fullmäktiges budget för 2023 ges Framtiden i uppdrag att öka byggtakten till 2 300 bostäder per år från år 2025 samt att förvärva byggrätter över hela Göteborg för att uppföra fler kommunala hyresrätter. För att nå detta krävs det att koncernen skyndsamt och aktivt arbetar för att dels erhålla fler markanvisningar och laga kraftvunna detaljplaner. Men också att Framtiden förvärvar byggrätter över hela Göteborg med syftet att uppföra fler bostäder. Bolaget har utifrån detta satt ett eget mål i affärsplanen för 2023-2025 om att säkerställa en långsiktig tillgång till en byggrättsportfölj om cirka 10 000 byggrätter.

I kommunfullmäktiges beslutade budget för 2024 kvarstår inriktningen att till 2026 års slut ska 25 000 bostäder planeras, framför allt genom att påbörja planering för kvartersstad på ytor som sedan tidigare identifierats som lämpliga för bostadsbyggnation. Det anges vidare att Göteborgs Stad behöver arbeta för hög produktion och planering av bostäder och att det är angeläget att Framtiden kan säkra framdrift i sina projekt när marknaden drar ner på byggtakten. Blandade bostadsområden ska uppnås genom nyproduktion, där fokus för bostadsplaneringen ska ligga på den upplåtelseform som saknas i respektive område.

4.1.1 Intensifierat arbete med byggrätter

Som Framtiden har rapporterat till ägaren i delårsrapporter och i ägardialogen med Stadshuset under 2023 kan avmattningen inom byggsektorn innebära möjligheter att förvärva byggrätter och konkurrenssituationen i en avmattad marknad leda till lägre priser. Bolaget har också rapporterat att man intensifierat arbetet med att förvärva byggrätter och informerat om bedömningen att det kan uppstå tillfällen på marknaden i närtid. Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget knappt 2 800 byggbara byggrätter.

4.2 Området Karlastaden

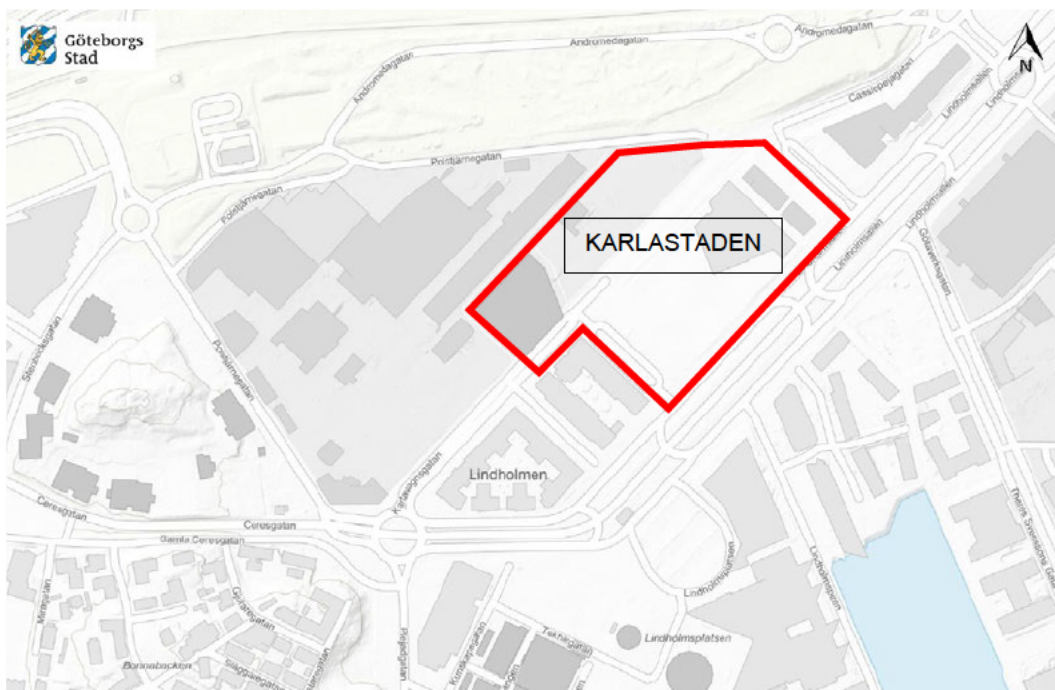
Karlastaden är ett område beläget på Hisingen i Göteborg. Området består av åtta kvarter och totalt ca 276 000 kvm BTA. Detaljplanen för Karlastaden vann laga kraft 2017, har en tioårig genomförandetid och området växer kraftigt med både bostäder, service och kommersiella verksamheter. Byggnation pågår redan i området och de första kvarteren är färdigställda. Kommande kvarter är under planering och projektering. Karlatornet är Karlastadens mest omtalade projekt där inflyttning har påbörjats under hösten 2023. Tornet är 74 våningar högt och innehåller drygt 600 lägenheter, ett observationsdäck och en intilliggande del med hotell och kontor. Byggnationen förväntas vara färdigställd och ha slutfört inflyttning under sommaren 2024.

4.3 Detaljplan för Karlastaden

Detaljplanen för området Karlastaden utgör en del i den övergripande idén om att långsiktigt utveckla Lindholmen och skapa en attraktiv blandstad. Ambitionen är att förstärka attraktionskraften och erbjuda fler bostäder och verksamheter i kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen medger byggnation av såväl bostäder, vård, hotell, skola som handel och kontor. Genom att addera nya bostadskvarter till de kvarter som redan finns norr om Lindholmsallén är målsättningen att på lång sikt få en sammanhängande stadsdel där Lindholmen får bättre kopplingar till övriga Hisingen. Detaljplanen medger en tät stadsbebyggelse och bostäderna inom planområdet ska erbjuda en variation i storlek och upplåtelseform. Totalt uppskattas hela Karlastaden kunna innehålla ett tillskott om upp emot 2 000 bostäder.

På nedanstående kartor framgår var Lindholmen är placerat i Göteborg samt mer inzoomat var i stadsdelen Lindholmen området Karlastaden är placerat.

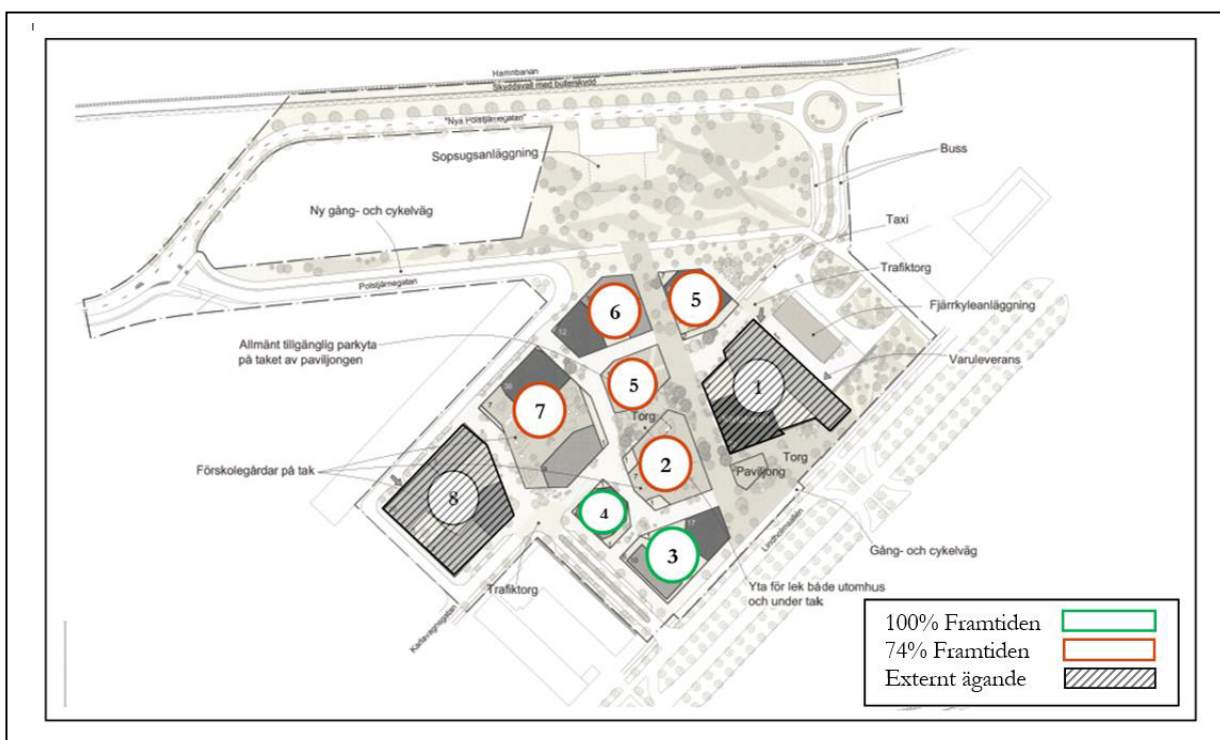




4.4 Kvarteren i Karlastaden

På nedanstående bild framgår de åtta ovan nämnda kvarteren i Karlastaden. Inom varje kvarter finns ett antal fastigheter varav de fastigheter som Framtiden förvärvar utgörs i huvudsak av 3D-fastigheter, det vill säga utrymmen ovanför traditionella fastigheter.

- Gröna cirklar = Kvarter 3 och 4. Kommer ägas till 100 procent av Framtiden.
- Röda cirklar = Kvarter 2, 5, 6 och 7. De samägda kvarteren. Kommer ägas till 74 procent av Framtiden och resterande del av Karlastaden Group (kvarter 2, 6 och 7) och Serneke (kvarter 5).
- Grå/streckade cirklar = Kvarter 1 och 8. Kvarter 1 är Karlatornet som består av ett antal bostadsrättsföreningar, ägarlägenheter, kontor och hotell samt garage. Kvarter 8 består av tre fastigheter och ägs av fastighetsbolaget Hemsö, fastighetsbolaget Tosito (studentlägenheter) och ett garagebolag. Kvarteret består till stor del av bostäder.



3D-fastigheter

De fastigheter som förvärfvas har bildats genom 3D-fastighetsbildning, vilket innebär att fastigheten innan den fysiskt bebyggs utgörs av en yta i luften, vilken är bestämd och koordinatsatt. När 3D-fastigheter bildas får de genom beslut av Lantmäteriet en utförandetid, då det förväntas att utrymmena är bebyggda. Utförandetiden för fastigheterna är initialt beslutad till 2025 för kvarter 2-4 och till 2027 för kvarter 5-7. Säljaren och Framtiden är överens om att begära förlängd utförandetid för alla kvarter till 2033 (kvarter 2-4) och 2035 (kvarter 5-7). Säljaren har lämnat in en ansökan om att förlänga utförandetiden. Ambitionen är att beslut om förlängd utförandetid om minst fem år ska kopplas till förvärvet som ett tillträdesvillkor.

Om fastigheterna inte bebyggs före utgången av utförandetiden kan fastigheterna under vissa förutsättningar komma att inlösas mot ersättning.

Ägaren till den/de traditionella fastigheten/fastigheterna (och/eller ägare till omkringliggande 3D-fastigheter) som urholkas av den/de 3D-fastigheten/fastigheterna kan begära inlösen och vid särskilda fall kan även kommunen begära inlösen av outbyggda 3D-fastigheter. Risken att säljaren (såsom ägare till den traditionella fastigheten) skulle begära inlösen av 3D-fastigheterna vid en uppfylld byggnation begränsas parterna emellan genom ett åtagande från säljarna att så inte ska ske. Att få kommunen att förbinda sig att inte begära inlösen bedöms ej möjligt, men risken att kommunal inlösen ska ske av ett utrymme av en 3D-fastighet bedöms som mycket låg.

Fakta om kvarteren

Kvarter 3 och 4, som Framtiden avser att äga och utveckla, utgör som framgår av tabellen nedan knappt 14 procent av den totala ytan (BTA, kvm) i området Karlastaden. Slutlig BTA kommer fastställas i samband med bygglov och produktion.

Kvarter	KVM BTA (ca)	Ägarandel %	Kommentar ändamål detaljplan
1	95 500	0	Ägs externt, bostäder verksamheter, hotell mm
2	11 800	74	Bostäder, centrum, vård, kontor, skola
3	20 400	100	Bostäder, centrum, kontor, vård, skola
4	17 500	100	Bostäder, centrum, kontor vård, skola
5 inkl. podie	38 700	74	Bostäder, centrum, vård, kontor, hotell, skola
6	14 800	74	Krav >50% bostäder. Centrum, vård, kontor, skola
7	49 300	74	Krav >30% bostäder. Centrum, vård, kontor, skola
8	28 000	0	Ägs externt, bostäder, mm
Summa	276 000		

4.5 Karlastaden Groups nuvarande ägare

De fastigheter i området Karlastaden som berörs av Framtidens köp ägs idag av Karlastaden Holding 2 AB eller av Karlastaden Group AB. För förtydligande är Serneke Group AB indirekt ägare av Karlastaden Holding 2 AB och Fastighets AB Balder tillsammans med Doxa indirekta delägare till Karlastaden Group AB. Doxa i sin tur är ensam ägare av Serneke Group AB. I tabellen nedan ges en översiktlig beskrivning av dessa bolag.

Bolag	Fakta per 2022-12-31 (2023-03-31)
Serneke Group AB	<p>Serneke har varit en av Sveriges största byggkoncerner. Koncernens kärnverksamhet är entreprenad inom bygg och anläggning samt projektutveckling och innefattar främst uppförande av bostäder, samhälls- och industrifastigheter. Bolaget är verksamma i Sverige. Bolaget grundades 2002 och hette då SEFA, men bytte 2014 namn till Serneke. Bolaget har huvudkontor i Göteborg och har 900 anställda. Doxa förvärvade och tillträdde under kvartal 2 år 2023 drygt 94 procent av aktierna i Serneke Group AB och bolaget avnoterades från Stockholmsbörsen 5 juni 2023. Vd för bolaget är Doxas vd, Victor Persson.</p> <ul style="list-style-type: none">• Omsättning 9,2 mdkr (2,1 mdkr)• Soliditet 32 % (30 %)

	<ul style="list-style-type: none"> Rörelseresultat -0,1 mdkr (0,001 mdkr)
Bolag	Fakta per 2022-12-31 (2023-09-30)
Fastighets AB Balder	<p>Balder är en börsnoterad fastighetskoncern som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och kommersiella fastigheter. Balder är verksamma i hela Sverige och delar av norra Europa. Huvudkontoret ligger i Göteborg. Bolaget grundades 2005, har knappt 1 200 anställda och ett fastighetsvärde om 217 miljarder kr. Vd är Erik Selin. Balder är sedan december 2020 ägare i delar av Karlstaden. Bolaget äger 50 procent av Karlatornet samt delar av övriga Karlstaden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hysesintäkter 10,5 mdkr (8,9 mdkr) Soliditet 40 % (39 %) Belåningsgrad 48 % (49 %) <p>Balders ägarförteckning framgår av nedanstående tabell.</p>
Bolag	Fakta per 2022-12-31 (2023-09-30)
Doxa	<p>Doxa är ett investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsrelaterade bolag. Bolaget har ett geografiskt fokus på södra Sverige och har sitt huvudkontor i Malmö. Doxa äger Serneke Group AB till drygt 94 procent. Vd är Victor Persson och bolaget hade vid årsskiftet 2022/2023 sju anställda.</p> <ul style="list-style-type: none"> Soliditet 99% (99%) Eget kapital 1,8 mdkr (3,4 mdkr) <p>Doxas ägarförteckning framgår av nedanstående tabell.</p>

Balders ägarförteckning

Balders enskilt största ägare är Erik Selin som innehar nästan 50 procent av rösterna i bolaget. Övriga ägare på listan består mestadels av fond- och investmentbolag.

AKTIEÄGARLISTAN					
Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49,855,968	343,265,400	393,121,368	34,1	47,6
Arvid Svensson Invest AB	17,495,352	61,255,240	98,750,592	8,6	14,6
AMF - Försäkring och Fonder	-	73,678,579	73,678,579	6,4	4,2
Swedbank Robur Fonder	-	64,515,681	64,515,681	5,6	3,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	-	39,742,285	39,742,285	3,4	2,3
Lannebo Fonder	-	24,836,650	24,836,650	2,2	1,4
SEB Investment Management	-	24,016,898	24,016,898	2,1	1,4
Handelsbanken fonder	-	17,435,309	17,435,309	1,5	1,0
Folksam	-	16,002,095	16,002,095	1,4	0,9
Cliens Fonder	-	13,902,789	13,902,789	1,2	0,8
Övriga	25,272	367,972,482	367,997,754	33,6	22,1
Totalt	67,376,592	1,086,623,408	1,154,000,000	100	100

Data per 2023-09-30.

Doxas ägarförteckning

Som framgår av Doxas ägarförteckning äger de tio största ägarna knappt 60 procent av bolaget. Bland de tio största toppar Greg Dingizian, Percy Nilsson och Ola Serneke med tillsammans drygt 31 procent. På listan återfinns även Erik Selin samt Fastighets AB Balder med drygt 6 procent tillsammans.

Ägarlista				
Namn	Antal aktier	Kapital	Röster	Verifierat
Greg Dingizian	53 000 000	11,62%	11,62%	2023-11-28
Percy Nilsson	52 900 000	11,60%	11,60%	2023-11-28
Ola Serneke	36 865 084	8,09%	8,09%	2023-11-28
Bergendahl & Son	32 842 016	7,20%	7,20%	2023-11-28
Lommen Holding AB	23 030 599	5,05%	5,05%	2023-11-28
Erik Selin	15 000 000	3,29%	3,29%	2023-11-28
Fastighets AB Balder	13 800 000	3,03%	3,03%	2023-11-28
Marjan Dragicevic	13 200 000	2,90%	2,90%	2023-11-28
Avanza Pension	11 675 326	2,56%	2,56%	2023-11-28
Nordnet Pensionsförsäkring	11 383 872	2,50%	2,50%	2023-11-28
Totalt 10	263 696 897	57,84%	57,84%	
Övriga	192 226 334	42,16%	42,16%	
Totalt antal ägare	9 965			2023-11-30
Totalt antal aktier	455 923 231			2023-12-12

5. Affärsupplägg

Karlastaden Group äger idag de fastigheter som förvärvas inom kvarter 2–4 och 6–7 i området Karlastaden. Serneke äger de fastigheter som förvärvas inom kvarter 5. Affären innebär att Framtiden, genom Bygga Hem, indirekt genom köp av paketerade fastigheter med byggrätter förvärvar 100 procent av fastigheterna inom kvarter 3 och 4 samt 74 procent av fastigheterna inom kvarter 2, 6 och 7 från Karlastaden Group och 74 procent av fastigheterna inom kvarter 5 från Serneke. Under kvarteren ligger en parkeringsfastighet och delvis också en mediafastighet, som inte omfattas av Framtidens förvärv utan som i sin helhet ligger kvar i Sernekes ägo. Överlåtelsen av kvarter 3 och 4 ("Framtidenkvarteren") och kvarter 2, 5, 6 och 7 ("samägda kvarteren") utgör flera transaktioner som är villkorade av varandra.

Transaktionen kommer att genomföras genom överlåtelse av ett nybildat aktiebolag för varje kvarter, så kallade kvartersbolag. Varje kvartersbolag äger fastighetsbolag som i sin tur äger fastigheterna i respektive kvarter. Samtliga kvartersbolag och fastighetsbolag ska utgöra nybildade svenska aktiebolag utan någon tidigare verksamhet.

5.1 Avtalsstruktur

Affärsupplägget regleras i ett antal avtal mellan köpare och säljare, där ett så kallat ramavtal beskriver huvuddelarna av affärsupplägget och reglerar kommersiella villkor, struktur och tidpunkt för transaktionen och optionen, gemensamt ägande och övergripande principer för kommande utbyggnad och samverkan. Utöver ramavtalet regleras affären också huvudsakligen genom aktieöverlåtelseavtal, aktieägaravtal, parkeringsavtal och eventuellt ett medialeveransavtal. Avtalen reglerar, utöver de delar som beskrivs nedan i avsnitt 5.2-5.5, för affärsupplägget viktiga frågor såsom:

- Ansvar för exploateringsåtgärder för utveckling av fastigheterna
- Ansvar för sanering av föroreningar i exempelvis mark, byggnader och grundvatten
- Ansvar för uppförande av gemensam grundläggning för parkeringsanläggning och ovanpåliggande hus
- Säkerställande av rättigheter för möjliggörande av fastigheternas mediaförsörjning
- Ansvar för tillhandahållande av sopsugsanläggning
- Nyttjanderätt och samordning i samband med utveckling inom kvarteren
- Säkerheter för att begränsa risker kopplade till avtalsbrott och obestånd
- Rättigheter vid väsentliga avtalsbrott (inlösen av aktier med mera)
- Skadeslöshetsåtaganden kopplade till vissa avtalsbrott
- Administration av samägda kvartersbolag

5.2 Värdebedömning av byggrätterna

En värdebedömning av byggrätterna har tagits fram av oberoende extern part och värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet för byggklara byggrätter. Slutligt värde per kvadratmeter är bedömt utifrån ett snitt för kvarteren och efter nyttjande av ändamål i form av bostäder, kontor, förskola eller handel i respektive kvarter. Värdet på bostäder

bedöms i intervallet 8 500-12 500 kr/kvm BTA. För andra ändamål är värdena i dagsläget lägre. Värdebedömningen har sin grund i att produktion av bostäder utgörs av bostadsrätter.

Faktiska genomförda referenstransaktioner från 2022 framgår nedan. I jämförelse med de transaktionssummor som ses nedan bedömer bolaget att förvärvet av byggrätter i Karlastaden görs till ett pris som är gynnsamt i relation till andra transaktioner på marknaden.

Prisreferenser

Faktiska transaktioner

Fastighetstyp	Område	Läge	Datum	Byggrättsvolym BTA	Köpesumma Kr/BTA
Bostadsrätt	Fixfabriken	A	feb -22	15 170	22 600
Bostadsrätt	Eriksberg	A	nov -22	8 550	20 025
Bostadsrätt	Krokslätt	B	juni -22	18 900	16 508
Bostadsrätt	Eriksberg	A	okt -22	12 664	12 713
Bostadsrätt	Gamlestaden	B	juli -22	26 300	6 008
Hysesrätt	Stigberget	B	april -22	1 400	8 500
Hysesrätt	Eriksberg	B	dec -22	-	8 416
Hysesrätt	Gamlestaden	B	aug -22	-	6 000
Hysesrätt	Kallebäck	B	feb -22	-	5 000

5.3 Köpeskilling

Köpeskillingen för kvarteren ska baseras på ett fastighetsvärde om 8 200 kronor per kvadratmeter BTA ovan mark som tillåts enligt detaljplanen. Det totala överenskomna fastighetsvärdet för kvarteren uppgår utifrån nedanstående beräkning till cirka 1 250 mnkr, varav Framtidens köpeskilling utgör drygt 1 000 mnkr. Beräkning av total BTA är föremål för dialog och kommer påverka den slutliga köpeskillingen. Kvadratmeterpriset utgör ett snittpris för alla kvarteren.

Utöver det överenskomna fastighetsvärdet, som är beräknat på ett kvadratmeterpris, utgår en fast köpeskilling om uppskattningsvis 20 – 30 mnkr för redan genomförda åtgärder i området.

Tillgång	BTA, kvm	Värde per kvarter (mnkr)	Framtidens andel	Framtidens köpeskilling (mnkr)
Kvarter 2	11 792	96,7	74%	71,6
Kvarter 3	20 383	167,1	100%	167,1
Kvarter 4	17 546	143,9	100%	143,9
Kvarter 5	38 712	317,4	74%	234,9
Kvarter 6	14 790	121,3	74%	89,7
Kvarter 7	49 365	404,8	74%	299,5
Summa	152 588	1 251,2		1 006,7

5.4 Optionsupplägg för samägda kvarter

Säljarnas option

De samägda kvarteren är föremål för överenskomna optionsrätter som möjliggör för Karlastaden Group att återförvärva Framtidens andel i kvarter 2, 6 och 7 och för Serneke att återförvärva Framtidens andel i kvarter 5. Karlastaden Group och Serneke har var för sig rätt att påkalla säljaroptionen genom att skriftligt meddela Framtiden inom 45 månader från avtalsdagen för ramavtalet. Detta är säljarnas optionsperiod. Efter den perioden inträder en ömsesidig optionsrätt.

Köpeskillning vid utnyttjande av option

Vid utnyttjande av säljaroptionen ska köpeskillningen för de påkallade aktierna i det samägda kvarteret beräknas enligt följande:

Köpeskillningen för de påkallade aktierna ska baseras på samma underliggande fastighetsvärde och köpeskillningsmekanism som den ursprungliga köpeskillning som överenskommits i det slutliga aktieöverlåtelseavtalet för Framtidens förvärv av aktier i samma samägda kvartersbolag, med uppräknings av fastighetsvärdet med 50 procent av förändringen i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Köpeskillningen ska anses anpassad för oktober månad år 2023.

Överlåtelse av samägt kvartersbolag enligt option

Vid påkallade av option ska överlåtelsen av de påkallade aktierna genomföras inom en månad från påkallandet av optionen, inlösendagen.

5.5 Parkering

Som en del av affären åtar sig säljaren att uppföra en underjordisk parkeringsanläggning för att tillgodose parkeringsbehovet inom området. I ett separat parkeringsavtal, som tecknas som en del av förvärvet, regleras villkor för användning av och ersättning för parkeringsanläggningen (så kallad P-lösen) respektive användares nyttjande av densamma. P-lösen beräknas preliminärt uppgå till 650 kr kvm/BTA (vilket bedöms uppgå till cirka 100 mnkr för samtliga kvarter), som inte är inräknad i köpeskillningen.

5.6 Risker

Inför förvärvet har bolaget gjort detaljerade riskanalyser inom flera olika delområden. Analyserna har legat till grund för en mer övergripande riskanalys inom de riskområden som har bedömts vara mest väsentliga. Analysen har i huvudsak omfattat ekonomiska risker, finansiella risker, legala risker, skatterisker, fastighetstekniska risker, miljörisker, motpartsrisker och förtroenderisker. De risker som bedöms ha högst risknivå är motpartsrisken och marknadsrisken. Värdet på byggrätterna kan fluktuera, men bedöms ha mycket goda förutsättningar att öka i värde på sikt. Nya riskbedömningar görs enligt sedvanliga rutiner inför eventuell produktionsstart.

Riskerna bedöms som rimliga och hanterbara i relation till möjligheterna med affären.

6. Bolagsstruktur

Fastighetsförvärvet omfattar totalt 12 fastigheter som tillsammans utgör sex kvarter (2, 3, 4, 5, 6 och 7). Fastigheterna ägs idag av olika bolag och ekonomiska föreningar som i sin tur direkt eller indirekt antingen ägs av Karlastaden Group eller av Serneke. I säljarnas nuvarande struktur är flera bolag och/eller ekonomiska föreningar samägare av en fastighet som ingår i fastighetsförvärvet.

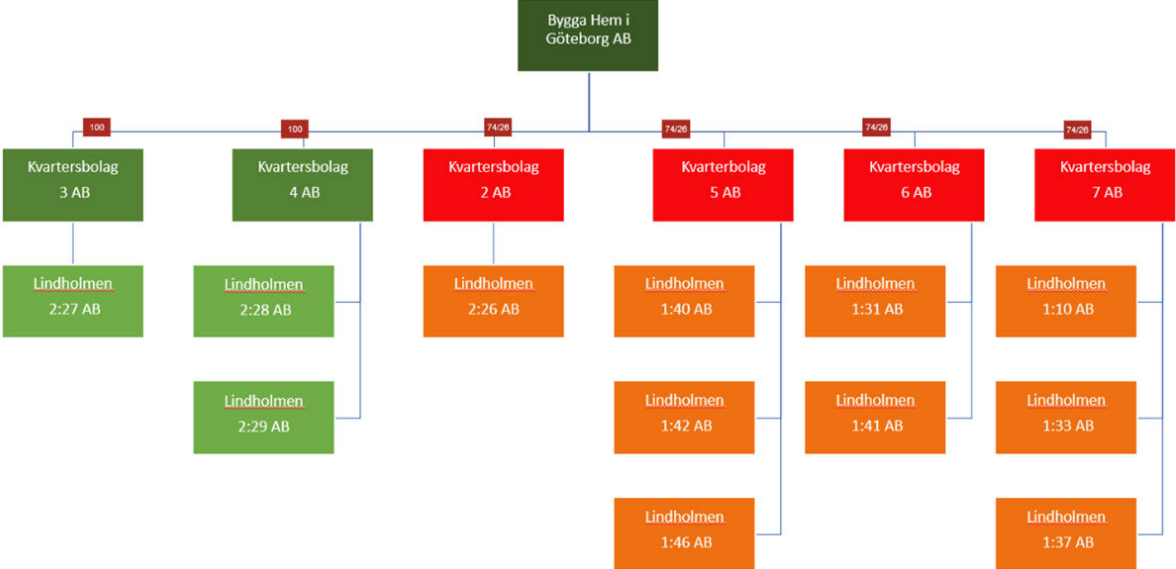
Inför fastighetsförvärvet kommer Karlastaden Group och Serneke omstrukturera det befintliga ägandet av fastigheterna genom att sälja in fastigheterna till en nyetablerad bolagsstruktur där respektive fastighet ägs av ett nybildat fastighetsägande aktiebolag.

Vidare ska dessa bolag som äger en fastighet inom ett visst kvarter ägas av ett kvartersbolag. Avsikten är därefter att förvärvet ska ske genom att Framtiden förvärvar aktier i de olika kvartersbolagen. Mer specifikt ska aktieöverlåtelseerna gå till på så sätt att Bygga Hem förvärvar 100 procent av aktierna i kvartersbolagen som indirekt äger fastigheterna inom kvarter 3 och 4 samt 74 procent av aktierna i kvartersbolagen som indirekt äger fastigheterna inom kvarter 2, 5, 6 och 7.

Den stämpelskatt som uppkommer i samband med säljarnas omstrukturering (införsäljningen av fastigheterna till nybildade bolag) bekostas av säljaren.

De samägda bolagens styrelser planeras bestå av tre-fyra ledamöter, varav Framtiden utser två, med en ersättare för vardera part. Framtiden kommer att inneha ordförandeposten i samtliga delägda bolag.

Bolagsstrukturen



7. Moment i fastighetsköpet

Ett beslut om att köpa paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden, så som det beskrivs i föreliggande handling, innehåller bland annat de moment som listas nedan.

- Köp av 100 procent av aktierna i kvartersbolag 3 och 4, innehållandes fastigheterna Lindholmen 2:27, Lindholmen 2:28 och Lindholmen 2:29 godkänns.
- Köp av 74 procent av aktierna i kvartersbolag 2, 5, 6 och 7 innehållandes fastigheterna Lindholmen 2:26, Lindholmen 1:40, Lindholmen 1:42, Lindholmen 1:46, del av Lindholmen 1:31*, Lindholmen 1:41, del av Lindholmen 1:10*, Lindholmen 1:33 och Lindholmen 1:37 godkänns.
- Säljarna medges en option om att återköpa Framtidens andel av kvarter 2, 5, 6 och 7 under 45 månader varefter parterna får en ömsesidig optionsrätt.
- Terje Johansson, Lars Just och Dan Sandén väljs som ledamöter i de helägda kvartersbolagen 3 och 4 med underliggande helägda dotterbolag.
- Terje Johansson och Lars Just väljs som ledamöter och Dan Sandén som ersättare tillsammans med en - två ledamöter som säljaren utser, i de delägda kvartersbolagen 2, 5, 6 och 7 med underliggande helägda dotterbolag.
- Ovanstående två punkter skall tillsammans med bolagsordningar underställas kommunfullmäktige för prövning, vilket kommer att ske i särskilt ärende.

**Fastigheterna Lindholmen 1:31 och Lindholmen 1:10 är föremål för fastighetsbildning*

8. Preliminär transaktionstidplan

Tid	Innehåll
Q4 2023/Q1 2024	<ul style="list-style-type: none">• Styrelsebehandling• Avtalsundertecknande
Q1 2024	<ul style="list-style-type: none">• Tillträde till aktierna och såväl fastigheterna samt reglering av köpeskilling• Hemställan till kommunfullmäktige gällande bolagsordningar och nominering av ledamöter

9. Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att köpet av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlstaden ligger i linje med Framtidens uppdrag att bidra till blandad bostadsbebyggelse i hela staden. Bolaget har under 2023 intensifierat arbetet med att förvärva byggrätter och affären ger bolaget möjlighet att förvärva byggrätter till ett pris som bedöms gynnsamt i relation till andra transaktioner på marknaden. Genom förvärvet skapar vi också bättre förutsättningar för bostadsbyggande i staden i allmänhet och i området i synnerhet. Vi bedömer också att affärsupplägget bidrar till att stärka förutsättningarna för en positiv utveckling i det aktuella området och att affären medför en god lönsamhet för Framtiden.

Framtiden har under de senaste åren fattat ett tjugotal investeringsbeslut som överstiger 250 mnkr, där exempelvis investeringarna i nyproduktion i Nya Hovås och etapp 1 i Selma Stad vardera har utgjort investeringar på cirka 900 - 1 000 mnkr. Föreliggande affär ligger således beloppsmässigt i nivå med tidigare gjorda investeringar och inom ramen för det mandat som bolaget har att förvärva bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter. Bolaget har således bedömt att ärendet inte ska hemställas för beslut till kommunfullmäktige.

Bolaget bedömer också att reglerna om statsstöd inte är tillämpliga.

I ett senare skede kommer bolaget i ett separat ärende hemställa till kommunfullmäktige att besluta om nominering av ledamöter till styrelser samt förslag på bolagsordningar.

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Lars Just

Ekonomichef