

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 7

Utfärdat 2025-10-15

Diarienummer:2025 - 00322

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-773 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

VD-rapport antecknas

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Ärendet

Ärendet innehåller sammanfattande information från VD gällande den period som varit sedan föregående styrelsemöte.

VD-rapport

Koncernens ledningsforum Varberg

Den 23–24 september, lunch till lunch, deltog Terje Johansson på koncernens ledningsforum (alla ledningsgrupper i koncernen). Konferensen ägde rum på Varbergs kusthotell och på agendan stod bland annat det ekonomiska läget, det gemensamma ledarskapet, strategi för utvecklingsområden 2.0 och underhållsstrategin.

Business Arena Stockholm

Den 17 – 18 september ägde årets upplaga av Business Arena Stockholm rum. Framtidenkoncernen hade en monter ihop med Business Region Göteborg. Deltog gjorde koncernen gjorde Dan Sandén (vd), Catrine Andersson (kommunikationsansvarig) och Henrik Jaredal (affärsutvecklare) från Framtiden Byggutveckling och Erik Zaar (kommunikationschef) från Förvaltnings AB Framtiden.

Framtidenkoncernen kommer även att delta på Business Arena Väst den 12 november, som i år hålls på Scandic Göteborg Central. Även där deltar vi tillsammans med Business Region Göteborg.

Kammarrättens domar gällande utlämning av handlingar

Som meddelats styrelsen per mejl tidigare har kammarrätten under 2025 prövat tre mål angående en begäran om att få ta del av handlingar gällande Karlstadsaffären, där domar har meddelats under senaste månaden. Kammarrätten delade i stort sett våra bedömningar om behovet av sekretess.

I anslutning till domarna klargjorde kammarrätten även vissa andra frågor, vilka vi kommer redogöra för i samband med kommande styrelsemöte.

Beslut gällande Exploateringsförvaltningens möjligheter att förvärva fastigheter

Kommunfullmäktige beslutade 2025-09-11 att:

- *Exploateringsnämnden ska alltid innan en försäljning annonseras på marknaden beredas möjligheten att förvärva fastigheter, inbegripet fastigheter paketerade i bolag, som kommunala bolag ska avyttra, vilket även gäller även fastighetsaffärer mellan stadens kommunala bolag inom Stadshuskoncernen.*

I samband med beslutet gavs också kommunstyrelsen och berörda nämnder i uppdrag att justera styrande dokument i enlighet med beslutet, däribland *Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter*.

Framtiden har med anledning av beslutet låtit Hellström Advokatbyrå göra en bedömning av om ovan nämnda fullmäktigebeslut och riktlinjer – dvs. exploateringsnämndens förköpsrätt – gäller i det fall Karlstads-bolagen nyttjar optionen och sin rätt att enligt

ramavtalet förvärva tillbaka aktierna i bolagen med de paketerade fastigheterna. Advokatbyråns bedömning är att riktlinjerna och kommunfullmäktiges beslut inte gäller vid ett redan genomfört fastighetsköp där det finns en klausul om återköp, vilket är fallet avseende det ingångna ramavtalet (se bilaga 1).

Media i urval

I mitten av september lyfte BRG (Business Region Göteborg) fram vår arbetsmarknadsinsats Framtidshubbarnas arbete, först i sitt nyhetsbrev: *Starta & driva företag* och i slutet av månaden även i sitt officiella nyhetsbrev.

I början av oktober kom nyheten att hyrorna för 2026 är klara för våra dotterbolag Poseidon och Familjebostäder. Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder har ett år kvar på sin treåriga överenskommelse och var därför inte delaktiga i årets förhandlingar. De nya hyrorna uppmärksammades av GP, Bostadspolitik.se, Fastighetsnytt, Fastighetssverige och Hem & Hyra.

Bolagsremisser

Nedanstående remisser har inkommit till bolaget som bolagsremisser som inte kräver styrelsebehandling.

Remiss	Avsändare	Kommentar
MKN 2025–18535 - Lokalt åtgärdsprogram för kustvatten och kustnära områden i Göteborg. Sista svarsdatum 2025-10-17	Miljöförvaltningen	Miljöförvaltningen inhämtar synpunkter på framtaget förslag. Bolagsremiss som inte behöver styrelsebehandlas.
Inspel till EU-samrådet gällande Strategi för uppvärmning och kyla Sista svarsdatum 2025-11-13	Miljöförvaltningen	Miljöförvaltningen ska svara på EU-kommissionens enkät gällande Strategi för uppvärmning och kyla och inhämtar synpunkter från bland annat Framtiden. Bolagsremiss som inte behöver styrelsebehandlas.

Bilaga

- *PM gällande exploateringsförvaltningens möjligheter att förvärva fastigheter med förköpsrätt*

Till

Lars Just
Förvaltnings AB Framtiden

Endast per e-post till:
lars.just@framtiden.se

Stockholm den 1 oktober 2025

PM - EXPLOATERINGSNÄMNDENS FÖRKÖPSRÄTT

1. BAKGRUND

1.1 Ramavtalet

1. Den 22 januari 2024 ingick Bygga Hem i Göteborg AB å ena sidan och Karlstaden Group AB och Karlstaden Holding 2 AB å andra sidan ett ramavtal avseende överlåtelse av aktier i bolag innehållandes paketerade fastigheter, från Karlstaden-bolagen till Bygga Hem i Göteborg AB.
2. I ramavtalet finns en optionsklausul som ger Karlstaden-bolagen en möjlighet att under vissa förutsättningar förvärva tillbaka aktierna i bolagen med de paketerade fastigheterna.

1.2 Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter

3. 2018 antog Göteborgs stad riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter. Riktlinjerna ger exploateringsnämnden förköpsrätt när stadens bolag ska sälja fastigheter. Riktlinjerna innehåller följande instruktion.



"Fastighetsöverlåtelse initierat av ett bolag

Vid försäljning av fastigheter från bolag ska exploateringsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. Rutinen innebär att bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till exploateringsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten. Exploateringsnämnden ska lämna skriftligt besked till bolaget inom 2 månader efter att frågan har inkommit till förvaltningen. Svaret ska lämnas oaktat om exploateringsnämnden bedömer att fastigheten bör förvärfvas eller inte. Om det inte framgår av svaret att exploateringsnämnden avser göra affären har bolaget rätt att sälja fastigheten på marknaden. Av beslutsunderlaget till styrelsen i det aktuella bolaget ska det framgå att kommunikation har skett mellan bolaget och fastighetskontoret. När ett bolag, utanför Framtidenkoncernen och GöteborgsLokaler, initierar en försäljning av en fastighet till ett annat bolag inom Stadshuskoncernen är det tillräckligt att exploateringsnämnden i god tid före försäljningen informeras om affären. Säljande bolag är ansvarig för information till exploateringsnämnden."

4. Kommunfullmäktige har även nyligen beslutet om följande tillägg till riktlinjerna om förköpsrätt (2025-09-11, KF handling 2025 nr 156):

"Exploateringsnämnden ska alltid innan en försäljning annonseras på marknaden beredas möjligheten att förvärva fastigheter, inbegripet fastigheter paketerade i bolag, som kommunala bolag ska avyttra, vilket även gäller även fastighetsaffärer mellan stadens kommunala bolag inom Stadshuskoncernen."

2. FRÅGESTÄLLNING

5. Förvaltnings AB Framtiden, moderbolag till Bygga Hem i Göteborg AB, har bett Hellström Advokatbyrå att bedöma om nämnda riktlinjer och fullmäktigebeslut – dvs. exploateringsnämndens förköpsrätt – gäller i det fall Karlstaden-bolagen nyttjar optionen och sin rätt att enligt ramavtalet förvärva tillbaka aktierna i bolagen med de paketerade fastigheterna.

3. BEDÖMNING

6. Enligt vår bedömning gäller inte riktlinjerna och kommunfullmäktiges beslut – dvs. exploateringsnämndens förköpsrätt – i det fall Karlstaden-bolagen nyttjar optionen och sin rätt att enligt ramavtalet förvärva tillbaka aktierna i bolagen med de paketerade fastigheterna.
7. Riktlinjerna och beslutet tar uttryckligen sikte på försäljning av fastigheter "innan försäljningen annonseras på marknaden". Detta ska visserligen inte tolkas så strikt som att någon "annonsering" de facto måste vara aktuell för att exploateringsnämnden ska ha förköpsrätt. Även en försäljning till en förutbestämt och utvald köpare bör omfattas. Däremot ska riktlinjerna och beslutet rimligen förstås som att förköpsrätten endast gäller när fastighetsförsäljningen är i ett sådant tidigt stadium att säljaren har möjlighet att välja vem den ska sälja till (jfr även skrivningen "initierar en försäljning av en fastighet").



8. Det sagda innebär att riktlinjerna och beslutet inte gäller vid ett redan genomfört fastighetsköp där det finns en klausul om återköp, vilket är fallet avseende det ingångna ramavtalet.

HELLSTRÖM

Ponthus Andersson