

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr. 14
Utfärdat 2025-10-15
Diarienummer 2025-00207

Handläggare: Anna Staxäng
Telefon: 0761-034965
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Analys och bedömning av statsstödsfrågan i relation till förvärvet av byggrätter i Karlastaden

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Uppdraget till vd om att sammanställa och redovisa bolagets analys och bedömning av statsstödsfrågan i relation till förvärvet av byggrätter i Karlastaden, godkänns.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller en redovisning av det uppdrag som Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2025-06-10 gav VD om att sammanställa och redovisa bolagets analys och bedömning av statsstödsfrågan i relation till förvärvet av byggrätter i Karlastaden.

I ärendet beskrivs de förutsättningar som ska vara uppfyllda för att en åtgärd ska bedömas som statsstöd. Därefter hur Framtiden generellt och löpande gör bedömningar av statsstöd och hur Framtiden gjort analysen och bedömningen av statsstöd i samband med förvärvet av byggrätter i Karlastaden.

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.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej

Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

Yrkande från (S) (V) och (MP) angående – sammanställning och redovisning av bolagets analys och bedömning av statsstödsfrågan i relation till förvärvet av byggrätter i Karlastaden.

Ärendet

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2025-06-10, §17 att ge VD i uppdrag att sammanställa och redovisa bolagets analys och bedömning av statsstödsfrågan i relation till förvärvet av byggrätter i Karlastaden.

I anslutning till beredningen av ärendet så har Framtidens bedömningar diskuterats med Hellströms advokatbyrå, vilka instämmer i att Framtidens ställningstaganden kring statsstöd är väl underbyggda.

Bakgrund

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2023-12-20 att förvärva paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden. Förvärvet innebar att Framtiden genom Bygga Hem förvärvade 100 procent av byggrätterna i kvarter 3 och 4 i Karlastaden, vilket möjliggör byggnation av cirka 300 - 400 bostäder. Affären var villkorad av att bolaget också förvärvade 74 procent av byggrätterna i kvarter 2, 5, 6 och 7. När det gäller dessa så kallade samägda kvarter har säljaren option på att köpa tillbaka de 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 – fram till 30 september 2027 – och därefter har båda parter en ömsesidig option.

Affären har sedan den genomfördes granskats i många avseenden av flera aktörer, bland annat av stadsrevisionen, auktoriserade revisorer och i en av kommunfullmäktige tillsatt extern granskning. Ingen av granskningarna har visat att affären ur juridisk eller formell mening inte har gått korrekt till. För att förbättra möjligheterna att besvara frågor och dementera påståenden om affären har styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden därför gett vd i uppdrag att sammanställa och redovisa bolagets bedömning av statsstödsfrågan gällande förvärvet av byggrätter i Karlastaden.

I föreliggande handling beskrivs de förutsättningar som ska vara uppfyllda för att en åtgärd ska bedömas som statsstöd. Därefter hur Framtiden generellt och löpande gör bedömningar av statsstöd och hur Framtiden gjorde analysen och bedömningen av statsstöd specifikt i förvärvet av byggrätter i Karlastaden. .

Statsstöd - regelverk samt tillämplighet

Bestämmelser om statligt stöd återfinns i artiklarna 107-109 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ("FEUF"). Förutsättningarna för när en åtgärd utgör statsstöd finns reglerade i artikel 107.1 i FEUF. Där anges att:

"stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, är oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna".

Reglerna syftar således till att säkerställa att konkurrensförhållandena inom EU inte snedvrids genom att medlemsstaterna ekonomiskt gynnar vissa företag eller viss produktion.

För att det ska röra sig om ett statligt stöd i fördragets mening krävs att följande fyra förutsättningar samtidigt är uppfyllda:

1. Fördelen i fråga ska beviljas av det offentliga eller med hjälp av allmänna medel
2. Åtgärden ska gynna vissa företag eller viss produktion
3. Åtgärden ska vara konkurrenssnedvridande genom att selektivt gynna det företag som mottar stödet i förhållande till dess konkurrenter
4. Åtgärden ska påverka handeln mellan EU-länderna

Nedan ges en kort beskrivning av innebörden i de fyra förutsättningarna som krävs för att det ska kunna röra sig om statsstöd. Utöver det beskrivs även principen om den marknadsekonomiske investeraren.

1. Fördelen ska beviljas av det offentliga eller med hjälp av allmänna medel

För att en åtgärd ska utgöra statligt stöd krävs inledningsvis att stödet ges av en medlemsstat eller med hjälp av allmänna medel. Även medel från offentligt ägda bolag kan utgöra statliga medel.¹ Med medlemsstat avses inte enbart staten på central nivå utan även regionala och lokala offentliga organ, såsom kommuner och landsting. Stödet behöver inte lämnas direkt av en medlemsstat utan kan även ges genom privata eller offentliga organ som utsetts av staten. För att kriteriet att stödet ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel ska vara uppfyllt krävs också att stödet innebär en överföring av statliga medel.² Som exempel på stödinstrument som omfattas av art. 107.1 FEUF kan nämnas bidrag, lån, skattelättnader, borgen, garantier samt kapitaltillskott.³ Statsstöd är som huvudregel inte tillåtet enligt EU-rätten, och tilldelande av statligt stöd måste därför ske med stöd av något av de undantag som finns, eller efter godkännande av kommissionen.

Som offentligt ägt bolag inom Göteborgs Stad inkluderas Förvaltnings AB Framtiden inom kriteriet medlemsstat. Medel hos Förvaltnings AB Framtiden faller inom ramen för offentliga medel eftersom det offentliga kontrollerar och kan styra användningen av dessa medel.

1. Åtgärden ska gynna vissa företag eller viss produktion

För att en åtgärd ska innebära statligt stöd krävs även att den gynnar vissa företag eller viss produktion. I detta krav ligger dels att åtgärden ska innebära en ekonomisk fördel för mottagaren, dels att åtgärden ska vara selektiv. När det gäller frågan om en åtgärd innebär en ekonomisk fördel måste det avgöras om det mottagande företaget får ekonomiska fördelar som det inte skulle ha erhållit under normala marknadsvillkor.⁴

Vad avser selektivitetskriteriet gäller att en åtgärd som utan åtskillnad gynnar alla företag som är etablerade i landet inte anses utgöra statligt stöd eftersom åtgärden i så fall inte är

¹ EU-domstolens dom den 16 maj 2002 i mål C-482/99, Frankrike mot kommissionen, REG 2002, s. I-4397, punkt 36–38.

² EU-domstolens dom den 30 november 1993 i mål C-189/91, Petra Kirsammer-Hack, REG 1993, s. I-6185, punkt 17.

³ Se bl.a. EU-kommissionens beslut mot Tyskland av den 3 juli 1998 avseende statligt stöd, Stadt Mannheim, ärende nr. C-27/98.

⁴ EU-domstolens dom den 11 juli 1996 i mål C-39/94, SFEI m.fl., REG 1996, s. I-3547, och den 2 september 2010 i mål C-399/08 P, kommissionen mot Deutsche Post, REU 2010, s. I- 7831, punkt 40.

selektiv.⁵ Åtgärder som är begränsade branschvis eller geografiskt eller är förbehållna en viss kategori av företag är emellertid selektiva.⁶

Bedömningen av frågan huruvida ett offentligt organs åtgärd innebär en icke marknadsmässig ekonomisk fördel utgår från en jämförelse med resultatet av en jämförbar affärssuppgörelse med en privat aktör utan politiska mål och utan tillgång till offentliga medel. Man frågar sig alltså hur den offentliga aktören skulle ha agerat om den vore en privat aktör i en jämförbar situation. En marknadsmässig åtgärd utgör inte ett statsstöd.

2. Åtgärden ska vara konkurrenssnedvridande genom att selektivt gynna det företag som mottar stödet i förhållande till dess konkurrenter

För att en åtgärd ska utgöra otillåtet statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 krävs också att åtgärden dels snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen.

3. Åtgärden ska påverka handeln mellan EU-länderna

För att en åtgärd ska utgöra otillåtet statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 krävs också att åtgärden påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Även om det finns en teoretisk skillnad mellan påverkan på konkurrensen respektive på handeln mellan medlemsstaterna, görs vid den praktiska tillämpningen ingen större skillnad mellan dessa två begrepp. EU-domstolen har uttalat att om ett statligt finansiellt stöd förstärker ett företags ställning i förhållande till andra konkurrerande företag i handeln inom gemenskapen så ska denna handel anses påverkas av stödet.⁷ EU-domstolen har vidare slagit fast att *”när en medlemsstat beviljar stöd till ett företag, kan nämligen inhemsk produktion komma att upprätthållas eller ökas, med följden att /.../ möjligheterna för företag som är etablerade i andra medlemsstater att exportera sina produkter till marknaden i denna stat minskas. Ett sådant stöd kan således påverka handeln mellan medlemsstaterna och snedvrida konkurrensen”*.⁸ Det är således inte nödvändigt att det företag som tar emot stöd bedriver handel med andra medlemsstater.

Principen om den marknadsekonomiske investeraren

Huruvida ett stöd utgör en ekonomisk fördel för den som tar emot detsamma bedöms mot bakgrund av vilka villkor företag skulle ha fått av en jämförbar privat investerare. För att avgöra om en åtgärd anses innefatta en ekonomisk fördel tillämpas principen om den marknadsekonomiske investeraren (MEIP⁹). Denna princip innebär att ett offentligt

⁵ EU-domstolens dom den 8 november 2001 i mål C-143/99, Adria-Wien Pipeline och Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke, REG 2001, s. I-8365, punkt 35.

⁶ EU-domstolens dom den 26 september 1996 i mål C-241/94, Frankrike mot kommissionen, REG 1996, s. I-4551, punkt 22.

⁷ EU-domstolens dom den 17 september 1980 i mål 730/79, Philip Morris Holland mot kommissionen, REG 1980, s. 2671.

⁸ EU-domstolens dom den 13 juli 1988 i mål 102/87, Frankrike mot kommissionen, REG 1988, s. 4067, punkt 19.

⁹ EU-domstolens dom av den 21 mars 1990, Belgien/kommissionen (Tubemeuse), C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, punkt 29, domstolens dom av den 21 mars 1991, Italien/kommissionen (Alfa Romeo), C-305/89, ECLI:EU:C:1991:142, punkterna 18 och 19, förstainstansrättens dom av den 30 april 1998, Cityflyer Express/kommissionen, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, punkt 51, förstainstansrättens dom av den 21 januari 1999, Neue Maxhütte Stahlwerke och Lech-Stahlwerke/kommissionen, T-129/95, T-2/96 och T97/96, ECLI:EU:T:1999:7, punkt 104, och

organs agerande jämförs med en privat aktörs agerande. För transaktioner hämtas vägledning från jämförelser med liknande transaktioner genomförda av privata aktörer.

I de fall ett offentligt organ utför en investering på villkor som privata investerare skulle kunna ha gjort under marknadsmässiga förhållanden är det sannolikt inte fråga om ett statligt stöd. En åtgärd i enlighet med MEIP betraktas således inte som något statsstöd. Om det offentliga däremot finansierar investeringar som ingen marknadsekonomisk aktör skulle finna lönsam ens på sikt kan det däremot vara fråga om statsstöd. Statsstöd handlar därför inte primärt om finansieringskällan, utan om dess affärsmässighet och påverkan på marknaden.

I bedömningen av en jämförbar affärsuppgörelse av en privat aktör tas hänsyn till samtliga faktorer som gör förhållandena i det enskilda fallet likvärdiga. I en sådan bedömning tas i beaktande att det ska röra sig om en aktör med motsvarande ekonomisk kapacitet och storlek som Framtidenkoncernen och med motsvarande långsiktiga affärs mål.

Framtidens löpande bedömningar av regelverk och tillämplighet

Som kommunalt aktiebolag genomför Förvaltnings AB Framtiden löpande bedömningar av verksamhetens förenlighet med gällande regelverk. Vad avser det statstödsrättsliga regelverket säkerställs förenlighet genom kontinuerliga bedömningar av affärsmässighet samt att åtgärder sker på marknadsmässiga villkor. Vi omfattas dessutom av speciallagstiftningen lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som anger att vår verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

I samband med alla affärer bedöms och prövas affärsmässigheten. Det gäller även i samband med upphandling av varor och tjänster. En upphandling kan göras i enlighet med flera gällande lagar och regler, exempelvis med Lagen om offentlig upphandling, men det innebär inte per definition att den är affärsmässig.

I nedanstående tabell framgår koncernens inköp per år, uppdelat i ett antal kategorier. Volymen inköp uppgick under 2024 till drygt 5,1 mdkr och omfattade bland annat omfattande investeringar i nyproduktion och det befintliga beståndet. I vardera av dessa inköp/upphandlingar prövas frågan om affärsmässighet och därmed även statsstöd. Det visar att koncernen har gedigen erfarenhet och upparbetad kunskap av att kontinuerligt göra bedömningar av affärsmässighet.

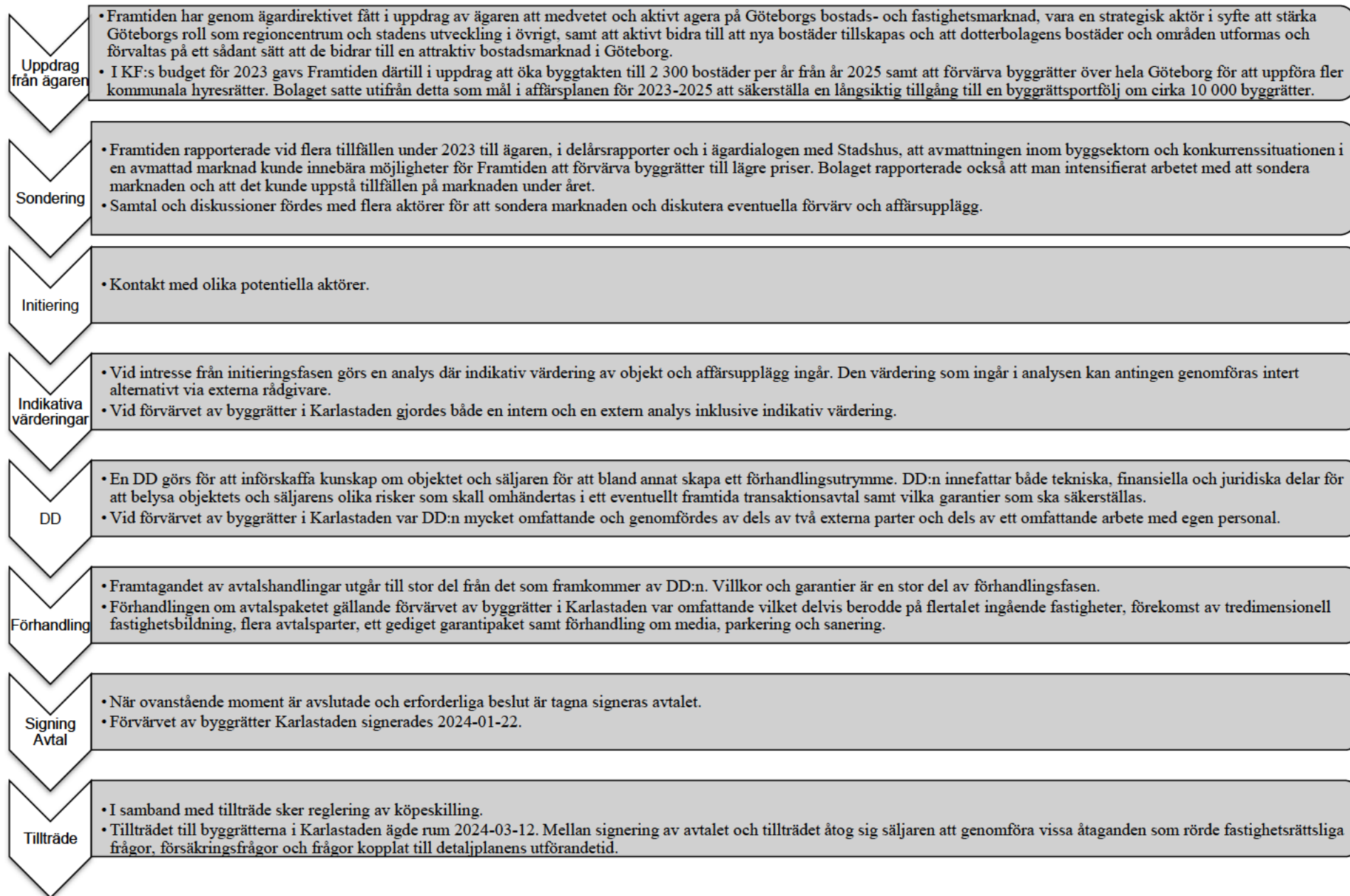
Koncernens inköp per år uppdelat i kategorier 2022–2024, mdkr			
	År 2022	År 2023	År 2024
Nyproduktion	1 027	576	959
Investeringar	1 439	1 382	1 274
Underhåll	1 230	1 039	861
Drifts- och centrala kostnader	2 226	1 922	2 015
Summa	5 922	4 919	5 109

förstainstansrättens dom av den 6 mars 2003, Westdeutsche Landesbank Girozentrale och Land Nordrhein-Westfalen/kommissionen, T-228/99 och T-233/99, ECLI:EU:T:2003:57.

Bolagets bedömning i samband med förvärvet i Karlastaden

Att förvärva byggrätter för bostadsbyggande ingår i Framtidens uppdrag om att bidra till blandad bostadsbebyggelse i hela staden. Förvärvet av byggrätter i Karlastaden, var till sin karaktär och i relation till andra investeringsbeslut en beloppsmässigt och innehållsmässigt stor affär. Av det skälet gjordes en mer omfattande analys av affären som helhet, exempelvis utifrån tekniskt, juridiskt, finansiellt perspektiv relativt andra affärer. Främst med tanke på den gedigna riskgenomgången som gjordes i vår Due Diligence (DD). Risker som identifierades i DD processen har omhändertagits i avtalspaketet. Därtill är arbetsmaterialet gediget till sin omfattning och affären föregicks av cirka ett halvårs förberedelser, analyser, avstämningar, beräkningar, kalkyler och bedömningar.

På nästa sida framgår de huvudsakliga stegen i en transaktionsprocess inom Framtiden vid förvärv av paketerade fastigheter, inklusive de huvudsakliga stegen från förvärvet i Karlastaden. Vid förvärvet av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden var innehållet i processen omfattande och innehöll en stor mängd handlingar och dokumentation. I sin helhet omfattar arbetsmaterialet cirka 3 000 handlingar och ett stort antal egna arbetstimmar. Framtiden hade under hela perioden ingången att det fick ta tid och att vi inte hade bråttom. Detta visar att processen gavs den tid som behövdes.



Bedömningen av förvärvet i Karlastaden, så som den övergripande beskrivs ovan, resulterade i att reglerna om statsstöd inte var tillämpliga i affären. Nedan sammanfattas den omfattande analys som låg till grund för bedömningen.

- **Pris**

Byggrätterna förvärvades för ett snittpris per BTA om 8 200 kr, ett pris som Framtiden bedömde som gynnsamt i relation till andra transaktioner på marknaden. Framtiden bedömde också marknadsläget som gynnsamt utifrån den nedåtgående trenden i konjunkturcykeln. Risker för att det framtida värdet på byggrätterna, på lång sikt, skulle vara lägre än vid förvärvstidpunkten bedömdes utifrån konjunkturläget som låg.

En extern transaktionsrådgivare gjorde ett indikativt värdeutlåtande av marknadsvärdet. Värdet bedömdes utifrån ett snitt för kvarteren efter nyttjande av ändamål i form av bostäder, kontor, förskola eller handel i respektive kvarter. Värdet på bostäder bedömdes i intervallet 8 500 - 12 500 kr per BTA. För andra ändamål bedömdes värdena som lägre. Byggrätterna bedömdes också, mot bakgrund av den köpeskillnad de förvärvades till, ha mycket goda förutsättningar att öka i värde på sikt. Dessutom uppgavs säljarens bokförda värde på fastigheterna till [REDACTED] kr per BTA. I det fall Framtiden inte själva kommer att producera bostäder på befintliga byggrätter bedömdes möjligheterna att avyttra byggrätterna på marknaden när konjunkturläget vänder som goda.

- **Värdering**

I samband med förvärvet indikerade säljarens externa värdering ett snittvärde i intervallet [REDACTED] kr per BTA givet att de kommer att utgöras av bostadsrätter.

I Doxas delårsrapport per kvartal 2 2025 är fastigheterna, i kvarter 2, 5, 6 och 7 som optionsvillkoret omfattar, upptagna till ett värde om 2 202 mnkr. Givet den nuvarande byggrättsytan i affären för motsvarande kvarter (2, 5, 6 och 7) beräknas värdet till cirka 19 000 kr per BTA.

- **Prisreferenser andra transaktioner**

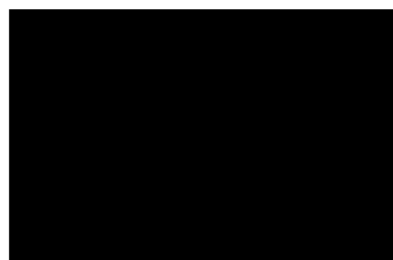
Bolaget gjorde jämförelser med tidigare genomförda transaktioner under perioden februari – november 2022. Köpesummorna i de transaktionerna låg i spannet 5 000 – 22 600 kr per BTA (avser både transaktioner med hyresrätter och bostadsrätter). Detta ska jämföras med de 8 200 kr per BTA som förvärvet av byggrätter i Karlastaden gjordes på. Jämförelser gjordes även med aktuella prisuppgifter på byggrätter vid tidpunkten för transaktionen. Som framgår i tabellen nedan låg dessa i spannet [REDACTED] kr per BTA. Mot bakgrund av detta gjorde bolaget bedömningen att affären genomfördes till ett pris som var gynnsamt i relation till andra genomförda transaktioner på marknaden.

Nämnas kan också att Förvaltnings AB Framtiden, genom Bygga Hem i Göteborg AB, i december 2022 förvärvade en byggrätt paketerad i fastighetsbolag vid Danaplatsen i Sannegården. Förvärvet gjordes med Magnolia som motpart och priset var 8 500 kr per BTA.

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



- **Villkor**

Förvärvet av byggrätter i Karlastaden gjordes med ett optionsvillkor för de samägda kvarteren för att nå ett så fördelaktigt pris som möjligt för Framtidenkoncernen. Villkoret innebär att motparten kan återförvärva Framtidens andel (74 procent) i kvarter 2, 5, 6 och 7 inom 45 månader från avtalsdagen för ramavtalet. Transaktionen hade inte kunnat genomföras till ett snittpris på 8 200 kr per kvm BTA utan optionsvillkoret. Snittpriset bedömdes vara konkurrenskraftigt och ligga långt under det pris som denna typ av byggrätter kunde förvärfas till. Optionsvillkoret var en avgörande förutsättning för att affären skulle kunna genomföras och kan inte bedömas enskilt utan endast tillsammans med de två kvarter, 3 och 4, som Framtiden förvärvade till 100 procent. Olika typer av optionsvillkor är inte ovanligt förekommande på fastighetsmarknaden, i samband med transaktioner av fastigheter.

I samband med tillträdet utbetalades 800 mnkr. Knappt 250 mnkr av köpeskillingen innehölls för att erläggas senare. Av dessa erlades 72 mnkr i april 2024 och i nuläget återstår 135 mnkr att erlägga efter färdigställande av parkeringsanläggning samt 40 mnkr efter sanering.

Säljarna har som nämnts ovan rätt att återköpa kvarter 2, 5, 6 och 7 fram till 30 september 2027 till ett pris som uppräknas med 50 procent av KPI.

Kapitalbindningskostnaden bedömdes i samband med förvärvet, netto, för hela återköpsperioden till 23,8 mnkr. Den kan både öka och minska över tid beroende på räntenivåer och KPI utveckling. Kapitalbindningskostnaden ska jämföras med att kvarter 3 och 4 som Framtiden avser att behålla och bebygga har förvärvats till ett värde som bedömdes ligga 135–150 mnkr under säljaren bokförda värde. Förvärvet har således skett till ett pris som bolaget bedömde var gynnsamt vilket också andra transaktioner och prisindikationer i marknaden indikerade.

- **Område med stor potential**

Området Karlastaden är inte vilket område som helst i staden. Det har stor potential och är ett av landets mest ambitiösa stadsutvecklingsprojekt med en tydlig vision om att skapa

en levande och hållbar blandstad. Området har betydelse för stadens fortsatta attraktivitet och utveckling och det finns stora intressen av att området fortsätter att utvecklas. Karlastaden kännetecknas idag av Nordens högsta byggnad - Karlatornet - och består av åtta kvarter som färdigbyggda kommer innehålla en blandning av bostäder, kontor, handel, kultur och service. Området är centralt placerat vid Göta älv med hög tillgänglighet till stadens utbud, god kollektivtrafik och goda förutsättningar att med cykel och båt ta sig till och från området. I anslutning till området ligger Lindholmen Science Park – ett centrum för innovation och kunskap där både näringsliv, akademi och offentlig sektor är baserade och engagerade. Mot bakgrund av Karlastadens potential som färdigbyggt område, nyttjade Framtiden som långsiktiga ägare ett läge i marknaden där vi bedömde att vi kunde förvärva attraktiv mark i Göteborg till ett fördelaktigt pris. Framtiden har i bedömningen av Karlastadsområdet utgått från att stadens inriktning är förutsägbar och att ägaren vill förverkliga och bygga färdigt Karlastadsområdet utifrån den inriktning som framgår av gällande detaljplan.

Sondering av marknaden

Framtiden var aktiva på marknaden för att kunna förvärva byggrätter och långsiktigt kunna nå målet om en byggrättsportfölj om 10 000 byggrätter. Inför förvärvet i Karlastaden fördes samtal med ett tiotal aktörer på marknaden. Detta för att sondera marknaden och pröva olika affärsupplägg. Varje affär är unik och diskussioner fördes med flera olika aktörer om eventuella förvärv och affärsupplägg. Diskussionerna rörde olika upplägg såsom exempelvis förvärv av färdiga byggrätter, förvärv innan detaljplan kopplat till utfall i detaljplan, förvärv till fast pris med rörlig/fast tilläggsköpeskilling, förvärv med eller utan handlingar/bygglov, förvärv med viss återköpsrätt samt tänkbara byten. Ingen av dessa diskussioner ledde fram till en slutgiltig transaktion då köpare och säljare låg för långt ifrån varandra.

Utöver ovanstående både var och är koncernen aktiv på branschens arenor runt om i Sverige för att få så god kännedom om marknaden som möjligt och samtala om tänkbara byggrättstransaktioner.

Sammanfattande bedömning

Vår bedömning är att föreliggande ärende ger en beskrivning av Framtidens analys och bedömning av statsstödsfrågan gällande förvärvet i Karlastaden.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

Yrkande
2025-05-14

Styrelsehandling nr 17
2025-06-10

(S) (V) (MP)

Yrkande angående – sammanställning och redovisning

Förslag till beslut

I AB Framtidens styrelse:

1. VD får i uppdrag att sammanställa och redovisa bolagets analys och bedömning av statsstödsfrågan i relation till förvärvet av byggrätter i Karlastaden.

En enig styrelse i AB Framtiden fattade i december 2023 beslut om att förvärva byggrätter i stadsdelen Karlastaden. Stadsrevisionen, auktoriserade revisorer och en av kommunfullmäktige tillsatt extern granskning har inte visat att affären är formellt eller juridiskt felaktig. Affären är därmed granskad ur varje tänkbar aspekt. Dock har vissa enskilda personer valt att ifrågasätta de statsstödsbedömningar som gjorts i ärendeberedningen. För att förbättra möjligheterna att besvara frågor och dementera påståenden om affären vill vi därför att bolaget sammanställer och redovisar bolagets bedömning av statsstödsfrågan gällande förvärvet av byggrätter i Karlastaden.