



Diarienummer: 0036/17

Handläggare: Andreja Sarcevic

Tel: 031-368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Yttrande över Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags hemställan till fullmäktige gällande förvärv och avyttring av bolag inom ramen för fastighetsaffären i Biskopsgården

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Tillstyrka hemställan från Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag om att godkänna begäran om förvärv av bolag Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB, Starplattan 167372 AB och Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB.
2. Tillstyrka hemställan från Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag om att anta bolagsordning för Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Starplattan 167372 AB.
3. Tillstyrka hemställan från Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag om att godkänna begäran om avyttring av bolag Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Starplattan 167372 AB.
4. Tillstyrka hemställan från Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag om att vid en försäljning avhända handlingar enligt 15 § arkivlagen (1990:782) som tillhör Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Starplattan 167372 AB.
5. Överlämna ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige
6. Förklara paragrafen över beslutet omedelbart justerad.

Sammanfattning

Enligt kommunallagen ska fullmäktige ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas (KL, 3 kap. 17 §). Föreliggande hemställan från Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag [nedan kallat Bostadsbolaget] till fullmäktige avser frågan om förvärv, bildande och avyttring av bolag och inte fastighetsaffären som sådan, då affären bedöms ha ringa påverkan på bolagets långsiktiga ekonomi.

Norra Biskopsgården utgör ett av sex bostadsområden som Framtidenkoncernen har beslutat att prioritera och utveckla. Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag är den dominerande fastighetsägaren i området kring Friskvåderstorget.



Bolaget har som ambition att utveckla området kring torget i syfte att maximera torgets potential som en naturlig, trygg och öppen mötesplats. Bolaget gör bedömningen att Friskvåderstorget är ett nyckelområde för trygghets- och utvecklingsarbetet i hela området. Ett av höghusen vid torget ägs idag av fastighetsägaren Willhem AB. Fastigheten är en solitär hos Willhem AB, vilket gör att intresset för att utveckla torget inte är lika starkt som Bostadsbolagets. Willhem AB vill å andra sidan utöka sitt bestånd i Södra Biskopsgården där Bostadsbolaget och dess systerbolag Bostads AB Poseidon äger fastigheter.

För att effektivisera förvaltningen har Bostadsbolaget och Willhem AB kommit överens om en bytesaffär. I bytesaffären ingår två fastigheter som idag ägs av Bostads AB Poseidon, en fastighet som ägs av Bostadsbolaget och en fastighet som ägs av Willhem AB. För att kunna paketera fastighetsförsäljningen behöver Bostadsbolaget förvärva tre nystartade bolag till vilka Bostadsbolaget och Bostads AB Poseidon kommer att sälja sina respektive fastigheter. Dessa tre bolag kommer sedan att säljas till Willhem AB. Fastigheten som Bostadsbolaget ska förvärva av Willhem AB förvärfas via ett kommanditbolag. Affären bygger på de underliggande fastighetsvärdena, värderingen har gjorts av två oberoende värderingsinstitut. Willhems fastighet är värderad till 172 mnkr och Framtidenkoncernens fastigheter till 169,5 mnkr. Totalt sett innebär affären att Framtidenkoncernen minskar sitt innehav av lägenheter med 39 stycken.

Göteborgs Stadshus gör bedömningen, utifrån tillgängligt material, att föreslaget förvärv och avyttring ligger väl i linje med Bostadsbolagets ägardirektiv och av fullmäktige angivna ändamålet med bolaget. Därför tillstyrks Bostadsbolagets hemställan till fullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser

De bedömda ekonomiska konsekvenserna av bytesaffären framgår av bifogat material från Förvaltnings AB Framtiden och Bostadsbolaget (Bilaga 1). Affären bygger på de underliggande fastighetsvärdena, värderingen har gjorts av två oberoende värderingsinstitut. Willhems fastighet är värderad till 172 mnkr och Framtidenkoncernens fastigheter till 169,5 mnkr. Mellanskillnaden kommer att regleras mellan Willhem AB och Bostadsbolaget.

Göteborgs Stadshus har inga ytterligare synpunkter på den bedömning som görs av Förvaltnings AB Framtiden, Bostadsbolaget och de oberoende värderingsinstituten.

Olika Perspektiv

Göteborgs Stadshus konstaterar att Bostadsbolagets ägardirektiv anger att bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Göteborgs Stadshus utgår därför ifrån att Bostadsbolaget och dess moderbolag Förvaltnings AB Framtiden har gjort en fullständig bedömning av affärens påverkan på barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, mångfaldsperspektivet, miljöperspektivet samt omvärldsperspektivet vid sin beredning av ärendet.



Göteborgs Stadshus finner det svårt att göra någon ytterligare värdering kopplat till den aktuella affären.

Bakgrund

Enligt kommunallagen ska fullmäktige ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas (KL, 3 kap. 17 §). Genom Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag har fullmäktige preciserat vilken typ av beslut som är av principiell beskaffenhet för fullmäktige. Bland annat ska fullmäktiges ställningstagande inhämtas vid ”förvärv, bildande eller avyttring av indirekt helägda bolag oavsett värde” (Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, 2015-02-26). Det är också fullmäktige som beslutar om godkännande av bolagsordning.

Fullmäktige ska också enligt gällande riktlinjer och direktiv ta ställning till förvärv eller försäljning av fastighet som är av ”sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi”.

Föreliggande hemställan från Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag avser frågan om förvärv, bildande och avyttring av bolag och inte fastighetsaffären som sådan, då affären bedöms ha ringa påverkan på bolagets långsiktiga ekonomi.

Göteborgs Stadshus ska i rollen som moderbolag yttra sig över ärenden som ska till fullmäktige för ställningstagande enligt 3 kap. 17 § kommunallagen.

Ärendet

Det kommunala uppdraget

Av fullmäktiges ägardirektiv till Bostadsbolaget och till Förvaltnings AB Framtiden framgår att bolagen ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska bolagen inom Framtidenkoncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Bolagen inom Framtidenkoncernen ska också bidra till en aktiv fastighetsförvaltning och ska i samverkan med andra aktörer förädla nya och befintliga bostadsområden.

Norra Biskopsgården utgör ett av sex bostadsområden som styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden har valt att prioritera och utveckla. De övriga fem områden är Hjällbo, Hammarkullen, Lövgärdet, Gårdsten och Bergsjön. Bostadsbolaget är den dominerande fastighetsägaren i området kring Friskvåderstorget (Norra Biskopsgården) och har som ambition att utveckla området kring torget i syfte att maximera torgets potential som en naturlig, trygg och öppen mötesplats. Bolaget gör bedömningen att Friskvåderstorget är ett nyckelområde för trygghets- och utvecklingsarbetet i hela området. Ett av höghusen vid torget ägs idag av Willhem AB. Fastigheten är en solitär hos Willhem



AB, vilket gör att intresset för utveckla torget inte är lika starkt som Bostadsbolagets. Willhem AB vill å andra sidan utöka sitt bestånd i Södra Biskopsgården där Bostadsbolaget och dess systerbolag Bostads AB Poseidon äger fastigheter.

För att effektivisera förvaltningen har Bostadsbolaget och Willhem AB kommit överens om en bytesaffär. I bytesaffären ingår två fastigheter som idag ägs av Bostads AB Poseidon, en fastighet som ägs av Bostadsbolaget och en fastighet som ägs av Willhem AB. För att kunna paketera fastighetsförsäljningen behöver Bostadsbolaget förvärva tre nystartade bolag till vilka Bostadsbolaget och Bostads AB Poseidon kommer att sälja sina respektive fastigheter. Dessa tre bolag kommer sedan att säljas till Willhem AB. Fastigheten som Bostadsbolaget ska förvärva av Willhem AB förvärfas via ett kommanditbolag. Totalt sett innebär affären att Framtidenkoncernen minskar sitt innehav av lägenheter med 39 stycken.

Befintliga hyresgäster

I samband med beredningen av underlaget till styrelserna i Bostadsbolaget och Förvaltnings AB Framtiden har Göteborgs Stadshus getts möjlighet lämna synpunkter. En av synpunkterna handlade om vikten av att informera befintliga hyresgäster om den förestående affären samt att säkerställa trygghetsboendets framtid till följd av fastighetsägarbyte.

Koncernstruktur

Göteborgs Stadshus har av fullmäktige fått i uppdrag att återkomma med en modell över hur antalet bostadsförvaltande bolag i koncernen kan minskas. Det föreslagna förvärvet av kommanditbolaget medför att antalet bolag inom Framtidenkoncernen istället blir fler. Denna numerära ökning kan undvikas om det förvärvade bolaget fusioneras med Bostadsbolaget eller på annat vis avvecklas. De skattemässiga effekterna av sådana åtgärder finns dock inte beskrivna i underlaget från Förvaltnings AB Framtiden. Göteborgs Stadshus har därför begärt kompletterande uppgifter från Förvaltnings AB Framtiden. Enligt uppgift så gäller inte reglerna om underprisöverlåtelser vid försäljning ur eller vid likvidation av ett kommanditbolag. Således ska tillgångar överföras till marknadsmässiga värden. Marknadsvärdet på fastigheten uppgår till 172 mnkr och det skattemässiga restvärdet uppgår till ca 63 mnkr, vilket leder till en skattemässig reavinst på 109 mnkr. Därmed skulle en likvidation eller liknande av kommanditbolaget resultera i en skatteeffekt på 24 mnkr, dvs 22 procent på reavinsten.



Göteborgs Stadshus bedömning

Göteborgs Stadshus gör bedömningen, utifrån tillgängligt material, att föreslaget förvärv och avyttring ligger väl i linje med Bostadsbolagets ägardirektiv och av fullmäktige angivna ändamålet med bolaget. Därför tillstyrks Bostadsbolagets hemställan till fullmäktige.

Bilagor

1. Förvaltnings AB Framtidens styrelsehandling, inklusive Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags styrelsehandling

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Förvaltnings AB Framtiden

Hemställan från styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Förvärv av Biskopsgården 51:16 samt försäljning av Biskopsgården 24:5, Tolered 26:14 samt Tolered 147:3

Förslag till beslut i styrelse

Styrelsen föreslås besluta

- att godkänna affären enligt bilaga 1.
- att överlämna Göteborgs Stads bostadsaktiebolags begäran om förvärv av aktier och andelar, avyttring av aktier, fastställande av bolagsordning samt avhändande av handlingar till Göteborgs Stadshus AB för yttrande samt vidarebefordran till Kommunfullmäktige för ställningstagande.
- att uppdra åt Bostads AB Poseidon att sälja fastigheten Tolered 26:14 och fastigheten Tolered 147:3 till Bostadsbolagets dotterbolag Göteborg Tolered 29:14 AB och Göteborg Tolered 147:3 AB för skattemässiga restvärde.
- att Bostads AB Poseidon erhåller koncernbidrag på skillnaden mellan marknadsvärde och bokförda värden på fastigheterna.
- att omedelbart justera ovanstående.

Sammanfattning av affären

Norra Biskopsgården är ett prioriterat område inom Göteborgs stads Bostads AB och Framtidenkoncernen. Den nu aktuella fastighetsaffären är en del av en övergripande strategi för att utveckla Norra Biskopsgården i allmänhet och Friskvåderstorget i synnerhet. Det är mot den bakgrunden som nedanstående perspektiv ska förstås.

Fastighetsbolaget Willhem AB äger idag den fastigheten som Göteborgs stads Bostads AB planerar att förvärva. Göteborgs stads Bostads AB har ett betydande bostadsbestånd i området som ökat genom nyligen genomförd geografisk samordning inom koncernen. Fastigheten är en solitär hos Willhem AB, vilket gör att deras intresse att utveckla torget inte är lika starkt som Göteborgs stads Bostads ABs.

För att effektivisera förvaltningen har Willhem AB och Göteborgs stads Bostads AB kommit överens om en bytesaffär. Willhem AB vill i denna bytesaffär inkludera två fastigheter som idag ägs av Bostads AB Poseidon. Totalt sett innebär affären att koncernen minskar sitt innehav av lägenheter med 39 stycken. Affären bygger på de underliggande fastighetsvärdena. Wilhelms fastighet är värderad till 172 mnkr och koncernens fastigheter är värderade till 169,5 mnkr. Göteborgs stads Bostads AB kommer att förvärva tre nystartade bolag. Till dessa bolag kommer Göteborgs stads Bostads AB respektive Bostads AB Poseidon att sälja sina respektive fastigheter. Dessa tre bolag kommer sedan att säljas till Willhem AB. Fastigheten som Göteborgs stads Bostads AB ska förvärva, förvärvas via ett kommanditbolag.

Ekonomiska perspektivet

Utifrån ett koncernperspektiv säljs tre fastigheter till ett underliggande marknadsvärde på 169,5 mnkr. De interna avkastningsvärdena på fastigheterna uppgår till 149 mnkr.

Resultatet utifrån ett K3-perspektiv blir 78,5 mnkr, enligt nedan tabell.

	Koncern, K3
Underliggande marknadsvärde	169,5
Bokfört värde	<u>99,0</u>
Reavinst	70,5
Positiv skatteeffekt*	<u>8,0</u>
Resultat	78,5

*Den positiva skatteeffekten är ett resultat av att försäljningarna sker i bolagsform.

Utifrån dotterbolagsperspektiv uppkommer en reavinst hos Bostadsbolaget på 105 mnkr och hos Poseidon på -2 mnkr. Av Bostadsbolagets reavinst kommer 78,5 mnkr lämnas som koncernbidrag till Poseidon, som en kompensation för att Poseidon säljer två fastigheter till Bostadsbolaget för ett pris (skattemässigt värde) som understiger marknadsvärdet.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

Affären kommer att innebära att Göteborgs stads Bostads AB kan ta ett helhetsgrepp om boendemiljön i området. På sikt innebär detta att området kommer att bli säkrare och tryggare och fler bostäder kommer att kunna byggas. Detta kommer att gynna barnen i området.

Jämställdhetsperspektivet

En jämställd möjlighet att nyttja utbud och service runt Friskvåderstorget förutsätter att området upplevs som tryggt och inkluderande. Genom fastighetsaffären får Göteborgs stads Bostads AB större möjligheter att samverka kring investeringar i torgutveckling och boendemiljö där de boende inkluderas i förbättringsarbetet, i det arbetet är jämställdhetsperspektivet i fokus.

Mångfaldsperspektivet

Målsättningen med torgutvecklingen är att maximera torgets potential som en naturlig, trygg och öppen mötesplats. Göteborgs stads Bostads AB kan i samverkan med de boende tillse att det finns öppna mötesplatser både inomhus och utomhus som gynnar integration genom mötet mellan människor.

Miljöperspektivet

Affären kommer att möjliggöra förtätning genom nya bostäder vid en av utbyggnadsplaneringens tyngdpunkter, vilket kommer att öka andelen invånare som kan resa med kollektivtrafiken.

Omvärldsperspektivet

Ett tryggt och inkluderande Norra Biskopsgården kommer att gynna hela Göteborg.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

Bilaga 1: Beskrivning av Fastighetsförvärv Norra Biskopsgården

Bilaga 2: Protokoll Bostadsbolaget styrelse

Bilaga 3: Bolagsordning för Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB

Fastighetsförvärv Norra Biskopsgården

Bakgrund

Norra Biskopsgården utgör ett av sex prioriterade områden inom Framtidenkoncernen. Övriga prioriterade områden är Hammarkullen, Bergsjön, Hjällbo, Gårdsten samt Lövgärdet. Göteborgs stads Bostads AB är den dominerande fastighetsägaren i området kring Friskväderstorget. Genom geografisk samordning fick Göteborgs stads Bostads AB ett av höghusen vid Friskväderstorget samt området Klarvädersgatan. Fastighetsbolaget Willhem AB är ägare av det andra höghuset vid Friskväderstorget och Redito är ägare till själva torget som är bebyggt med ett hus som innehåller livsmedelsbutiken Willys.

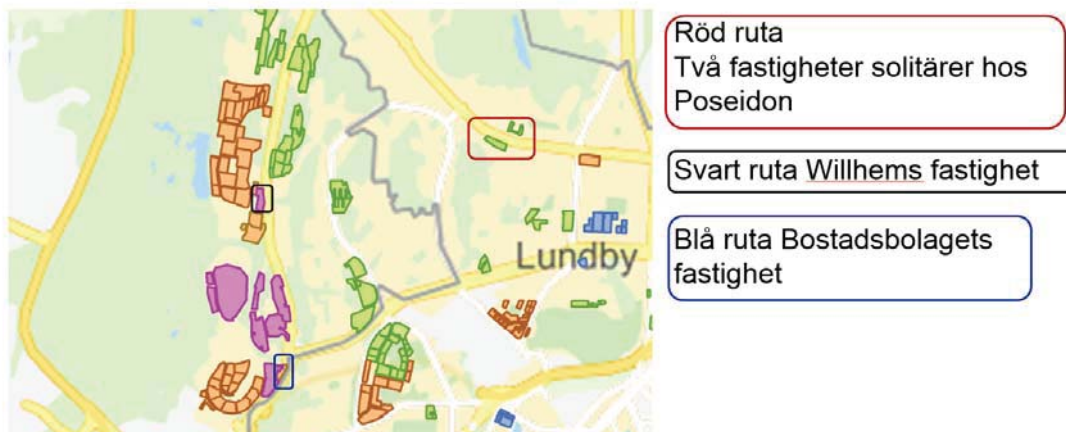
Under 2015 inleddes en diskussion med Willhem AB om att utveckla Friskväderstorget. Willhem AB förklarade att de, på grund av sitt begränsade innehav i området, istället ville inrikta sig på att utöka sitt ägande i Södra Biskopsgården. Som en fortsättning av den geografiska samordningen inleddes en diskussion om att byta fastigheter för att stärka ägandet och erhålla mer effektiva förvaltningsområden. Efter en del efterforskningar och diskussioner kring lokaliseringen av lämpliga objekt vidgades affären till att inkludera fyra fastigheter. Genom bytesaffären stärker Willhem AB sitt ägande i Södra Biskopsgården med ett trygghetsboende. Willhem AB äger redan övriga fastigheter i detta område i Södra Biskopsgården. Willhem AB önskade utöka affären genom att inkludera ytterligare två fastigheter som idag ägs av Bostads AB Poseidon, vid Bjurslätts torg. Dessa utgör solitärer i Bostads AB Poseidons portfölj. Detta passade Förvaltnings AB Framtiden vars målsättning är att inte utöka koncernens innehav av hyresrätter genom köp.

Den nu aktuella fastighetsaffären är en del av en övergripande strategi för att utveckla Norra Biskopsgården. Friskväderstorget är ett nyckelområde för trygghets- och utvecklingsarbetet där. Genom affären med Willhem AB kan Göteborgs stads Bostads AB ta ett helhetsgrepp om utvecklingen av Friskväderstorget. Redito, som äger torget med Willys-byggnaden, har redan ställt sig positiva till att samverka vid omdaning av Friskväderstorget.

En utveckling av torget med bostäder och kommersiella lokaler skulle gynna servicen i hela området. I dagsläget upplevs torget som otryggt, särskilt för kvinnor och barn. Målsättningen med torgutvecklingen är att maximera torgets potential som en naturlig, trygg och öppen mötesplats både inomhus och utomhus. Där ska alla, inte minst kvinnor och barn, känna sig välkomna. Mötesplatsen på Friskvåderstorget kan på detta sätt bli en central plats för olika verksamheter som gynnar integration genom mötet mellan människor. Torget ger plats för utökade bostäder både hyresrätter och bostadsrätter. Ett ökat antal bostäder i detta område är viktigt då trångboddheten i området är betydande idag.

Bolagen har genom förhandling kommit överens om att priset för fastighetsaffären ska bygga på det underliggande marknadsvärdet enligt extern värdering av oberoende värderingsinstitut. Båda bolagen har valt var sitt internationellt erkänt värderingsinstitut och köpeskillingen grundar sig på ett genomsnitt av dessa värderingar. Värderingsinstituten är Cushman & Wakefield och Savills.

Den totala fastighetsaffären omfattar fyra fastigheter Biskopsgården 51:16, Biskopsgården 24:5, Tolered 29:14 och Tolered 147:3, läget presenteras i kartan nedan och i bild på omsående sida:



	
<p>Biskopsgården 51:16</p> <p>Den enda hyresfastigheten som Willhem AB har i Norra Biskopsgården. Göteborgs stads Bostads AB äger övriga fastigheter och planerar en utveckling av torget.</p>	<p>Biskopsgården 24:5</p> <p>Ett trygghetsboende i Södra Biskopsgården som ligger i direkt anslutning till Willhem ABs fastighetsbestånd.</p>
	
<p>Tolered 29:14</p> <p>Fastighet som ägs av Bostads AB Poseidon och ligger som en solitär i beståndet.</p>	<p>Tolered 147:3</p> <p>Bjurslättstorg ägs av Bostads AB Poseidon och ligger som en solitär i beståndet.</p>

I tabellen nedan framgår underlaget för affären. Totalt innebär den att Förvaltnings AB Framtiden minskar sitt innehav av lägenheter med 39 stycken.

Affären bygger på att det underliggande värdet är bedömt marknadsvärde. Netto för affären innebär att Förvaltnings AB Framtiden erlärger 2,5 Mkr som underliggande värde, vilket visar att affären är en ren bytesaffär.

	Bedömt marknadsvärde Mkr		Genomsnittlig marknadsvärde	m ²	antal	m ²	antal	nuvarande ägare
	Cushman and Wakefield	Savills		BOA	lägenheter	LOA	lokaler	
Biskopsgården 51:16	-169,0	-175,0	-172,0	11 770	140	3 069	24	Willhem
Biskopsgården 24:5	54,0	53,0	53,5	-4 354	-81	-2 614	-1	Bostadsbolaget
Bjurslättis Torg Tolered 147:3	51,0	57,0	54,0	-1 623	-46	-2 553	-15	Poseidon tidigare Bostadsbolaget
Gamla Björlandavägen Tolered 29:14	59,0	65,0	62,0	-3656	-52	-32	-1	Poseidon
Netto Förvaltnings AB Framtiden	-5,0	0,0	-2,5	2 137	-39	-2 130	7	

Teknisk status Biskopsgården 51:16

En teknisk besiktning har gjorts av den fastighet som Göteborgs stads Bostads AB planerar att förvärva. Besiktningen visar att utifrån fastighetens ålder är underhållsbehovet normalt.

Befintliga hyresgäster

Efter Göteborgs stads Bostads AB:s initiala beslut om bytesaffären informerades hyresgästerna i trygghetsboendet i Södra Biskopsgården om den förestående försäljningen. Samma gäller för hyresgästerna i huset vid Friskvåderstorget. Hyresgästerna i Bostads AB Poseidons bostadshus vid Gamla Björlandavägen och Bjurslättstorg kommer att informeras efter att beslut fattats. Fastighetsaffären innebär inga förändringar i avtalshänseende för befintliga hyresgäster. Då det gäller trygghetsboendet finns avtal med Göteborgs stad detta har inte Willhem AB några planer att förändra. Vid en fastighetsaffär övergår avtalen till den nya ägaren.

Affären

Förvärvet

Affären är ett förvärv av ett kommanditbolag. Förvärvet sker genom att Göteborgs stads Bostads AB och Göteborgs stads Bostads ABs dotterbolag Bredfjällsgatan AB förvärvar andelarna i kommanditbolaget. Då det är ett kommanditbolag krävs det två ägare. Kommanditbolaget är ägaren till fastigheten. Priset för bolaget fastställs vid tillträdet. Det underliggande marknadsvärdet för fastigheten har fastställts till 172 mnkr. Ingen stämpelskatt kommer att utgå eftersom förvärvet sker i bolagsform.

Försäljningen

Totalt ska tre fastigheter säljas till Willhem AB. Två fastigheter som idag ägs av Bostads AB Poseidon samt en fastighet som ägs av Göteborgs stads Bostads AB. Göteborgs stads Bostads AB kommer att förvärva tre aktiebolag, Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB. Göteborgs stads Bostads AB respektive Bostads AB Poseidon kommer att sälja sina fastigheter till dessa tre bolag. Försäljningen till dessa tre bolag kommer att ske till skattemässiga restvärden, vilket per 2016-12-31 totalt motsvarar 63 mnkr. Stämpelskatt kommer att utgå med 5 mnkr. Göteborgs stads Bostads AB kommer sedan att sälja dessa tre bolag för en köpeskilling som fastställs vid tillträdet, men det underliggande fastighetsvärdet ska motsvara marknadsvärdet för de tre fastigheterna. Totalt 169,5 mnkr. Bostads AB Poseidon kommer sedan att kompenseras för skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet via koncernbidrag.

Ledamöter:	Johan Zandin (V)	ordförande
	Ulla Y Gustafsson (S)	vice ordförande
	Tomas Nilsson (M)	vice ordförande
	Inger Bergsten (M)	ledamot
	Piotr Kiszkiel (L)	ledamot
	Adam Wojciechowski (MP)	ledamot
	Anette Vancas Moberg (S)	ledamot
Suppleanter:	Ulf Albinsson (S)	suppleant
	Ronny Johansson (S)	suppleant
	Sofia Rostedth (M)	suppleant
Arbetstagarrepr.:	Ulla Berg	ord. Unionen
	Thomas Gustafsson	ord. Fa-anställda
	Gabriel Asmar	suppl. Unionen
	Simon Kappelmark	suppl. Fa-anställda
Sekreterare:	Mohamed Hama Ali	bolagsjurist

1 § Mötets öppnande

Sammanträdet förklaras öppnat.

2 § Val av protokolljusterare

Protokollets beslut tas per capsulam den 11 april 2017 genom att samtliga ledamöter i styrelsen undertecknar protokollet.

3 § Fråga om jäv

Ingen i styrelsen anser sig vara förhindrad att delta i beslut i dagens ärende på grund av jäv.

4 § Fastighetsförvärv Norra Biskopsgården

Handling med förslag till beslut har varit utsänd, bilaga 1.

Styrelsen beslutar

- att godkänna affären enligt bilaga 1.
- att hemställa till Förvaltnings AB Framtiden att godkänna affären enligt bilaga 1.
- att hemställa till Kommunfullmäktige enligt Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag och 3 kap. 17 § kommunallagen att godkänna begäran om förvärv av bolag Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB och Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB.
- att hemställa till Kommunfullmäktige enligt Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag och 3 kap. 17 § kommunallagen att anta bolagsordning för Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB.
- att hemställa till Kommunfullmäktige enligt Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag och 3 kap. 17 § kommunallagen att godkänna Göteborgs Stads bostadsaktiebolags begäran om avyttring av bolag Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB.
- att hemställa till kommunfullmäktige om beslut att vid en försäljning avhända handlingar enligt 15 § arkivlagen (1990:782) som tillhör Göteborg Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB.
- att omedelbart justera ovanstående beslutssatser.

Vid protokollet

Mohamed Hama Ali

Justeras:

Johan Zandin

Tomas Nilsson

Ulla Y Gustafsson

Piotr Kiszkiel

Adam Wojciechowski

Anette Vancas Moberg

Inger Bergsten

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

Bolagets firma (namn) är Göteborg Biskopsgården 24:5 AB.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 3 Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Göteborg Biskopsgården 24:5 samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet

Det kommunala ändamålet är att samordna och stärka stadsutvecklingen.

Bolaget ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. och 8 kap. 3 c § kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än vad som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Självkostnadsprincipen är inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom.

Likvideras bolaget skall dess behållna tillgångar tillfalla aktieägaren.

§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska inhämta Göteborgs kommunfullmäktiges ställningstagande avseende beslut av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

§ 6 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 50.000 och högst 200.000 SEK.

§ 7 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 500 och högst 2.000.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 1 och högst 9 ledamöter med lägst 0 högst 5 suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 9 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning skall på årsstämma väljas en eller två revisorer med lika många suppleanter, som samtliga skall vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får utses ett eller två revisionsbolag.

§ 10 Lekmannarevisorer

För granskning av om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig skall Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter. Uppdrag som lekmannarevisor och suppleant gäller för den tid som Göteborgs kommunfullmäktige bestämmer.

§ 11 Kallelse

Kallelse sker genom brev inom den tid som anges i aktiebolagslagen.

§ 12 Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och, när det krävs, revisionsberättelsen.
7. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
8. Beslut om följande.
 - a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
 - b) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.
9. Fastställande av arvoden till styrelsen och i vissa fall revisorerna.
10. Rapport om Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av styrelseledamöter och suppleanter för dessa.
11. Val till styrelse och i vissa fall revisorer.
12. När så erfordras, rapport om Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av lekmannarevisorer och suppleanter för dessa
13. Annat ärende, som ska tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 13 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 1 jan – 31 dec.

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

Bolagets firma (namn) är Göteborg Tolered 29:14 AB.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 3 Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Göteborg Tolered 29:14 samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet

Det kommunala ändamålet är att samordna och stärka stadsutvecklingen.

Bolaget ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. och 8 kap. 3 c § kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än vad som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Självkostnadsprincipen är inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom.

Likvideras bolaget skall dess behållna tillgångar tillfalla aktieägaren.

§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska inhämta Göteborgs kommunfullmäktiges ställningstagande avseende beslut av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

§ 6 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 50.000 och högst 200.000 SEK.

§ 7 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 500 och högst 2.000.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 1 och högst 9 ledamöter med lägst 0 högst 5 suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 9 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning skall på årsstämma väljas en eller två revisorer med lika många suppleanter, som samtliga skall vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får utses ett eller två revisionsbolag.

§ 10 Lekmannarevisorer

För granskning av om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig skall Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter. Uppdrag som lekmannarevisor och suppleant gäller för den tid som Göteborgs kommunfullmäktige bestämmer.

§ 11 Kallelse

Kallelse sker genom brev inom den tid som anges i aktiebolagslagen.

§ 12 Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och, när det krävs, revisionsberättelsen.
7. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
8. Beslut om följande.
 - a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
 - b) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.
9. Fastställande av arvoden till styrelsen och i vissa fall revisorerna.
10. Rapport om Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av styrelseledamöter och suppleanter för dessa.
11. Val till styrelse och i vissa fall revisorer.
12. När så erfordras, rapport om Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av lekmannarevisorer och suppleanter för dessa
13. Annat ärende, som ska tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 13 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 1 jan – 31 dec.

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

Bolagets firma (namn) är Göteborg Tolered 147:3 AB.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 3 Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Göteborg Tolered 147:3 samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet

Det kommunala ändamålet är att samordna och stärka stadsutvecklingen.

Bolaget ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. och 8 kap. 3 c § kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än vad som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Självkostnadsprincipen är inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom.

Likvideras bolaget skall dess behållna tillgångar tillfalla aktieägaren.

§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska inhämta Göteborgs kommunfullmäktiges ställningstagande avseende beslut av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

§ 6 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 50.000 och högst 200.000 SEK.

§ 7 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 500 och högst 2.000.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 1 och högst 9 ledamöter med lägst 0 högst 5 suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 9 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning skall på årsstämma väljas en eller två revisorer med lika många suppleanter, som samtliga skall vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får utses ett eller två revisionsbolag.

§ 10 Lekmannarevisorer

För granskning av om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig skall Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter. Uppdrag som lekmannarevisor och suppleant gäller för den tid som Göteborgs kommunfullmäktige bestämmer.

§ 11 Kallelse

Kallelse sker genom brev inom den tid som anges i aktiebolagslagen.

§ 12 Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och, när det krävs, revisionsberättelsen.
7. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
8. Beslut om följande.
 - a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
 - b) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.
9. Fastställande av arvoden till styrelsen och i vissa fall revisorerna.
10. Rapport om Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av styrelseledamöter och suppleanter för dessa.
11. Val till styrelse och i vissa fall revisorer.
12. När så erfordras, rapport om Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av lekmannarevisorer och suppleanter för dessa
13. Annat ärende, som ska tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 13 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 1 jan – 31 dec.