



Diarienummer: 0084/17

Handläggare: Andreja Sarcevic

Tel: 031-368 54 61

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

Yttrande över Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags hemställan till fullmäktige gällande fastighetstransaktionen Rannebergen/Lövgärdet

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Överlämna ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige utan eget ställningstagande.
2. Förklara paragrafen över beslutet omedelbart justerad.

Sammanfattning

Inom Framtidenkoncernen planeras en transaktion med extern part, Victoria Park AB, som involverar två av dotterbolagen till Förvaltnings AB Framtiden – Bostads AB Poseidon [Poseidon] och Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag [Bostadsbolaget]. Den aktuella transaktionen är en del av Framtidenkoncernens övergripande strategi att årligen bygga 1 400 bostäder. Victoria Park AB kan erbjuda koncernen möjlighet att förvärva mark för direkt exploatering i Lövgärdet och ställer i gengäld som krav att förvärva fastigheter i Rannebergen, med tillträde under 2017.

Poseidon avses förvärva Victoria Parks markområde i Lövgärdet. Utefter vad marknaden efterfrågar kan Framtidenkoncernen få möjlighet att uppföra blandade bostads- och upplåtelseformer till Lövgärdet, där 95 procent av alla bostäder idag består av hyresrätter. Uppskattat tillskott av nyproducerade bostäder är ca 225, vilket dock ännu inte är detaljstuderat. Transaktionen innebär vidare att Bostadsbolaget avyttrar fyra befintliga fastigheter med totalt 289 lägenheter med tillhörande parkeringar, tvättstugor och miljöhus till Victoria Park. Totalt sett innebär transaktionen att koncernen möjligen minskar sitt innehav av lägenheter med drygt 60 lägenheter.

Transaktionen innebär att Bostadsbolaget avyttrar fyra bostadsfastigheter samt del av fastighet innehållande parkering/tvättstugor/miljöhus till ett underliggande värde på ca 165 mnkr.

En skattemässig reavinst på ca 27,7 mnkr uppkommer. Poseidon förvärvar tre blivande fastigheter till en köpeskilling om 20 mnkr.



Bilaga J
Styrelsen 2017-10-30

Styrelsen i Bostadsbolaget har beslutat att godkänna transaktionen, under förutsättning att den godkänns av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden samt av kommunfullmäktige. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden har beslutat att godkänna affären. Göteborgs Stadshus AB ska i rollen som koncernmoderbolag yttra sig över ärenden som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande. Stadshus AB gör bedömningen att föreslagen transaktion ligger i linje med Framtidens uppdrag och tillstyrker därför Bostadsbolagets hemställan om att godkänna transaktionen.

Ekonomiska konsekvenser

De bedömda ekonomiska konsekvenserna av affären framgår av bifogat material från Förvaltnings AB Framtiden (Bilaga 1). Transaktionen innebär att Bostadsbolaget avyttrar fyra bostadsfastigheter samt del av fastighet innehållande parkering/tvättstugor/miljöhus till ett underliggande värde på ca 165 mnkr. En skattemässig reavinst på ca 27,7 mnkr uppkommer. Inga avdrag för försäljningskostnader är gjorda och det pågår även diskussioner om bredbandslösning då köparen inte långsiktigt kan använda lösningen genom Framtidens Bredband. Kostnaderna kommer dras av från det underliggande fastighetsvärdet.

Till detta avser Poseidon förvärva tre blivande fastigheter (fastighetsbildning ska ske) med överenskommet anskaffningsvärde om 1 000 kr/kvm bruttoarea (BTA). Uppskattad BTA för projekten är totalt ca 20 000 kvm fördelat på 12 000 kvm (ca 150 st lägenheter), 3 000 kvm (20–25 radhus) samt 5 000 kvm (50 st lägenheter). Köpeskillning för marken är 20 mnkr.

Olika perspektiv

Framtiden har belyst transaktionen utifrån de olika perspektiven (se nedan). Stadshus har inga ytterligare synpunkter på den bedömning som görs av Framtiden.

Barnperspektivet

Affären kommer att innebära att Poseidon får ännu större möjlighet att påverka boendemiljön i Lövgärdet. På sikt innebär detta att området kommer att bli säkrare och tryggare genom att fler bostäder byggs, vilket kommer gynna barnen i området.

Jämställdhetsperspektivet

En förutsättning för jämställdhet är att utvecklingen i området upplevs som tryggt och inkluderande. Affären stödjer detta för båda områdena.

Mångfaldsperspektivet

Att tillskapa bostäder runt Lövgärdet centrum bidrar till en positiv torgutveckling, vilket är en naturlig, trygg och öppen mötesplats. Att tillföra bostäder bidrar till att butiker och verksamheter



Bilaga J

Styrelsen 2017-10-30

får större möjlighet att förbättras. Genom god samverkan mellan fastighetsägarna och de boende i området, både för Lövgärdet och Rannebergen, kan koncernen tillse att det finns öppna mötesplatser både inomhus och utomhus som gynnar integration genom mötet mellan människor.

Miljöperspektivet

Affären kommer möjliggöra förtätning genom nya bostäder. Flera omkringliggande områden står inför utveckling och med det ökar möjligheten till förbättrad kollektivtrafik på lite sikt.

Ärendet

Föreliggande hemställan från Bostadsbolaget till fullmäktige avser frågan om avyttring av fastigheter Angered (Rannebergen). Stadshus ska i rollen som moderbolag yttra sig över ärenden som ska till fullmäktige för ställningstagande.

Inom Framtidenkoncernen planeras en transaktion med extern part, Victoria Park AB, som involverar två av dotterbolagen till Förvaltnings AB Framtiden – Bostadsbolaget och Poseidon. Den aktuella transaktionen är en del av Framtidenkoncernens övergripande strategi att årligen bygga 1 400 bostäder. Victoria Park AB kan erbjuda koncernen möjlighet att förvärva mark för direkt exploatering i Lövgärdet, som är ett av prioriterade utvecklingsområden för Framtiden, och ställer i gengäld som krav att förvärva fastigheter i Rannebergen med tillträde under 2017.

Poseidon avses förvärva Victoria Parks markområde i Lövgärdet. Utefter vad marknaden efterfrågar kan Framtidenkoncernen få möjlighet att uppföra blandade bostads- och upplåtelseformer till Lövgärdet, där 95 procent av alla bostäder idag består av hyresrätter. Uppskattat tillskott av nyproducerade bostäder är ca 225, vilket dock ännu inte är detaljstuderat. Transaktionen innebär vidare att Bostadsbolaget avyttrar fyra befintliga fastigheter med tillhörande parkeringar, tvättstugor och miljöhus i Rannebergen till Victoria Park. Bostadsbolaget är idag dominant fastighetsägare i Rannebergen och äger ca 1 600 hyresrätter i området. Försäljningen skulle innebära en minskning med 289 lägenheter. Totalt sett innebär transaktionen att koncernen möjligen minskar sitt innehav av lägenheter med drygt 60 lägenheter.

Framtiden har tagit referenser av affärspartnern. Victoria Park har gjort flera fastighetsaffärer och samarbeten med andra kommuner. AB Bostäder i Borås, Växjö Bostäder och MKB i Malmö har alla lämnat goda referenser gällande sina respektive genomförda transaktioner och samarbeten med Victoria Park.

Göteborgs Stadshus bedömning

Av ägardirektivet 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



Bilaga J
Styrelsen 2017-10-30

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.

Stadshuset gör bedömningen att föreslagen transaktion ligger i linje med Framtidens uppdrag och tillstyrker därför Bostadsbolagets hemställan om att godkänna transaktionen.

Bilagor

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

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Förvaltnings AB Framtiden



Vid protokollet:


Lena Hagenfeldt

Justeras:

2017-10-23


Johan Zandin

2017-10-23


Tomas Nilsson

13 § Fastighetstransaktion

Mariette Hilmersson föredrog Fastighetstransaktion i enlighet med utdelad handling och svarade på frågor från Bostadsbolagets styrelse.

Efter styrelsens överläggning yrkade Ulla Y Gustafsson och Tomas Nilsson bifall till följande förslag:

- Att godkänna transaktionen enligt Bilaga 1 "Sammanfattning av affären Rannebergen/Lövgärdet"
- Att efter beslut i Förvaltnings AB Framtidens styrelse och Göteborgs Kommunfullmäktige ge VD i uppdrag att avyttra fastigheterna Angered 82:8, Angered 82:9, Angered 82:12 och Angered 82:13 samt del av Angered 82:2 till Victoria Park ABs dotterbolag "NYAB" till marknadsvärde.
- Att för hyresgästerna i de överlåtna fastigheterna skall samma omflyttningsvillkor gälla som i den tidigare genomförda fastighetsaffären med Willhem
- Att omedelbart justera beslutet

Johan Zandin yrkade avslag på förslaget.

Votering begärs.

Ordförande föreslog följande propositionsordning:

Ja för bifall till Ulla Y Gustafssons och Tomas Nilssons förslag, samt Nej för bifall till Johan Zandins förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:



Ulla Y Gustafsson (S): Ja

Tomas Nilsson (M) Ja

Anette Vancas Moberg (S): Ja

Inger Bergsten (M): Ja

Piotr Kiszkiel (L): Ja

Adam Wojciechowski (MP): Nej

Johan Zandin (V): Nej

Transaktionen godkännes med röstsiffrorna 5 mot 2.

Johan Zandin reserverar sig mot beslutet i förmån för eget yrkande (bilaga).



Reservation V
Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag
2017-10-23

Reservation mot fastighetsaffär med Victoria Park

Framtiden har förhandlat fram ett förslag på affär med Victoria Park som innehåller två delar. En försäljning i Rannebergen och ett köp i Lövgärdet. Vänsterpartiet ställer sig mycket positiva till köpet och utvecklingsplanerna som finns i Lövgärdet. Tillskott av bostäder och en ökad närvaro av allmännyttan skulle stärka områdets utveckling och bidra till målet om 1 400 bostäder. Vi har sett hur etableringar tidigare haft en positiv inverkan på områden, exempelvis i Biskopsgården. Vi går gärna vidare med den delen av affären.

Vänsterpartiets problem är dock inte köpet utan försäljningen av 289 lägenheter i Rannebergen.

Vår uppfattning om köparens affärsplan är att den inte medger ett långsiktigt ägande utan, likt affären som Poseidon begick med GE Capital Bank 1998, riskerar att slunga hyresgästerna ut i stora problem och ovisshet på medellång sikt.

Victoria Parks affärsmodell enligt vår mening är att lyxrenovera lägenheterna vid hyresgästbyte för att blåsa upp fastighetsvärdet utan att för den sakens skull omhänderta fastighetens långsiktiga behov av exempelvis stam- eller fasadbyten. När en viss andel av lägenheterna är renoverade avyttras fastigheten till en annan ägare med oklara ambitioner. På sikt byts hyresgästerna ut och vanligt folk har inte längre råd att flytta in i lägenheterna med de nya hyrorna, ofta 50% högre. Var dessa ska bo verkar ingen ha något svar på.

Victoria Park gör ett stort nummer av sitt sociala ansvarstagande vilket självklart är lockande läsning för ett ansvarstagande bolaget som avser att sälja till dem. Vid en närmare granskning visar det sig att det inte håller måttet. Att anställa boende för att utföra fastighetskötsel ter sig vällovligt, men när ersättningen är så låg som 7,5 kr per timma vilket medieuppgifter ger vid handen handlar det snarare om att utnyttja utsatta människor.

Vi har sett konsekvenserna av Victoria Parks agerande för befintliga hyresgäster. De konstanta lyxrenoveringarna medför en permanent olägenhet för hyresgästerna. Bolagets sätt att hantera detta i Nyköping var att dela ut



hörselkåpor till hyresgästerna. Det agerandet säger ganska mycket om hur hyresgästerna bemöts och hur bolaget ser på dem.

Bolaget ligger i konflikt med hyresgästföreningen på flera ställen i landet. Bland annat vägrar bolaget allt som oftast att teckna underhållsavtal för de befintliga hyresgästerna. Hyresgästföreningen i Borås kallade 2016 Victoria Parks uthyrningsregler för "människofientliga".

Jag reserverar mig därför mot beslutet att godkänna transaktionen och att ge VD i uppdrag att avyttra de berörda fastigheterna.

Johan Zandin (V)

Till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden

Förvärv av mark för nyproduktion av bostäder i Lövgärdet och försäljning av befintliga fastigheter i Rannebergen.

Förslag till beslut i styrelse

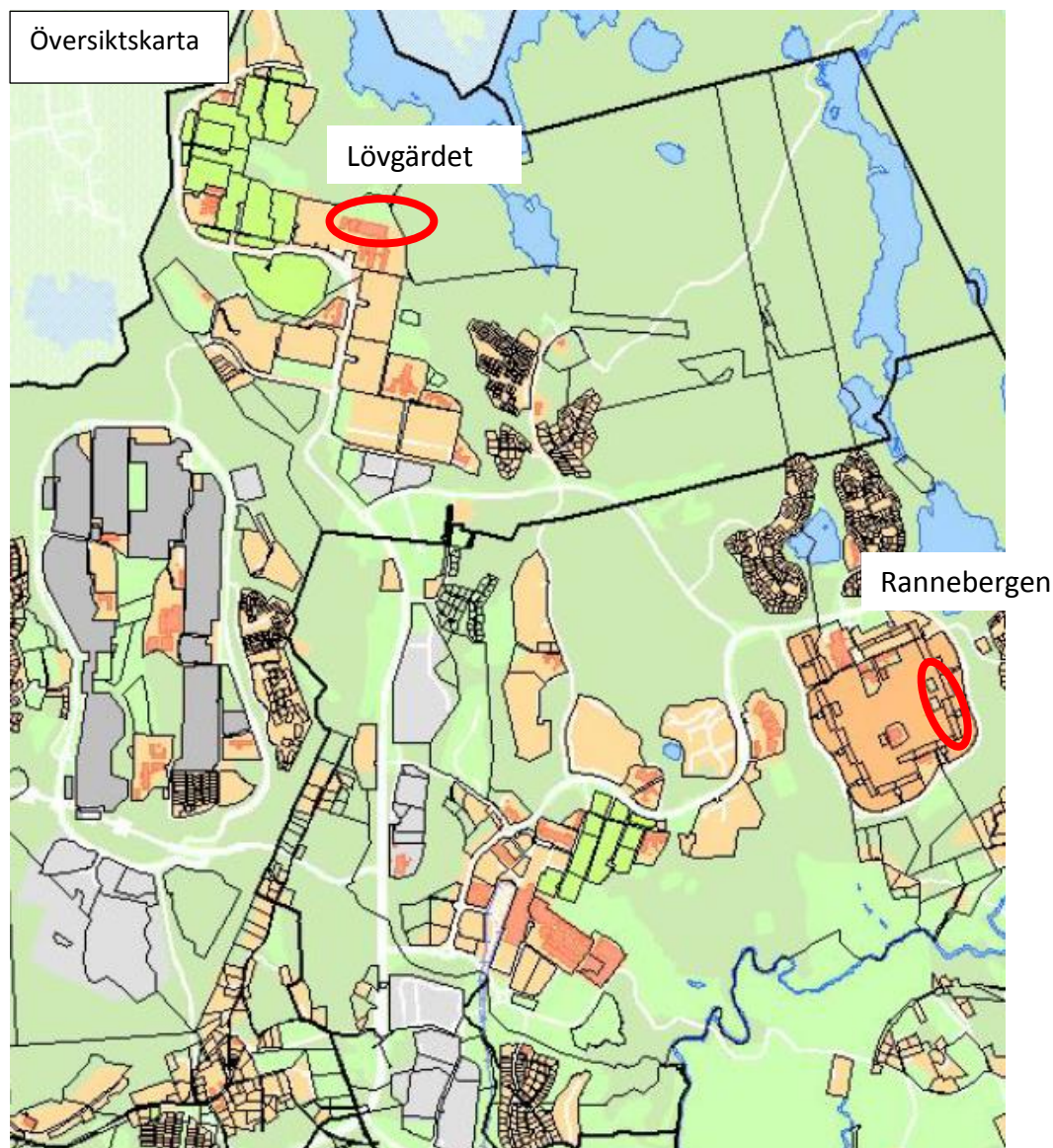
Styrelsen förslås besluta

- Att godkänna transaktionen enligt Bilaga 1 "Sammanfattning av affären Rannebergen/Lövgärdet"
- Att efter beslut i Göteborgs Kommunfullmäktige uppdra åt Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag att avyttra fastigheterna Angered 82:8, Angered 82:9, Angered 82:12 och Angered 82:13 samt del av Angered 82:2 till Victoria Park ABs dotterbolag "NYAB" till marknadsvärde.
- Att uppdra åt Bostads AB Poseidon att förvärva utpekade delområden inom fastigheten Gårdsten 62:17 (fastighetsbildning) av Lövgärdet Business KB för marknadsvärde.
- Att förvärvet och avyttringen är villkorade av att förhandsbesked ges för marken (kan utgå om förhandsbesked ges innan)

Sammanfattning av affären

Lövgärdet är ett prioriterat utvecklingsområde för Framtidenkoncernen och den nu aktuella transaktionen är en del av den övergripande strategin om att bygga 1400 bostäder årligen. Den privata aktören Victoria Park AB kan erbjuda koncernen möjlighet att förvärva mark för direkt exploatering i Lövgärdet. Göteborgs stads Bostadsaktiebolags (Bostadsbolaget) är dominant fastighetsägare i Rannebergen. Genom att avyttra fyra fastigheter ur Bostadsbolagets befintliga bestånd i Rannebergen till Victoria Park, kan vi tillföra nyproducerade bostäder i Lövgärdet i direkt närhet till Bostads AB Poseidons (Poseidon) bestånd.

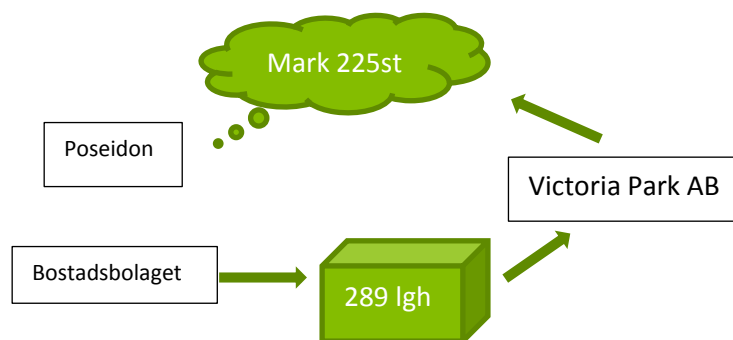
Utefter vad marknaden efterfrågar kan vi få möjlighet att uppföra blandade bostads- och upplåtelseformer till Lövgärdet där 95 procent av alla bostäder är hyresrätter. Genom ett samarbete med Victoria Park som är en långsiktig förvaltare, kan vi tillsammans ansvara för att utveckla både Rannebergen och Lövgärdet. Det är mot den bakgrunden som nedanstående affärsupplägg föreslås.



Transaktion

Initialt avses två av koncernens bolag ingå i transaktionen, Poseidon och Bostadsbolaget. Poseidon avses vara förvärvare av Victoria Parks markområdet i Lövgärdet (tre delområden). Beroende på boende- och upplåtelseform kan i förlängningen Egna Hemsbolaget bli tagande part för byggnation, vilket avgörs senare.

Bostadsbolaget avyttrar fyra befintliga fastigheter med totalt 289 lägenheter med tillhörande parkeringar, tvättstugor och miljöhus till Victoria Park. Uppskattat tillskott av nyproducerade bostäder är ca 225, vilket dock ännu inte är detaljstuderat. Totalt sett innebär transaktionen att koncernen möjligen minskar sitt innehav av lägenheter med drygt 60 lägenheter. Dock beror det på vilka storlekar på lägenheterna vi väljer samt vilken boendeform koncernen slutligen väljer att genomföra, vilket inte är avgjort.



Beskrivning markförvärv Lövgärdet

Fastighetsbolaget Victoria Park äger, genom bolaget Lövgärdet Business KB, fastigheten Gårdsten 62:17 som ligger i Lövgärdets centrum. I samband med projekt "Extraordinära satsningar på bostäder 2018" identifierades byggrätter inom fastigheten. Genom att tillföra fler bostäder i området stärks möjligheten till ett levande centrum. Dessutom skulle byggnationen ge ökad trygghet genom att omgärda centrumet med bostäder och samtidigt ge fler människor möjlighet till kvalitativ boendemiljö med direkt närhet till naturen. Förvärvet sker mot en bedömd köpeskillning om 1000 kr/kvm BTA och sker genom fastighetsköp. Området är marknadsvärderat och köpeskillningen är uppskattad initialt till 20 MSEK, med stöd av framtagna preliminära volymer och innehåll (slutförhandling pågår).

Planföresättning

Gällande detaljplan medger bostäder (B) men även centrumändamål (C) med möjlighet till bostadsbyggnation om byggnadsnämnden så medger. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på bostadsbyggnation inom centrumområdet. Ärendet om bostadsbyggnation inom centrumändamål prövas genom ansökan om förhandsbesked och är villkorat transaktionen.

Nyproduktion

Summerat består förvärvet av tre delområden, varav ett har direkt stöd i detaljplan med Bostäder och två delområden har Centrumändamål vilka ska förprövas. Utan förprövningsbeslutet kan man idag med stöd av planbestämmelsen B tillföra ca 150 lägenheter. Volymen inom området med C kan variera, men förslagsvis ett flerbostadshus med ca 50 lägenheter och ett radhusområde med ca 20-

25 radhus. Skulle marknaden inte vara mottaglig för radhus i äganderätt kan radhus i hyresrätt eller fler lägenheter istället byggas då förprovningen inte handlar om boendeform.

Försäljning från Bostadsbolaget

Victoria Park har ställt som krav för att sälja marken i Lövgärdet till Poseidon, vill de få förvärva fyra befintliga fastigheter i Rannebergen från Bostadsbolaget, med tillträde under 2017. Bostadsbolaget är dominant fastighetsägare i Rannebergen i dag och äger ca 1600 hyresrätter i området.

Försäljningen skulle innebära en minskning med 289 lägenheter. Fastigheterna i Rannebergen är marknadsvärderade och är tillsammans värderade till ca 165 MSEK (slutförhandling pågår).

Transaktionen genomförs genom att Victoria Park köper fastigheten Angered 82:12 samt genom överenskommelse om fastighetsreglering av resterande fastigheter 82:8, 82:9, 82:13 samt del av fastigheten 82:2 där parkering samt tvättstugor och miljöhus är placerade. Antal parkeringsplatser som avses överföras är i enlighet med parkeringsnormen som gäller för området.

Ekonomiska perspektiv

Utifrån ett koncernperspektiv säljs fyra bostadsfastigheter samt del av fastighet innehållande parkering/tvättstugor/miljöhus till ett underliggande värde på ca 165 MSEK från Bostadsbolagets bestånd. Den interna värderingen uppgår till totalt 136 MSEK. Inga avdrag för försäljningskostnader är gjorda och det pågår även diskussioner om bredbandslösning då köparen inte långsiktigt kan använda lösningen genom Framtidens Bredband. Kostnaderna kommer dras av från det underliggande fastighetsvärdet.

Till detta avser Poseidon förvärva tre blivande fastigheter (fastighetsbildning ska ske) med överenskommet anskaffningsvärde om 1000 kr/kvm bruttoarea (BTA). Uppskattad BTA för projekten är totalt ca 20 000 kvm fördelat på 12 000 kvm (ca 150 st lägenheter), 3000 kvm (20-25 radhus) samt 5000 kvm (50 st lägenheter). Köpeskilling för marken blir då 20 MSEK.

Ingående fastigheter:

Försäljning Rannebergen:

Fastighetsägare Bostadsbolaget

Område	Fastighet	Antal lgh	Yta m ²	Marknadsvärdering MSEK	Skattemässigt restvärde MSEK	Bokfört värde MSEK
Rannebergen	Angered 82:12	59	3661	31	7	9
Rannebergen	Angered 82:13	80	5019	41	8	11
Rannebergen	Angered 82:8	68	4485	37	11	11
Rannebergen	Angered 82:9	82	5477	48	13	13
Rannebergen	Del av Angered 82:2	181 p-platser	18,5% andel	8	0,3	1
		= 289		165	~39	45

Skattemässigt resultat*:

Underliggande fastighetsvärde	165 MSEK
Skattemässigt restvärde	39
Skattemässig reavinst	126

Bokföringsmässigt resultat:

Underliggande fastighetsvärde	165 MSEK
Bokfört värde	45
Bokföringsmässig reavinst	120

*Utifrån ett dotterbolagsperspektiv uppkommer en skattemässig reavinst hos Bostadsbolaget om 126 MSEK som beskattas med 22 procent, vilket ger en reavinstskatt om ca 27,7 MSEK.

Förvärv Lövgärdet:

Fastighetsägare Victoria Park

Område	Fastighet	Antal lgh (uppskattat)	Yta BTA	Värdering MSEK
Lövgärdet	Del av Gårdsten 62:17 (C8:an)	Ca 150 hyresrätt	12 000	12
Lövgärdet	Del av Gårdsten 62:17 (Solfjädern)	Ca 20-25 Radhus/ÄGR	3 000	3
Lövgärdet	Del av Gårdsten 62:17 (Vaniljbacken)	Ca 50 Brf/Hr	5 000	5
				20 *

*Lagfartskostnad kommer att betalas om 4,25% på förvärvet, med gällande antagande 850 Tkr.

Referens av affärspartner

Fastighetsbolaget Victoria Park är ett börsnoteras bolag med fokus på fastigheter inom miljonprogramsområden. Merparten av företagets ca 13 400 lägenheter ligger i utsatta områden där det sociala kapitalet är svagt och arbetslösheten är större än genomsnittet i landet. I Göteborg äger de i dagsläget 1500 lägenheter i Södra Lövgärdet och 175 lägenheter i Bergsjön. Bolaget har under en längre tid förvärvat bestånd i miljonprogramsområden och har idag verksamhet i 12 städer. Bolagets tillväxt har skett genom förvärv från såväl kommunala som privata aktörer. Bolaget förvaltar sina bestånd med egen personal, bolaget har ca 170 anställda.

Genom ett antal sociala investeringar är målsättningen att förädla fastighetsbeståndet och samtidigt ge samhälls- och individnytta. Victoria Park rekryterar medvetet långtidsarbetslösa från sina bostadsområden till jobb som miljövärdar och bocoacher. Den andra typen av insatser handlar om upprustning av fastigheterna. Lägenheterna renoveras när de blir vakanta och därmed höjs områdets standard efterhand utan att hus behöver evakueras. Upprustningarna görs till en relativt hög nivå vilket får effekten att lägenheterna ökar i popularitet, vilket i sin tur leder till en större blandning av människor. Inflyttning av fler människor med stabil social plattform och ekonomi kan sedan bidra till att bygga det sociala kapitalet i området.

Referenser

Victoria Park har tillsammans med andra kommuner gjort fastighetsaffärer och samarbeten. AB Bostäder i Borås, Växjö Bostäder och MKB i Malmö har alla lämnat goda referenser gällande sina respektive genomförda transaktioner och samarbeten med Victoria Park. Gement från alla parter är

att de alla bedömt att Victoria Park, med sin sociala förvaltningsmodell, är en lämplig framtida ägare och förvaltare av aktuellt bostadsbestånd samtidigt som de, precis som Framtidenkoncernen har identifierat, kan frigöra resurser genom försäljning, för att därigenom möjliggöra måluppfyllelse inom sina respektive uppdrag.

Hyresgästperspektiv

Rannebergen

Vi analys har vi identifierat att nya avtal för tv, telefoni och bredband kommer behöva tecknas. Möjligen kan också några hyresgäster behöva byta parkeringsplats inom området. Inblandade bolag i transaktionen kommer att ha samordnad information till hyresgäster och andra intressenter.

Lövgärdet

Ett tillskott med fler nyproducerade lägenheter i området ger befintliga hyresgäster, men även andra medborgare chansen att skapa sig möjlighet till nytt boende eller starta sin boendekarriär i ett fint område.

Barnperspektivet

Affären kommer att innebära att Poseidon får en ännu större möjlighet att påverka boendemiljön i området. På sikt innebär detta att området kommer att bli säkrare och tryggare och fler bostäder kommer kunna byggas i Lövgärdet, vilket kommer gynna barnen in området.

Jämställdhetsperspektivet

En förutsättning för jämställdhet är att utvecklingen i området upplevs som tryggt och inkluderande. Affären stödjer detta för båda områdena.

Mångfaldsperspektivet

Att tillskapa bostäder runt Lövgärdet centrum bidrar till en positiv torgutveckling, vilket er en naturlig, trygg och öppen mötesplats. Att tillföra bostäder bidrar till att butiker och verksamheter får större möjlighet att förbättras. Genom god samverkan mellan fastighetsägarna och de boende i området, både för Lövgärdet och Rannebergen, kan vi tillse att det finns öppna mötesplatser både inomhus och utomhus som gynnar integration genom mötet mellan människor.

Miljöperspektivet

Affären kommer möjliggöra förtätning genom nya bostäder. Flera omkringliggande områden står inför utveckling och med det ökar möjligheten till förbättrad kollektivtrafik på lite sikt.

Omvärldsperspektivet

Genom trygg och inkluderande utveckling av Lövgärdet och Rannebergen gynnas hela staden.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

- Bilaga 1: "Styrelsehandling Poseidons styrelse 2017-10-18"
- Bilaga 2: "Protokoll Poseidons styrelse 2017-10-18"
- Bilaga 3: "Styrelsehandling Bostadsbolagets styrelse 2017-10-23"
- Bilaga 4: "Protokoll Poseidons styrelse 2017-10-23"

PROTOKOLL (8)
Fört vid sammanträde
med styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Datum: 2017-10-26

Tid: Kl. 09:00-12:15
Ajournering: Kl. 09:45-10:00 och 10:30-11:00

Plats: Framtidens kontor, Sven Hultins Plats 2, Göteborg

Närvarande: **Ledamöter:**
Lars Johansson, ordförande
Claes Roxbergh, förste vice ordförande, tjug. §§ 1-9
Kjell Björkqvist, andre vice ordförande
Shadiye Heydari
Christina Backman
Rustan Hälleby
Endrick Schubert, tjug. §§ 1-9
Johan Svensson

Suppleanter:
Anna Jivén, tjug. §§ 10-21
Mathias Koppfeldt, tjug. §§ 10-21
Andreas Sjöo

Arbetsstagarrepresentanter:
Thomas Gustavsson, LO
Ulla Berg, PTK
Viveka Bertelsen, PTK
Jan Jentzell, PTK

Övriga:
Mariette Hilmersson, VD
Mohamed Hama Ali, bolagsjurist
Ann Törnblom, kommunikationschef
Martin Blixt, VD Byggutveckling

Ej närvarande: Niclas Blomnell, LO
Jan-Olov Isacson, LO

dy

§ 1 Sammanträdets öppnande

Ordföranden hälsar alla välkomna och öppnar sammanträdet. Det antecknas att Endrick Schubert och Claes Roxbergh anmäler att de behöver lämna styrelsemötet efter § 9.

§ 2 Fråga om Jäv

På fråga från ordföranden förklarar sig ingen i styrelsen vara förhindrad att delta i beredning eller beslut i något av dagens ärenden på grund av jäv.

§ 3 Val av protokolljusterare

Kjell Björkqvist utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 4 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan. Övriga frågor anmäls.

§ 5 Protokoll från föregående möten

Justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 2 oktober 2017 anmäls, antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 6 Pågående affär

Mariette Hilmersson redogör för förvärv av mark för nyproduktion av bostäder i Lövgärdet och försäljning av befintliga fastigheter i Rannebergen i enlighet med på mötet utdelade handlingar.

Johan Svensson (V) lämnade in ett avslagsyrkande (protokollsbilaga 6) angående styrelsehandling nr 6 i enlighet med till protokollet bifogad handling. Styrelsen förde en diskussion och gick därefter till beslut enligt nedan.

Yrkande i styrelsen (protokollsbilaga 6)

Johan Svensson avslagsyrkande i styrelsen ansågs föredragen.

Propositionsordning

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

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

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

- att godkänna transaktionen enligt bilaga 1.
- att efter beslut i Göteborgs Kommunfullmäktige uppdra åt Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag att avyttra fastigheterna Angered 82:8, Angered 82:9, Angered 82:12 och Angered 82:13 samt del av Angered 82:2 till Victoria Park AB:s dotterbolag "NYAB" till marknadsvärde.
- att uppdra åt Bostads AB Poseidon att förvärva utpekade delområden inom fastigheten Gårdsten 62:17 (fastighetsbildning) av Lövgärdet Business KB för marknadsvärde.
- att förvärvet och avyttringen är villkorade av att förhandsbesked ges för marknaden (kan utgå om förhandsbesked ges innan).
- att omedelbart justera besluten.

Johan Svensson reserverade sig till förmån för sitt yrkande (protokollsbilaga 6)

§ 7 VD-rapport

Mariette Hilmersson meddelar sin avgång som VD.

§ 8 Beslut angående VD

Styrelsen beslutar:

- att godkänna Mariette Hilmerssons uppsägning som VD samt att hon under uppsägningstiden står till bolagets förfogande.
- att utse Martin Blixt som t.f. VD för Förvaltnings AB Framtiden samt som ordförande för Framtiden Byggutveckling AB.
- att utse Anna Nordén som t.f. VD för Framtiden Byggutveckling AB.
- att utse Mohamed Hama Ali som ordförande för Gårdstensbostäder.
- att omedelbart justera besluten.

§ 9 Ajournering av mötet

Ordföranden ajournerar mötet för att informera Förvaltnings AB Framtidens och Framtiden Byggutveckling ABs medarbetare om besluten angående VD enligt § 9.

§ 10 Tider för styrelsemöten, stämma och ägardialog 2018

Ordföranden redogör för tider för styrelsemöten, stämma och ägardialog i enlighet med utsänd handling. Ordföranden kommenterar behovet av att se över tiden för styrelsekonferens i maj 2018.

Styrelsen beslutar att godkänna tider för styrelsemöten, stämma och ägardialog enligt förslag.

§ 11 Dotterbolagens verksamhetsplaner och budget 2018

Lars Just redogör för bolagens verksamhetsplaner för 2018 och budget för 2018 i enlighet med utsända handlingar.

a) Verksamhetsplaner

Styrelsen beslutar att tillstyrka bolagens verksamhetsplaner för 2018.

b) Budget moderbolaget

Styrelsen beslutar att godkänna moderbolagets budget för 2018.

c) Budget koncernen

Styrelsen beslutar att godkänna koncernens budget för 2018.

d) Aktieägartillskott

Styrelsen beslutar att bevilja aktieägartillskott till Framtiden Byggutveckling AB enligt förslag.

§ 12 Finansrapportering

a) Finansrapport

Finansrapport per 2017-09-30 har varit utsänd, Lars Just kommenterar handlingen.

Styrelsen antecknar informationen om finansiell ställning till protokollet.

b) Ramar för finansiering 2018

Ramar för finansiering i Framtidskoncernen 2017 har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

- att uppdra åt t.f. VD, eller den han sätter i sitt ställe, att (i) inom ramen för och med ett belopp motsvarande maximalt befintlig lånevolym besluta om finansiering av befintliga lån, samt (ii) besluta om nyupplåning med cirka 1 500 miljoner kr – genom upptagande av lån från Göteborgs Stad.
- att uppdra åt t.f. VD att i enlighet med gällande finanspolicy, riktlinjer och anvisningar som gäller för att bibehålla Förvaltning AB Framtidens rating, besluta om lånestruktur, lånebeloppens storlek, de närmre villkoren i övrigt för finansieringarna samt att själv eller genom annan som t.f. VD sätter i sitt ställe för bolagets räkning underteckna samtliga de handlingar och vidta de åtgärder i övrigt som krävs för upptagande, säkerställande, vidareutlåning, administration och vidmakthållande av finansieringarna.

LJ.

§ 13 Revisionsutskottets protokoll

Handling har varit utsänd.

Styrelsen antecknar protokollet.

§ 14 Projektuppföljning 2017-08-31

Ordföranden redogör för projektuppföljning i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen antecknar rapporten.

§ 15 Investeringsärenden

Mikael Dolietis redogör för investeringsärendena a, c-d i enlighet med utsända handlingar.
Lars Carlsson redogör för investeringsärende b i enlighet med utsänd handling.

a) Makrillen BRF

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

att tillstyrka förslaget om investering i projekt Makrillen, 137 bostäder i flerbostadshus, SDN Östra Göteborg, Artillerigatan i Gamlestaden.

b) Makrillen hyresrätter

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

att tillstyrka förslaget om investering i Projekt Makrillen, 112 hyresrätter, SDN Östra Göteborg, Artillerigatan i Gamlestaden.

c) Mercuriusgatan

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

att återremittera ärendet och uppdra till t.f. VD att se över beredningen av ärendet.

d) Norra Fjädermolnsgatan

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

att återremittera ärendet och uppdra till t.f. VD att se över beredningen av ärendet.

§ 16 Redovisning av Kommunfullmäktiges handling 2016 nr. 227 gällande blandade bostadsformer

Ordföranden redogör för redovisning av Kommunfullmäktiges handling 2016 nr. 227 gällande blandade bostadsformer i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att återremittera ärendet för bearbetning inför nästkommande styrelsemöte.

§ 17 Arbetsgrupper för koncernstrukturen

Ordföranden informerar om arbetsgruppen för koncernstrukturen.

Styrelsen beslutar att välja Lars Johansson (sammankallande), Christina Backman, Claes Roxbergh, Kjell Björkqvist, Johan Svensson och Mattias Koppfeldt.

§ 18 Yttrande över Arkitekturprogram för Göteborg

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar att godkänna tjänsteyttrandet och skicka vidare yttrandet till Byggnadsnämnden i Göteborgs Stad.

§ 19 Styrelsens rapporter

Lars Johansson lämnar en rapport om:

- Ägardialog med dotterbolagen den 16 och 17 oktober i Göteborg. Presidiet utökad med Christina Backman deltog.
- SABOS ordförandekonferens 24 och 25 oktober i Göteborg.

Kjell Björkqvist lämnar en rapport om:

- SABOS ordförandekonferens 24 och 25 oktober i Göteborg.
- Möte med Claes Roxbergh, Mariette Hilmersson och Mohamed Hama Ali den 5 oktober angående koncerngemensamma funtkoner.
- Gårdstensbostäders årliga företagsträff den 18 oktober.
- Möte med Shadiye Heydari och Linda Björk den 19 oktober angående workshops för HR gruppen.

§ 20 Övriga frågor

Shadiye Heydari lyfter frågan avseende informationsformen till nyinflyttade hyresgäster.

Johan Svensson lyfter frågan avseende tillgång till styrelsehandlingar för dotterbolagen.

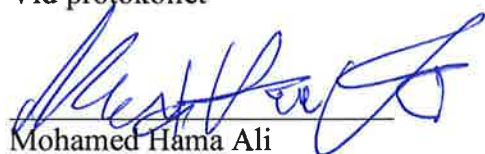
Styrelsen beslutar att uppdra till t.f. VD att vid nästkommande sammanträde återrapportera kring de två övriga frågorna.

Styrelsen beslutar att välja Anna Jivén som representant i arbetsgruppen för koncerngemensamma funktioner inköp/upphandling.

§ 21 Avslutning

Ordföranden avslutar sammanträdet.

Vid protokollet


Mohamed Hama Ali

Justeras:


Lars Johansson


Kjell Björkqvist



Yrkande V
AB Framtiden
2017-10-26

Yrkande avseende Förvärv av mark för nyproduktion av bostäder i Lövgärdet och försäljning av befintliga fastigheter i Rannebergen

Framtiden har förhandlat fram ett förslag på affär med Victoria Park som innehåller två delar. En försäljning i Rannebergen och ett köp i Lövgärdet. Vänsterpartiet ställer sig mycket positiva till köpet och utvecklingsplanerna som finns i Lövgärdet. Tillskott av bostäder och en ökad närvaro av allmännyttan skulle stärka områdets utveckling och bidra till målet om 1 400 bostäder. Vi har sett hur etableringar tidigare haft en positiv inverkan på områden, exempelvis i Biskopsgården. Vi går gärna vidare med den delen av affären.

Vänsterpartiets problem är dock inte köpet utan försäljningen av 289 lägenheter i Rannebergen.

Vår uppfattning om köparens affärsplan är att den inte medger ett långsiktigt ägande utan, likt affären som Poseidon begick med GE Capital Bank 1998, riskerar att slunga hyresgästerna ut i stora problem och ovisshet på medellång sikt.

Viktoria Parks affärsmodell enligt vår mening är att lyxrenovera lägenheterna vid hyresgästbyte för att blåsa upp fastighetsvärdet utan att för den sakens skull omhänderta fastighetens långsiktiga behov av exempelvis stam- eller fasadbyten. När en viss andel av lägenheterna är renoverade avyttras fastigheten till en annan ägare med oklara ambitioner. På sikt byts hyresgästerna ut och vanligt folk har inte längre råd att flytta in i lägenheterna med de nya hyrorna, ofta 50 % högre. Var dessa ska bo verkar ingen ha något svar på.

Viktoria Park gör ett stort nummer av sitt sociala ansvarstagande vilket självklart är lockande läsning för ett ansvarstagande bolaget som avser att sälja till dem. Vid en närmare granskning visar det sig att det inte håller måttet. Att anställa boende för att utföra fastighetsskötsel ter sig vällovligt, men när ersättningen är så låg som 7,5 kr per timma vilket medieuppgifter ger vid handen handlar det snarare om att utnyttja utsatta människor.



Vi har sett konsekvenserna av Viktoria Parks agerande för befintliga hyresgäster. De konstanta lyxrenoveringarna medför en permanent olägenhet för hyresgästerna. Bolagets sätt att hantera detta i Nyköping var att dela ut hörselkåpor till hyresgästerna. Det agerandet säger ganska mycket om hur hyresgästerna bemöts och hur bolaget ser på dem.

Bolaget ligger i konflikt med hyresgästföreningen på flera ställen i landet. Bland annat vägrar bolaget allt som oftast att teckna underhållsavtal för de befintliga hyresgästerna. Hyresgästföreningen i Borås kallade 2016 Viktoria Parks uthyrningsregler för ”människofientliga.

Slutligen är det Vänsterpartiets absoluta uppfattning att kommunfullmäktige ska fatta beslut om ärendet då vi gör bedömningen att det omfattas av Kommunallagen 3 kap § 17 då det är ett ärende av såväl större vikt som principiell beskaffenhet. Även bolagets nu gällande ägardirektiv stadgar tydligt detta. Värden på flera hundra miljoner kronor byter ägare och koncernen försöker nu genomföra sin första försäljning sedan styrelsemötet den andre oktober 2017. Vid det mötet fattade styrelsen ett beslut om att anta återrapportering avseende handlingsplan från Stadshus AB. I denna handling skisserar Framtiden på olika sätt att på olika lång sikt möta de ekonomiska utmaningar som är kopplat till nybyggnationen av bostäder. Scenario fem i denna innebär störst effekt och består i en avyttring om 3 100 lägenheter de kommande fem åren. Skulle scenariot utgöra den allenarådande lösningen kommer drygt fyra procent av våra hyresgäster få en privat hyresvärd utan att kunna påverka det särskilt mycket. Fullmäktige borde få chansen i samband med den aktuella affären att ta ställning till om avyttring är en rimlig finansieringsprincip för att uppnå det av fullmäktige beslutade målet om 1 400 bostäder per år.

AB Framtidens styrelse föreslår besluta

- Att inte godkänna transaktionen enligt Bilaga 1 ”Sammanfattning av affären Rannebergen/Lövgärdet”.
- Att inte godkänna affären i sin helhet med Victoria Park eller något av deras dotterbolag.
- Att uppdra åt VD att återuppta förhandlingarna med Viktoria Park om att köpa byggrätterna i Lövgärdet, dock utan möjlighet till försäljning av någon del av Framtidenkoncernens bestånd.