

Informationsärende

Bolagets huvudansvariga revisor Helén Olsson Svärdström, PWC, har ställt två frågor till bolaget kring det intentionsavtal med Framtiden Förvaltnings AB avseende Skeppsbron som styrelsen behandlade och godkände på styrelsesammanträde den 21 december 2016. Frågorna berör huruvida föreslagen transaktion innebär olovligt statsstöd samt om den utgör tillåten eller otillåten värdeöverföring.

Styrelsen fick en första information kring ärendet på styrelsesammanträdet den 27 oktober 2017 och beslutade då att kalla till extra styrelsesammanträde före vårt ordinarie styrelsesammanträde den 24 november.

På det extra styrelsesammanträdet den 10 november 2017 lämnar vår revisor mer information och styrelsen får tillfälle att ställa frågor och överväga olika handlingsalternativ.

Bakgrund

Intentionsavtal den 18 augusti 2013

Älvstranden Utveckling och Förvaltnings AB Framtiden tecknade 2013-08-18 ett Intentionsavtal om samverkan för stadsutvecklingen av Skeppsbron. Avtalet avser en markreservering till grund för en direktanvisning. Styrelsen informerades därefter vid flera tillfällen om – och diskuterade – markanvisningsfrågan för Skeppsbron.

Intentionsavtal 21 december 2016

Diskussionerna mellan ordförandena för Framtiden och Älvstranden Utveckling intensifierades under december 2016 och båda parter enades om ett nytt Intentionsavtal som styrelsen godkände på styrelsesammanträde 2016-12-21.

Se styrelsehandling kring ärendet i Bilaga 1.

Markanvisning 22 september 2017

På styrelsesammanträdet 2017-09-22 beslutade styrelsen att Södra Älvstranden Utveckling skulle teckna ett markanvisningsavtal med Förvaltnings AB Framtiden via direktanvisning av Kvarteret Redaren, fastigheten Inom Vallgraven 50:6 och del av fastigheten Inom Vallgraven 51:2.

Se styrelsehandling kring ärendet i Bilaga 2.

Bilagor

Bilaga 1. Styrelsehandling från styrelsesammanträde 2016-12-21.

Bilaga 2. Styrelsehandling från styrelsesammanträde 2017-09-22.

Beslutsärende – Intensionsavtal Skeppsbron

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Intensionsavtalet enligt separat Bilaga 1 mellan AB Framtiden och Älvstranden Utveckling AB gällande Skeppsbron.

Bakgrund

Älvstranden Utveckling och Framtiden tecknade 2013-08-18 ett Intensionsavtal om samverkan för stadsutvecklingen av Skeppsbron. Avtalet reglerar en markreservering som nu ligger till grund för en direktanvisning.

Sedan dess har styrelsen vid flera tillfällen informerats om – och diskuterat – markanvisningsfrågan för Skeppsbron.

Diskussionerna mellan ordföranden för Framtiden och Älvstranden Utveckling har intensifierats under december 2016 och båda parter har nu enats om ett nytt Intensionsavtal. Presidiet och vd har fått information.

Hanteringsordningen

Enligt hanteringsordningen behöver båda styrelserna godkänna Intensionsavtalet:

- Avtalet är godkänt av styrelsen för AB Framtiden.
- Avtalet träder i kraft först efter det att styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner avtalet.

Bilaga

Bilaga 1: Förslag på Intensionsavtal.

Intentionsavtal

Parter

Älvstranden utveckling AB org nr. 556659-7117, [nedan Älvstranden]

och

Förvaltnings AB Framtiden org nr.557631-5170 [nedan Framtiden] och dess dotterbolag

Göteborg 2016-10-28

Upprättad av:
Ulrika Arensberg
Framtiden Byggutveckling AB

1. Bakgrund och syfte

Skeppsbron är ett av Göteborgs mest centralt belägna stadsutvecklingsområden. Målet är att skapa en levande blandstad med attraktiva bostadsområden, goda förutsättningar för utveckling av verksamheter, ytor för rekreation och en spännande mötesplats vid älven. Detaljplanen för Skeppsbron vann laga kraft i april 2015.

Det helägda kommunala bolaget Älvstranden har som uppdrag att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av "Vision Älvstaden". Bolaget har fått i uppdrag av Göteborgs stad att leda och driva arbetet med utvecklingen av bland annat Skeppsbron. Arbetet bedrivs i dotterbolaget Södra Älvstranden utveckling AB.

Framtiden är ett helägt kommunalt bostadsbolag och har som uppdrag att skapa affärsmässig samhällsnytta och vara en strategisk aktör för att stärka Göteborg som bostadsort. Bolagets mest prioriterade uppgifter är att öka tempot i bostadsbyggandet, genom att färdigställa 1 400 bostäder årligen från 2018, att arbeta för ökad integration och välfärd i bostadsområdena och att ta en aktiv del i stads- och samhällsutvecklingen i Göteborg.

Älvstranden och Framtiden träffade 2013-08-18 ett intentionsavtal om samverkan vid den fortsatta stadsutvecklingen av Skeppsbron. Avtalet reglerar en markreservering som nu ligger till grund för en direktanvisning. Avtalet reglerar också bl.a. omfattningen och villkoren för de kommande markförvärv som krävs för genomförandet av detaljplanen och övriga intentioner och omfattar alla hyresrätter samt 50% av bostadsrätter av den totala ytan för bostadsrättsproduktion inom planområdet. Vidare omfattar avtalet byggrätter för lokaler för handel och restauranger om ca 5000 kvm BTA. Avtalet reglerar vidare att köpeskillingen vid de framtida markförvärven ska fastställas genom en extern värdering i samband med överlåtelsen, med ett indikativt pris på 9000 kr/kvm BTA för bostadsrätt och 3000 kr/kvm för hyresrätt samt 9000 kr/kvm BTA för handel och restaurang.

Till följd av ändrade förutsättningar har parterna nu kommit överens om att ersätta det tidigare intentionsavtalet med detta intentionsavtal om markbyte.

2. Omfattning

Parterna är överens om att utöka det tidigare avtalsområdet, begränsat till att omfatta Skeppsbron, till att omfatta nedan angivna projekt.

<u>Skeppsbron nuvarande avtal</u>			<u>Förändring</u> + 2711 BTA Bos. - 1309 BTA Lok.
• 11 250 kvm BTA HR (samtliga hyresrätter) • 16 875 kvm BTA BR (50%) • 5 000 kvm BTA Lokaler i bottenvåning			
28125 kvm BTA			
<u>Förslag till nytt avtal</u>			
<u>Skeppsbron</u> Kv Redaren	<u>Masthuggskajen</u> G1/G6	<u>Celsiusgatan</u> E/F/G	Totalt 30 836 kvm BTA (ljus)
8 806 kvm BTA, HR ca 88 st	11730 kvm BTA HR ca 90st smålägenheter + HR 45 st	10 300 kvm BTA BR ca 100 st	
1221 kvm BTA Lokal Förskola	2470 kvm BTA Lokal	GA Garage	
			Totalt 3691 kvm BTA (ljus) lokaländamål

2.1 Skeppsbron



Älvstranden har för avsikt att tilldela Framtiden mark i KV Redaren för byggnation av hyresrätter och lokaler bland annat för förskolaändamål. Framtiden har för avsikt att bidra med kvalitativa bostäder med varierande och rimliga hyror. Detta kräver ett kostnadseffektivt medvetande av alla inblandade parter.

Förskolan ska innehålla fyra avdelningar och ytor för utevistelse, allt enligt specifikation från hyrestagare och Lokalsekretariatet.

Om staden framställer önskemål om ett Bmss-boende i kvarteret om 8 lägenheter och gemensamhetsyta ska detta tillgodoses.

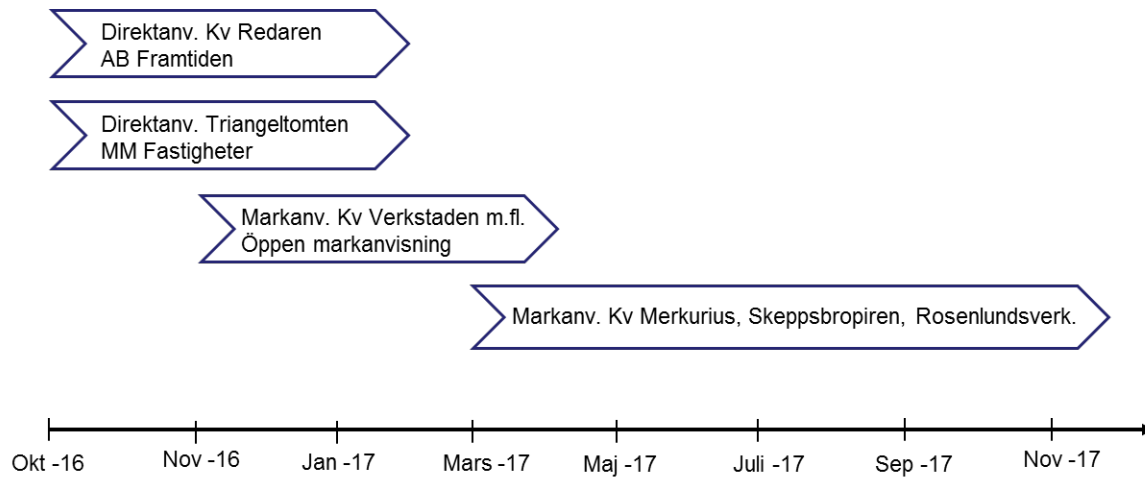
Framtagna intentioner för Skeppsbron ska följas och utvecklas tillsammans med övriga parter i konsortiet.



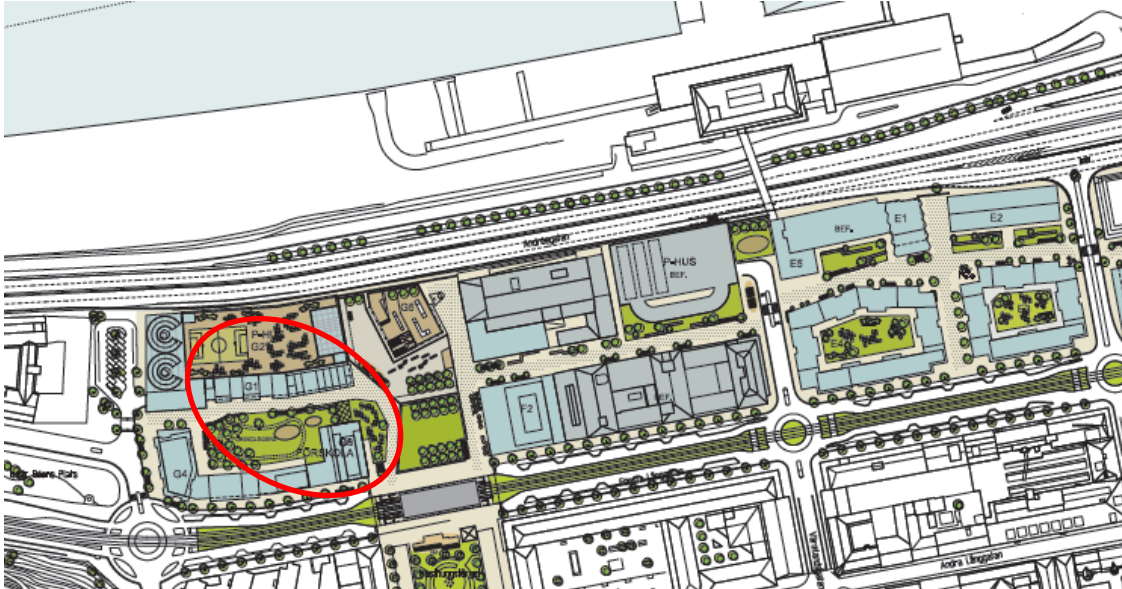
Skeppsbron

Kv Redaren
8806 BTA bostäder
1221 BTA Lokaler

Planerade markanvisningar Skeppsbron:



2.2 Masthugget



Älvstranden har för avsikt att tilldela Framtiden mark i del av Masthugget för att uppföra mindre hyresrätter i anslutning till P-däck samt bostäder i punkthus med lokaler i nedre plan bland annat för förskolaändamål. Framtiden ska följa strategier och mål för projektet. Framtagna intentioner ska följas och utvecklas tillsammans med övriga parter i konsortiet.

Detaljplanarbete pågår. Samråd hålls augusti 2015 och beslut om granskning är planerat till December 2016. Antagande av plan förväntas våren 2017. Planerad byggstart 2018.



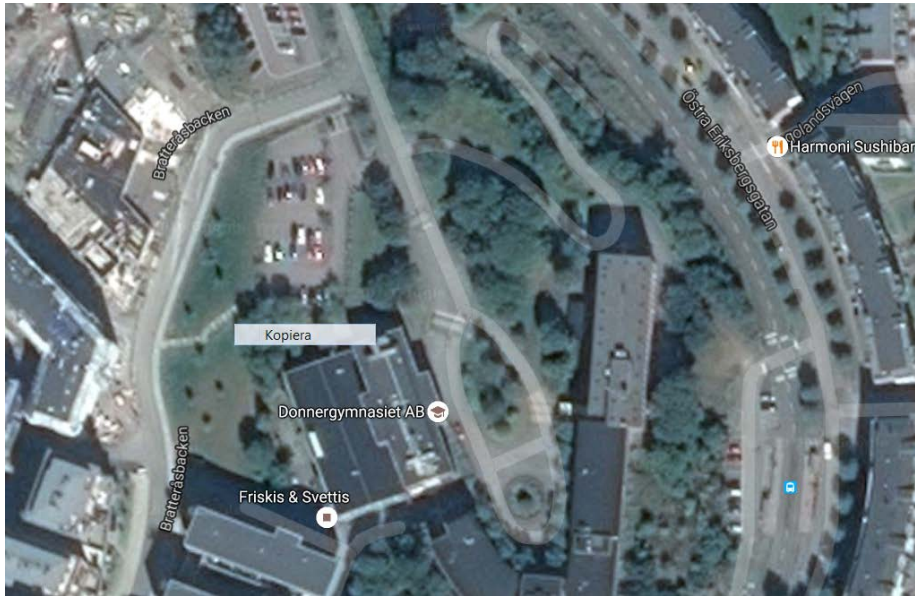
Masthugget

Kv "Väst"

11 730 BTA bostäder

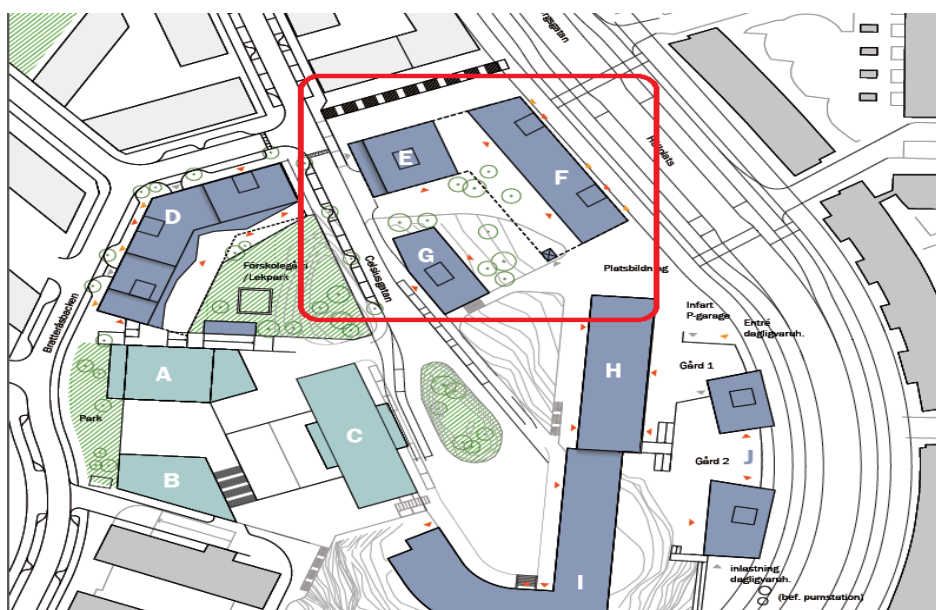
2 470 BTA Lokaler

2.3 Celsiusgatan, Eriksberg



På Celsiusgatan pågår detaljplanearbetet och samråd planeras i oktober/november i hopp om en antagen plan Q1 2017. Älvstranden har för avsikt att tilldela Framtiden mark inom detaljplanen. Aktuellt markområde avser huskropparna E, F och G om totalt 10 300 kvm ljus BTA med garage under mark som även ska täcka behovet för övriga hus i projektet. Här ska byggas bostadsrätter.

Framtiden och Älvstaden ska verka för att möjliggöra ett byte av detta projekt till ett projekt som mer ligger i linje med Framtidens uppdrag. Då kan det bli aktuellt att ta in en annan part i Celsiusprojektet (tredje part).



Celsiusgatan

10300 BTA
bostäder

3. Samverkan och åtaganden i projekten

3.1 Styrande dokument

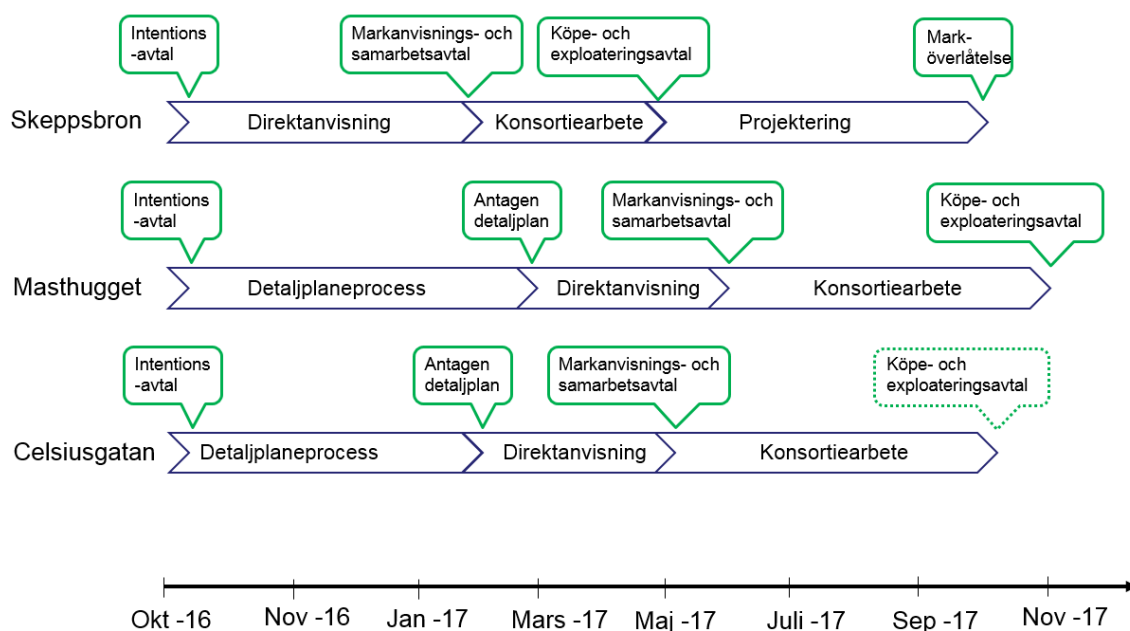
Parterna är överens om att Vision Älvstaden och Framtidens affärs- och verksamhetsplan ska vara ledande i projekten som ingår i detta avtal.

3.2 Byggherrekonsortier

Parterna är överens om att Framtiden ska ingå i och aktivt bidra i respektive projekts byggherrekonsortium för genomförande.

3.2 Marköverlåtelse

Parterna har för avsikt att genomföra de marköverlåtelser som inryms i projekten och som omfattas av detta avtal snarast möjligt inom gällande processer enligt tidsuppskattning nedan:



Själva överlåtelsen av mark kommer att regleras i ett för varje projekt kommande exploaterings- och markfördelningsavtal jämte annan köpehandling

3.3 Målsättning om innehåll i projekten

Framtiden följer sin affärsplan och verksamhetsplan som syftar till att bidra till att öka integration och välfärd och för ett mindre segregat Göteborg, genom att bygga bostäder med varierande och rimlig hyra. Framtiden säkerställer att bostäderna byggs.

På området social hållbarhet och sociala åtaganden ingår som en förutsättning för markanvisningarna, att Framtiden också bygger förskolor. Lokaler och tillhörande ytor för vistelse utomhus ska utföras i enlighet med de krav och specifikationer som kommer utarbetas av berörda enheter inom Göteborgs Stad, så som Lokalsekretariatet, Stadsledningskontoret och SDF.

I centrala Göteborg finns behov av bostäder med särskild service (BmSS). Framtiden ska, om Göteborgs Stad så efterfrågar, bygga och hyra ut lokaler för anordnande av BmSS-enheter. En sådan enhet ska då omfatta åtta lägenheter om 40-50 m² samt ytterligare en större lägenhet inrymmande gemensamhetsytor och lokaler för personal. Totalt erfordras i storleksordningen 450 m² BOA för en BmSS-enhet.

3.4 Tillträde

Marken ska tillträdas den dag då i förekommande fall, beslut om fastighetsbildning har vunnit laga kraft och gestaltungsförslaget är godkänt i respektiveområdes gestaltningsråd ("Tillträdesdagen"). Parterna åtar sig härvid att lojalt verka för att erforderliga fastighetsbildningsavtal och överlåtelseavtal träffas i så god tid som möjligt.

På Tillträdesdagen ska – om inte annat överenskommits i samband med framtagandet av utbyggnadsordning och tidplan - nuvarande markanvändning ha avvecklats och de förvärvade lotterna ska vara tillgängliga för påbörjande av byggnation i enlighet med kommande utbyggnadsordning och tidplan.

3.5 Köpeskilling

Priset på marken på Skeppsbron ska regleras enligt följande.

Utgångspunkten för prissättningen av hyresrätterna är marknadspris och bedöms ligga på en nivå om 6000 kr/kvm BTA enligt värdering av Fastighetskontoret. Framtiden får därefter möjlighet att påkalla en ersättning från Älvstranden uppgående till 50% av mellanskillnaden mellan å ena sidan uppskattat marknadsvärde för byggrätterna avsedda för bostadsrättsproduktion (16 000 kr/kvm BTA enligt den av Älvstranden framtagna externa värderingen) och å andra sidan ett slutgiltigt och erhållet pris för densamma, allt beräknat på den totala volymen byggrätter avsedda för bostadsrättsproduktion vid Skeppsbron som omfattas av den ursprungligen träffade principöverenskommelsen mellan Älvstranden och Framtiden (ca 16.875 BTA BR).

Ett exempel; byggrätterna avsedda för bostadsrättsproduktion vid Skeppsbron säljs för 18 000 kr/kvm BTA. 50% av differensen mellan det uppskattade värdet och faktiskt försäljningspris, beräknat på volymen 22 000 (endast exempelsiffra) kvm BTA skulle då ge en kompensatorisk ersättning till Framtiden om $(22\,000 \times 2000 \times 0,5) = 22$ miljoner kronor. Nu sagda 22 miljoner kronor skulle i sin tur kunna generera ett minskat redovisningsmässigt anskaffningsvärde per kvm/BTA hyresrätt om $(22\,000\,000 / 11\,000) = 2000$ kr.

Markpriset i Masthugget ska uppgå till marknadsvärdet med hänsyn tagen till begränsningarna och ambitionerna i projektet.

Markpriset på Celsiusgatan ska uppgå till marknadsvärdet med hänsyn tagen till begränsningarna i projektet.

Betalning ska ske kontant vid tillträdet

Detta Avtal är i sin helhet villkorat av det godkänns av styrelsen för Älvstranden Utveckling AB. Skulle sådant godkännande inte medges är Avtalet i sin helhet förfallet.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Göteborg den 12 december 2016

Älvstranden Utveckling AB

Förvaltnings AB Framtiden

Lena Andersson VD

Mariette Hilmerzon VD

Beslutsärende – Markanvisning Framtiden, Skeppsbron

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Södra Älvstranden Utveckling tecknar ett markanvisningsavtal med Förvaltnings AB Framtiden via direktanvisning av Kvarteret Redaren, fastigheten Inom Vallgraven 50:6 och del av fastigheten Inom Vallgraven 51:2, samt att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Styrelsen för Södra Älvstranden godkände den 21 december 2016 ett intentionsavtal för markanvisning av kvarteret Redaren till Framtiden.

Villkoren för markanvisning till Framtiden är fattande med nödvändiga beslut i Fastighetsnämnden Göteborgs Stad och Södra Älvstrandens styrelse.

Markanvisningen omfattar i storleksordningen 10 000 kvm BTA, varav ungefär 8 800 kvm BTA utgör bostäder och resterande del utgör lokaler för centrumändamål.



Bakgrund

Älvstranden Utveckling och Framtiden tecknade 2013-08-18 ett Intentionsavtal om samverkan för stadsutvecklingen av Skeppsbron. Intentionsavtalet reglerar en mark-reservering som nu ligger till grund för en direktanvisning.

Sedan dess har styrelsen vid flera tillfällen informerats om – och diskuterat – markanvisningsfrågan för Skeppsbron.

Diskussionerna mellan ordföranden för Framtiden och Älvstranden Utveckling intensifierades under december 2016 och båda parter enades om ett nytt Intentionsavtal.

Det intentionsavtalet godkände styrelsen för Södra Älvstranden på ett extrainkallat styrelsesammanträde den 21 december 2016.

Överväganden

Älvstranden Utveckling föreslår att vi tillämpar direktanvisning som metod för den aktuella markanvisningen. Det innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra intressenter.

Direktanvisning är en anvisningsmetod som används när särskilda skäl föreligger. Två sådana särskilda skäl kan anses vara uppfyllda i det aktuella fallet.

1. En byggherre har presenterat ett förslag på kommunägd mark som innebär särskilt hög grad av innovation, nyskapande eller i övrigt särskilt intressanta lösningar på en plats med besvärliga förhållanden.
2. Etablering av verksamhet som ger samhällsnytta och gynnar Göteborg eller regionen. Exempel på sådan kan vara sjukhus, religiösa byggnader, skolor med mera.

Punkt 1 anses vara uppfylld mot bakgrund av Framtidens ambition att producera hyreslägenheter av hög kvalitet till förhållandevis låga kostnader. Det skapar förutsättningar för reducerad hyresnivå i hela eller del av lägenhetsbeståndet, vilket stödjer vår strävan efter socialt blandat boende på Skeppsbron. Om det kan realiseras innebär det ett väsentligt bidrag i ambitionen att skapa en mötesplats på Skeppsbron för människor med olika bakgrund och ekonomiska förutsättningar.

Punkt 2 anses vara uppfylld mot bakgrund av byggande av förskola inom Kv Redaren. Ett tillskott av förskoleplatser behövs med hänsyn till ökat antal boende i området.

Ekonomi

Marken säljs till ett pris enligt princip beskriven i tidigare ingånget intentionsavtal. Detaljerna i avtalet framgår av Styrelsehandling 6 Dnr 0341/16.4 2016-12-21.

Hanteringsordningen

- Markanvisningen har varit för hörande i fastighetsnämnden.
- Markanvisningsavtalet blir godkänt i och med att styrelsen beslutar enligt förslag till beslut den 22 september 2017.
- Nästa steg är att styrelsen godkänner ett Överlåtelseavtal med tillhörande Köpeavtal när ett sådant är upprättat och finns framme som förslag.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

I bottenvåningarna kommer det att byggas en förskola med fyra avdelningar efter ett nytt koncept för en urban förskola i världsklass. Ett tillskott av förskoleplatser behövs med hänsyn till ökat antal boende i området.

Gården utformas som en grönskande mötesplats med sittplatser, odlingsbäddar, en regnvattenträdgård som fördröjer dagvatten och lekytor för de minsta barnen.

Lokaler och tillhörande ytor för vistelse utomhus ska utföras enligt de krav och specifikationer som utarbetas av berörda enheter inom Göteborgs Stad: Lokalsekretariatet, Stadsledningskontoret och SDF Centrum.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom Jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

För att främja mångfald i boendet på Skeppsbron åligger det Framtiden att genom sitt projekt göra Skeppsbron till en testarena för att skapa bostäder med varierade hyresnivåer.

Genom innovation och nyskapande ska Framtiden säkerställa att bostäder byggs med hög kvalitet till förhållandevis låga kostnader så, att hela eller del av lägenhetsbeståndet kan hyras ut till reducerad hyresnivå.

I centrala Göteborg finns behov av bostäder med särskild service (BmSS). Framtiden ska, om Göteborgs Stad så efterfrågar, bygga och hyra ut lokaler i Kv Redaren för en BmSS-enhet: åtta lägenheter om 40–50 kvm samt ytterligare en större lägenhet med gemensamhetsytor och lokaler för personal. Totalt behövs 450 kvm BOA för en BmSS-enhet.

Miljöperspektivet

- Framtiden har arbetat in miljöanpassat byggande i standardförfarandet i all nyproduktion. Energikrav och lösningar kommer att inarbetas i en projektspecifik miljöplan där det tydligt framgår hur markanvisningskraven säkerställs och följs upp. Här kommer samtliga miljö- och energikrav att ingå.
- Framtiden vill utveckla dagvattenlösningar som är kostnadseffektiva och samtidigt medför förhöjda kvaliteter för hyresgäster och göteborgarna.
- Regnvattenträdgårdar, gröna tak på komplementbyggnader, gröna väggar och en minimering av hårdgjorda ytor är exempel på lösningar som kan prövas.
- Kommunfullmäktiges mål om att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas till konstnärlig utsmyckning ligger väl i linje med projektet på Skeppsbron.
- Framtiden vill skapa förutsättningar för hyresgäster att kunna bo och leva utan egen ägd bil. Goda cykel- och lastcykellösningar, hemleveranser, bilpool och tidig kommunikation kring hållbar mobilitet är exempel på lösningar som kommer att tillämpas på Skeppsbron.
- Genom att inspirera och förbereda blivande hyresgäster på olika mobilitetsalternativ kommer goda förutsättningar för hållbara resvanor att finnas. Detta kompletteras med p-köp i planerad parkeringsanläggning inom området. P-köpen ska kopplas till självfinansierade hyresnivåer, vilket i sig leder till en lägre efterfrågan och medverkar till rättvis fördelning av kostnaden.
- Fastigheterna kommer att förberedas för fastighetsnära, flexibel källsortering i minst 13 fraktioner.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom omvärldsperspektivet.

Föredragande

Projektschef Rune Arnesen föredrar ärendet.