

## Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2017-11-10

### Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande  
Magnus Nylander, vice ordförande  
Bosse Parbring (deltog över telefon)  
Lennart Duell  
Håkan Hallengren

### Ej närvarande ledamöter

–

### Närvarande suppleanter

Elisabeth Hulter § 1–5  
Babak Khosravi  
Göran Sylvesten

### Ej närvarande suppleanter

–

### Övriga närvarande

Lena Andersson, vd  
Marika Ogreljus, vice vd  
Eva Franzén, transaktionscontroller  
Glenn Johannesson, personalrepresentant Unionen  
Evelina Johansson, personalrepresentant Saco  
Ninni Tossavainen, verksamhetscontroller  
Susanne Junkala, chef kommunikation  
Andreja Sarcevic, bolagsansvarig Göteborgs Stadshus AB  
Helén Olsson Svärdström, revisor PWC

### Ej närvarande

–

### Protokollförare

Ulf Johansson, styrelsesekreterare

## § 1 Mötets öppnande

Ordförande Mattias Jonsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

## § 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde utsänd dagordning.



### § 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Mattias Jonsson att tillsammans med Magnus Nylander justera protokollet.

### § 4 Fråga om jäv

Chef ekonomi, Mi Mathisen hade redan före styrelsesammanträdet anmält jäv. I hennes ställe deltog Eva Franzén, transaktionscontroller.

Elisabeth Hulter meddelade att hennes svägerska sitter i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden. Styrelsen bedömde det dock inte som jäv.

#### **Beslut**

- Styrelsen beslutar att jäv inte finns för någon av dagordningens punkter.

### § 5 Revisionsfråga Intentionsavtalet Skeppsbron med Förvaltnings AB Framtiden

Helén Olsson Svärdström, revisor PWC, var inbjuden för att informera styrelsen om de frågor som styrelsen bör undersöka innan de går vidare och genomför en överlåtelse enligt Intentionsavtalet med Förvaltnings AB Framtiden för markanvisning Skeppsbron.

Helén redogjorde för förvaltningsfrågorna att ta hänsyn till – värdeöverföring och statsstöd enligt presentationen i bilaga 1 till detta protokoll. Helén rekommenderade att – i händelse av att affären ska fullföljas – begära in en oberoende bedömning som underlag för styrelsebeslut.

Styrelsen kunde konstatera att det inte föreligger någon tidsfrist i frågan och att ärendet därför inte kräver omedelbart beslut.

#### **Beslut**

- Styrelsen beslutar att dels att på nästa ordinarie styrelsesammanträde den 24 november som beslutsärende ta upp frågan om en handlingsplan i ärendet, dels ge vd i uppdrag att till nästa styrelsesammanträde sammanfatta alla fakta och siffror i ärendet i ett PM som beslutsunderlag för styrelsen.

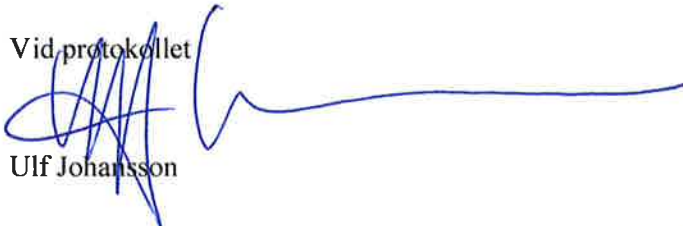
### § 6 Övriga frågor

Vd informerade styrelsen kort att Älvstranden Utveckling inom kort tecknar ett intentionsavtal om en stor industri- och forskningsetablering inom elektromobilitet på Lundbystrand, utrustningsverkstaden. Mer information på nästa styrelsesammanträde.

Ordförande förklarade därmed mötet, som pågått 11.40–12.40 för avslutat.

Nästa ordinarie styrelsesammanträde är fredagen den 24 november, bolagets lokaler Lindholmsallén 10. Vi startar med gemensam lunch och ett föredrag kring aktuellt ämne före ordinarie start av styrelsesammanträdet 13.00.

Vid protokollet



Ulf Johansson

Justeras



Mattias Jonsson



Magnus Nylander

Bilaga 1. Presentation från styrelsesammanträde 10 november 2017.



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

**Välkomna till vårt extra  
styrelsesammanträde!**

2017-11-10



*Särskilt välkomna önskar vi*

*Helén Olsson Svärdström, PWC*

*Andreja Sarcevic, Bolagsansvarig  
Göteborgs Stadshus AB*

.



- 1. Mötets öppnande.**
- 2. Fastställa dagordning.**
- 3. Utse justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.**
- 4. Fråga om jäv.**



**5. Informationssärende:**  
Revisionsfråga  
Intentionsavtalet Skeppsbron  
med Förvaltnings AB Framtiden.

*Helén Olsson Svärdström, PWC.*

[www.pwc.se](http://www.pwc.se)

# *Älvstranden Utveckling AB*

Styrelsemöte 10 november 2017



---

## *Intentionsavtal Skeppsbron*

- Intentionsavtal mellan Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Framtiden, undertecknat 12 december 2016, behandlar avsikt att överlåta mark på Skeppsbron och kv Redaren för uppförande av hyresrätter och lokaler.
- Köpeskillingen beskrivs i punkt 3.5. Utgångspunkten skall vara marknadspris som bedöms till ca 6 000 kr per kvm BTA. Priset kan reduceras om Framtiden så önskar, beräknat på andra fastighetstransaktioner i området.
- Fastigheten ägs av Södra Älvstranden Utveckling AB och omfattar 10 000 kvm BTA,
- Enligt extern värdering från november 2016 bedöms värdet uppgå till 80 MSEK (hyresrätter) alt 160 MSEK (bostadsrätter), vilket motsvarar 8 000 kr/kvm resp 16 000 kr/kvm.
- Prisklausulen i avtalet har granskats av MSA med bäring på regler kring statsstöd (utkast till PM dec-16, slutligt 1 nov -17).
- Förvaltningsfrågor att ta hänsyn till – värdeöverföring och statsstöd

---

## ***Intentionsavtal Skeppsbron***

- ***Värdeöverföring?***
- I ABL kapitel 17 regleras Värdeöverföringar från bolaget (minskning av förmögenhet)
- Prisindikation i intentionsavtalet bedöms understiga marknadsvärdet
- Beakta ”medskicket”
- Koncerntransaktion – utdelning
- Lovlighetsprövning

Ryms transaktionen inom fritt eget kapital – ***dokumenterad prövning***

Södra Älvstranden Utvecklings AB redovisar ett fritt eget kapital om ca 3 MSEK per 31 december 2016. Beakta händelser 2017.

Köpeskilling – ersättning – bokfört värde vid försäljningstillfället – ev åtaganden > eller = 0 MSEK

---

## *Intentionsavtal Skeppsbron*

- ***Risk för statsstöd?***
- Slutsatser från MSA – risk föreligger
- KS – Riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll anger att bolagen skall följa lagstiftning, föreskrifter och anvisningar som berör verksamheten
- ***Dokumentera bedömning***
- Second opinion?

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt uppdrag att utföra granskning av/tillhandahålla rådgivning avseende/lämna biträde i [ange vad uppdraget avser]. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning, [namn på klienten], och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som föreläggat vid uppdragets utförande.



## 22. Övriga frågor.

*Mattias Jonsson, Ordförande.*



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

**Tack för ett bra möte.  
Trevlig helg!**