

Yrkande

Nytt ärende

2024-02-21

L, M, D, KD

Reviderat yrkande angående att granska allmännyttans affär i Karlastaden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att granska allmännyttans affär i Karlastaden med avseende på dess legalitet, risktagande för kommunen samt affärsmässighet.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att föreslå eventuella åtgärder som krävs utifrån resultatet av granskningen.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden, i största möjliga mån offentliggöra det material som låg till grund för affären.

Yrkandet

Stadsledningskontoret bör närmare granska *Investeringsärende – Köp av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden* beslutad vid sammanträde med styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden den 20 december 2023. Beslutet publicerades den 22 januari 2024 och har dessförinnan omgärdats av hög affärssekretess. Stora delar av underlaget till affären är fortfarande sekretessbelagt av AB Framtiden. Det är av yttersta vikt att affären kan granskas av allmänheten för att säkerställa att allt är korrekt.

I ärendet beslöt bolagsstyrelsen att godkänna ett köp av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden för en köpeskilling om maximalt 1 100 mnkr. Då det rör sig om en mycket komplicerad fastighetsaffär där det kommunala Förvaltnings AB Framtiden ska fungera som kreditgivare åt ett antal privata aktörer kan riskerna vara omfattande. AB Framtiden ger de bolag man köper byggrätter av en exklusiv möjlighet att under 45 månader köpa tillbaka byggrätterna med en mycket låg uppräkningsfaktor. Enligt handlingarna är uppräkningsfaktorn endast 50 % av inflationen mätt som KPI. Det betyder att i realiteten så täcker inte räntan inflationen och därmed så innebär lånet i reala termer en kostnad för kommunen som kreditgivare. Det kapital som AB Framtiden ställer upp med måste i slutändan finansieras med ökade lån i kommunbanken eller

genom att kommunen ger ut nya obligationer själva eller via Kommuninvest. Det ska även tilläggas att AB Framtiden inte har något uppdrag att agera kreditgivare till privata bolag och därför går beslutet antagligen utanför bolagets befogenheter. Detta bör granskas av Stadsledningskontoret.

Det går inte heller att genom att läsa beslutet bilda sig en uppfattning om priset på byggrätterna är marknadsmässigt. Beslutsunderlaget saknar en byggkalkyl för så väl hyresrätter som bostadsrätter. En byggkalkyl är normalt sätt en självklar del av beslutsunderlaget vid köp av byggrätter för att det ska finnas en indikation på vilka hyror eller priser för bostadsrätter som krävs för att rättfärdiga byggrätternas kostnad. Stadsledningskontoret bör även här göra en bedömning om detta underlag borde ha redovisats för styrelsen.

Enligt detaljplanen så får delar av byggrätterna endas uppföras för centrumändamål och det finns inget resonemang kring värdet av denna del. Dessutom kommer bostäderna belastas med redan nedlagda kostnader och avgifter för p-lösen. Den samlade kostnaden per kvadratmeter finns inte beskriven i beslutsunderlaget. Priset är satt utifrån ett genomsnittligt värde på samtliga kvarter. Då AB Framtiden endast har rätt att behålla kvarter 3 och 4 borde dessa kvarters värde ha särredovisats. Vidare är detaljplanen utformad på ett sådant sätt att byggnadernas tjocklek kan påverka möjligheterna att bygga bostäder i hela huskroppen. Det framgår av planhandlingarna att avsikten varit att bygga en blandning av kontor och bostäder samt eventuellt skola eller vårdinrättning. Sådana ytor har inte samma värde som bostäder men någon bedömning av den planmässiga risken finns inte i beslutsunderlaget. Stadsledningskontoret bör göra en bedömning om även detta underlag borde ha funnits med.

Om bostadsmarknaden utvecklas gynnsamt kommer optionen att utnyttjas av motparterna och kommunen har i det fallet fungerat som en bank under tiden där räntan inte täckt de egna kapitalkostnaderna. Om fastighetsmarknaden förblir svag eller om det framkommer nya komplikationer för byggnation i området kommer säljarna inte att utnyttja optionen och kommunen kommer då, genom AB Framtiden, att bli kvar med byggrätter som har lägre värde. En nedskrivning av värdet skulle drabba bolagets finansiella ställning. Omständigheterna kring affären är onekligen speciella och oklara. Stadsledningskontoret bör därför bedöma om inte ärendet, enligt de ägardirektiv och den bolagsordning som gäller för AB Framtiden, borde ha prövats av kommunfullmäktige.

Avslutningsvis så framgår det av Förvaltnings AB Framtidens bolagsordning att beslut av större vikt eller principiell karaktär ska underställas fullmäktige. I ägardirektivet preciseras tydligare vilka beslut som avses. I kapitel 2 § 15 d nämns explicit "Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring." Förvärvet av bolagen i Karlastaden har inte enbart till syfte att paketera fastigheter inför

ett förvärv eller en avyttring och därför finns inget undantag. I beslutsunderlaget jämförs med investeringar men beslutet handlar om bolagsförvärv och inte bygginvesteringar.

Enligt uppgifter på kommunfullmäktige den 1 februari 2024 så kände kommunstyrelsens ordförande tillika ordförande i Göteborgs Stadshus AB till affären innan styrelsen fattade beslut. Kommunstyrelsen har en förstärkt uppsiktsplikt och ordföranden har ett särskilt ansvar för att säkerställa att kommunstyrelsen kallas in samt förses med tillräcklig information för att fatta nödvändiga beslut. Enligt Aktiebolagslagen har styrelsens ordförande i Göteborgs Stadshus AB ett särskilt ansvar, tillsammans med VD, att förse övriga styrelsen med den information som krävs för att fullgöra sina förpliktelser gentemot ägarna. Att avsiktligt avstå från att informera styrelsen i sådana frågor kan vara ett brott mot aktiebolagslagen. Stadsledningskontoret måste därför också utreda vilka konsekvenser och risker det finns med bolagets och ordförandes agerande i förhållande till ansvarsfrihet, kommunallagen, stadens styrande dokument samt aktiebolagslagen, samt vad som nu kan göras för att riskminimera.

Under styrelsemötet med Göteborgs Stadshus AB den 19 februari 2024 valde S, V och MP att avslå 2 initiativyrkanden från M, D, L, KD. Yrkandena föreslog att en extern utredning skulle tillsättas, samtliga transaktioner pausas och att frågan skulle hänskjutas vidare till Stadshus, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Under ett extrainsatt möte den 16 februari 2024 framkom det att det råder delade meningar kring informationsflödet från AB Framtiden till Stadshus AB samt om ärendet är av principiell beskaffenhet eller inte. Det är högst anmärkningsvärt att styret väljer att avslå dessa förslag med tanke på oklarheterna som råder i själva beslutsprocessen.