

Yttrande

Centerpartiet

2024-02-06

Ärende nr 29

Yttrande angående Nytt yrkande angående – Pausa allmännyttans affär i Karlastaden

Yttrande

Centerpartiets bestämda uppfattning är att Framtidens styrelse, som består av samtliga partier utom Centerpartiet, i god tid innan affären skulle inhämtat kommunfullmäktiges ställningstagande. Med anledning av affärens storlek och affärsupplägg har vi mycket svårt att förstå hur styrelsen kunde göra bedömningen att frågan varken är av principiell karaktär eller annars större vikt, vilket enligt kommunallag och ägardirektiv kräver fullmäktiges ställningstagande. Enligt Framtidens ägardirektiv är det **styrelsens och ingen annans uppgift att bedöma detta**. Om tveksamhet uppstår huruvida frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Stadshus AB tillfrågas. Eftersom Stadshus AB inte tillfrågats bör styrelsens agerande tolkas som att den bedömt att det inte heller funnits några som helst tveksamheter kring den egna bedömningen att kommunfullmäktiges ställningstagande *inte* bör hämtas, vilket gör styrelsens agerande än mer obegriplig.

Utifrån majoritetsförhållandet i kommunstyrelsen har vi svårt att se hur initiativ i frågan ska kunna tas här. Centerpartiet är beredd att samverka för att granska affären om det finns stöd för det i fullmäktige. Eftersom vi inte tagit del av något detaljerat underlag kopplat till affären, har vi svårt att ta ställning till möjligheterna att pausa eller avbryta den. Däremot ser vi risker med exempelvis skadeståndsanspråk från motparten med anledning av hur fördelaktigt upplägget för dem är; om marknadspriserna på byggrätter har sjunkit till år 2027 kan parterna låta Göteborgs stad behålla dem, om marknadspriserna ökat kan man i stället köpa tillbaka dem till i princip samma pris som rådde innan värdestegringen skedde och göra en vinst på mellanskillnaden.

Centerpartiets fullmäktige-grupp är djupt förvånad och besviken över styrelsens agerande. Det är viktigt att Göteborgs gemensamt ägda bolag består av styrelser som har tillräcklig kunskap och en demokratisk grundinställning i bedömningen om vilka frågor som de folkvalda i Göteborg ska ta ställning i. Det partipolitiska ansvarsutkrävandet åligger de partier som har representanter i styrelsen. Däremot är Centerpartiet beredd att samverka kring den kommunala ansvarsprövningen genom att skicka instruktioner till stämmoombudet inför bolagsstämman, om det finns stöd för det i kommunfullmäktige.

Tilläggsyrkande angående – Yrkande från D, M, L, KD om att pausa allmännyttans affär i Karlastaden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

1. Stadsledningskontoret får i uppdrag att granska allmännyttans affär i Karlastaden med avseende på dess legalitet, risktagande för kommunen samt affärsmässighet.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att föreslå eventuella åtgärder som krävs utifrån resultatet av granskningen.

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 sekretess.

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 funnits med.

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. 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.

Yrkande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

Datum 2024-01-31

Nytt ärende

Nytt yrkande angående – Pausa allmännyttans affär i Karlastaden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att omedelbart pausa beslutad affär med Balder och Doxa.
2. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att hemställa ärendet till kommunfullmäktige för att ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om att avbryta eller genomföra affären.

Yrkandet

Förvaltnings AB Framtidens styrelse ska omedelbart pausa affären och avbryta transaktionerna för att ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta i ärendet. Som befolkningsföreträdare ser vi det som viktigt att göteborgarnas, och ingen annans intressen, är i fokus. Utifrån de omständigheter som framkommit kring fastighetsaffären samt dess omfattning och komplexitet ser vi det som viktigt att säkerställa att koncernmodern Göteborgs Stadshus AB:s styrelse informeras, ges möjlighet att bereda ärendet och lyfta det till kommunfullmäktige för avgörande.