

# **STYRELSEHANDLING nr 14**

## **2018-03-09**

### **Utredning försäljning av Röd 135:1 samt Styrö 3:183**

#### **Beslut**

---

Styrelsen föreslås att besluta att utredning enligt bilaga 1 överlämnas till styrelsen i Higab AB för vidare behandling.



## Utredning kring försäljning av fastigheterna

Bilaga 1

### Styrsö 3:183 och Röd 135:1

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige i Göteborgs stad har 2018-02-22 gett Förvaltnings AB GöteborgsLokaler i uppdrag att utreda en försäljning av fastigheterna Styrsö 3:183 och Röd 135:1. Uppdraget är en utökning av det uppdrag som tilldelades Higab AB 2014-06-02 om en översyn av fastighetsinnehavet inom Higab-koncernen.

#### Beskrivning av fastigheterna

##### Styrsö 3:183



Adress Brattenvägen 13, Styrsö

Yta 1142 kvm

Hyresnivå 836 kr/kvm, årshyra 954 329 kronor, avtalet löper till 2021-12-31

Hyresgäst är Närhälsan, Västra Götalandsregionen, fastigheten används som vårdcentral

Fastigheten värderas 13 mnkr.

Bokfört värde 6 183 700 kronor per 2018-02-28

## Röd 135:1



Adress Nordhagsvägen 2A

Yta 1716 kvm

Hyresnivå 1758 kr/kvm, årshyra 3 016 978 kronor, avtalet löper till 2020-06-30

Hyresgäst är Närhälsan, Västra Götalandsregionen, fastigheten används som vårdcentral  
Fastigheten värderas till 28 mnkr.

Bokfört värde 11 452 504 kronor per 2018-02-28

### Förvaltningsperspektiv

Fastigheterna är i gott skick. De har löpande underhållits, bland annat är taken på bägge fastigheterna bytta under senare år. Genom att fastigheterna endast har en hyresgäst av god kvalitet är de förvaltningsmässigt goda objekt.

En försvarande omständighet är dock att fastigheterna är belägna på långt avstånd från bolagets övriga bestånd. Ett besök på Styrso som tar 1 timme innebär i normalfallet en tidsåtgång på 3,5 till 4 timmar med restid. Även fastigheten i Torslanda ligger långt från övrigt bestånd. Förvaltningsmässigt innebär detta en viss fördyring.

### Ekonomiska konsekvenser

Fastigheterna gav tillsammans ett driftsnetto exklusive ombyggnadstillägg om 1 700 tkr under 2017 vilket bidrog till bolagets kassaflöde. Vid en försäljning kan bolagets skuld minska med försäljningslikviden justerat för skatt och försäljningskostnader. Försäljningsnettot kan ge en minskad räntekostnad med ca 500 tkr kronor per år vid dagens mycket låga ränteläge. Genom att bolaget lånar till fördelaktiga villkor, idag ca 1,5 %, krävs en kraftig uppgång i bolagets lånekostnad till över 5 % för att en försäljning ska ge ett bättre kassaflöde.

Avskrivningar belastar fastigheternas resultat med 700 tkr varje år vilket gör att fastigheternas resultat uppgår till driftsnetto 1700 tkr – avskrivning 700 tkr = 1 000 tkr. För att uppnå ett

positivt resultat genom försäljning genom minskad räntekostnad ska bolagets upplåningskostnad överstiga 3 %.

En försäljning skulle minska bolagets belåning som genom stora investeringsprojekt ökar kraftigt nu och kommande år. Detta innebär att en försäljning skulle stärka bolagets finansiella ställning.

### **Tänkbara köpare**

Hyresgästen i bägge fastigheterna, Västra Götalandsregionen (VGR) har som strategi att äga större strategiska fastigheter, exempelvis sjukhus, men att hyra lokaler för övriga verksamheter, exempelvis vårdcentraler och folktandvården. Vid kontakt med VGR:s fastighetschef bekräftas detta och att något intresse att köpa dessa fastigheter inte finns hos hyresgästen.

På marknaden finns ett intresse för kommersiella fastigheter i denna storlek och prisklass. Den stabila hyresgästen bidrar till att öka fastigheternas attraktivitet. Troligaste köpare är lokalt förankrade investerare.

### **Omvärldsperspektivet**

En försäljning av fastigheterna har ingen påverkan på omvärldsperspektivet

### **Barnperspektivet**

En försäljning har ingen påverkan på barnperspektivet

### **Jämställdhetsperspektivet**

En försäljning av fastigheterna har ingen påverkan på jämställdhetsperspektivet

### **Mångfaldsperspektivet**

En försäljning har ingen påverkan på mångfaldsperspektivet

### **Miljöperspektivet**

En försäljning har ingen påverkan på miljöperspektivet

### **Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

**Robert Hörnqvist**  
**VD**