

Styrelsehandling

Utfärdat 2019-04-17

Diarienummer 0113 - 19

Handläggare

Richard Nayar

Telefon: 031 – 774 37 31

E-post: richard.nayar@p-bolaget.goteborg.se

Reglering av värde vid förlängning av parkeringsupplåtelse Willinsbron

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att ersätta Higab med 14,300,000 kr för värdeskillnaden som uppstår i samband med förlängning av hyresavtal beslutat i Parkeringsbolagets styrelse 2018-10-23 vid försäljning av Fastighets AB Rantorget.

Sammanfattning

I samband med att Göteborgs stad ska överlåta huvudmannaskapet för spårvagnstrafiken i Göteborg till Västra Götalandsregionen (VGR), kommer Higab att sälja sina två fastigheter innehållande spårvagnsdepåer till Västfastigheter, som ingår i VGR. En av fastigheterna innehåller en parkeringsanläggning med 450 platser. Anläggningen hyrs idag av Göteborgs Stads Parkering på ett 25-årigt avtal t.om. 2025, till en hyresnivå som kraftigt understiger marknadsmässig hyra.

Staden har via Kommunfullmäktige beslutat att utreda möjligheten till att förlägga en arena i Gårda. En av knäckfrågorna vid en sådan placering är infrastrukturen avseende trafik-och parkeringen i området.

En nulägesanalys av anläggningarna i evenemangsområdet visar på att Willinsbron har en relativt låg belägningsgrad. Anläggningen används endast vid undantagsfall vid större evenemang vilket beror på att anläggningen är relativt anonym och dessutom ligger en bit ifrån målpunkterna. I en framtid beroende på hur evenemangsområdet utvecklas med en eventuell ny arena kan denna anläggning dock bli en strategisk resurs för att lösa parkeringssituationen.

I syfte att säkerställa parkeringsanläggningens fortlevnad gjordes en överenskommelse mellan Higab och Parkeringsbolaget om att förlänga nuvarande hyresavtal innan fastigheten överlåts till Västfastigheter. Förlängningen ska vara på en ny 25-årsperiod och ska ha samma hyresnivå som befintligt avtal. Avtalet innehåller ett tillägg för utökat underhållsåtagande vad avser parkeringsplattan vilket Parkeringsbolagets styrelse fattade beslut om 2018-10-23. Vid tidpunkten för beslutet var det inte känt att HIGAB skulle få en värdeminskning vid försäljningen av Fastighets AB Rantorget på grund av förlängningen av hyresavtalet. Då inte Higab längre kommer att vara fastighetsägare ska Higab och Parkeringsbolaget reglera värdet av å ena sidan den kraftigt rabatterade hyran och å andra sidan den beräknade kostnaden för det utökade underhållet i enlighet med beslut fattat i HIGABS styrelse 2018-10-18

Ekonomiska konsekvenser

En beräkning av värdeskillnaden har gjorts dels av Newsec som auktoriserad värderare samt av Parkeringsbolaget i egen regi. Det genomsnittliga värdet av dessa värderingsskillnader uppgår till 19,1 mkr. Från detta ska kostnaden för utökat underhåll avräknas vilket har beräknats av ÅF Infrastructure till 4,8 mnkr inklusive Parkeringsbolagets byggherrekostnader (30%). Nettosumma att reglera mellan Parkeringsbolaget och Higab uppgår därför enligt nedanstående beräkning till 14,3 mnkr, vilket ska regleras som koncernbidrag i samband med kommande års bokslutsdispositioner.

Parkeringsbolaget bedömer ersättningen som rimlig.

Reglering av värde vid förlängning av parkeringsupplåtelse Willinsbron

Parkeringsbolagets värdeskillnadsbedömning, mnkr	17,4
Newsecs värdeskillnadsbedömning, mnkr	20,9
Utökat underhållsansvar i nytt upplåtelseavtal, mnkr	4,8
Värdereglering (genomsnitt av värdeskillnadsbedömningarna), mnkr	19,1
Eftersatt underhåll i konstruktion, mnkr	-4,8
Att reglera, mnkr	14,3

Barnperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Vid en eventuell förlängning av avtalet så skulle detta kunna vara en lösning för att hantera tillfällig parkering vid en utbyggnad av det eventuella arenaprojektet, detta innebär att dessa parkeringar inte behöver anläggas/bygga då befintlig resurs finns kvar inom staden.

Omvärldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor:

- Handling avseende beslut i Higabs styrelse 2018-10-18 om att avyttra aktier i fastighets AB Rantorget samt förlänga befintligt avtal med Parkeringsbolaget i 25 år.
- Handling nr 16, 2018-10-23, beslut i Parkeringsbolagets styrelse om att förlänga avtal för hyra av parkeringsplatser på taket på fastigheten Gårda 12:25 vid Willinsbron

Ärendet

Ersätta Higab med 14,300,000 kr för värdeskillnaden som uppstår i samband med förlängning av hyresavtal beslutat i Parkeringsbolagets styrelse 2018-10-23 vid försäljning av Fastighets AB Rantorget

Beskrivning av ärendet

Higab AB fick i juni 2018 i uppdrag att sälja Fastighets AB Rantorget till Västra Götalandsregionen - Västfastigheter. Fastigheten har som huvudsakligt användningsområde att utgöra spårvagnsdepå för Göteborgs Spårvägar men på taket på anläggningen finns en parkeringsyta innehållande 457 platser. För att inte staden skulle mista denna resurs för tillgänglighet i evenemangsområdet gav styrelsen VD i uppdrag att teckna ett 25-årigt arrendeavtal för parkeringsplatserna och ta över ansvaret för underhåll för det eftersatta underhållet såväl som det framtida underhållet.

Vid värderingen av Vagnhallen Gårda har hänsyn tagits till att bolaget kommer att förlänga nuvarande hyresavtal av parkeringsanläggningen enligt ovan. Värdet av förlängningen av denna upplåtelse kommer enligt Higabs önskemål att regleras i särskild ordning mellan Higab AB och Göteborgs Stads Parkerings AB.

Ovan informerades om i VD-rapport januari 2019

Parkeringsanläggningen som resurs inom staden

Staden har via Kommunfullmäktige beslutat att utreda möjligheten till att förlägga en arena i Gårda. En av knäckfrågorna vid en sådan placering är infrastrukturen avseende trafik-och parkeringen i området.

En nulägesanalys av anläggningarna i evenemangsområdet visar på att Willinsbron har en relativt låg belägningsgrad. Anläggningen används endast vid undantagsfall vid större evenemang vilket beror på att anläggningen är relativt anonym och dessutom ligger en bit ifrån målpunkterna. I en framtid beroende på hur evenemangsområdet utvecklas med en eventuell ny arena kan denna anläggning dock bli en strategisk resurs för att lösa parkeringssituationen på kort och lång sikt.

Lönsamhetsanalys

Parkeringsbolagets värdeskillnadsbedömning, mnkr	17,4
Newsecs värdeskillnadsbedömning, mnkr	20,9
Utökat underhållsansvar i nytt upplåtelseavtal, mnkr	4,8
Värdereglering (genomsnitt av värdeskillnadsbedömningarna), mnkr	19,1
Eftersatt underhåll i konstruktion, mnkr	-4,8
Att reglera, mnkr	14,3

Risikanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Bolaget har inte kunnat identifiera några risker kopplat till ärendet

Tobias Hagman

Maria Stenström

Avdelningschef

Vd

Närvarande

Margita Björklund	Andre vice ordförande
Anders Sundberg	Ledamot
Ingela Tuvegran	Ledamot
Mats Arnsmar	Ledamot
Fredrik Biörnerud	Suppleant, tjug § 1 - § 5
Lars Björklund	Tillförordnad vd
Stefan Lundqvist	Vice vd/finanschef
Kicki Johanson	Sekreterare

Ej närvarande

Stefan Kristiansson	Ordförande
Jöran Fagerlund	Förste vice ordförande
Catrin Bengtsson	Ledamot
Monica Crusner	Ledamot, Företagarna
Virpi Ring	Suppleant
Rikard Andersson	Suppleant
Kristian Ranbrandt	Suppleant
Lasse Nilsson	Suppleant, Företagarna

Det extra styrelsesammanträdet genomfördes som telefonmöte.

Andre vice ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade sammanträdet för öppnat.
Andre vice ordföranden tog upp frågan om jäv. Inget jäv anmälades från styrelse eller tillförordnad vd.

Andre vice ordföranden noterade att § 4 på dagordningen, Tecknande av borgen för dotterbolaget Myntholmen AB, omfattas av prövning enligt KL 3:10.

§ 1 Fastställelse av dagordning

Dagordningen fastställdes i enlighet med förslaget.

§ 2 Val av justerare

Styrelsen uppdrog åt Ingela Tuvegran att jämte andre vice ordföranden justera protokollet från dagens sammanträde.

§ 3 Godkännande av föregående mötes protokoll

Föregående mötes protokoll har varit utsänt. Protokollet lades till handlingarna utan anmärkning.



§ 4 Tecknande av borgen för Myntholmen AB

Tillförordnad vd föredrog ärendet.

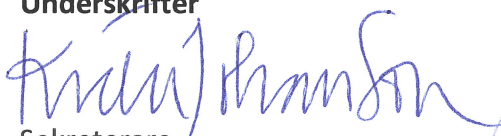
Styrelsen beslutade

- att ge vd i uppdrag att teckna borgen för Myntholmen ABs förpliktelser i aktieöverlåtelseavtal avseende försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Rantorget till Västra Götalands Läns Landsting (Västra Götalandsregionen – Västfastigheter).
- att omedelbart justera punkten.

§ 5 Övriga frågor

Inga övriga frågor anmälades.

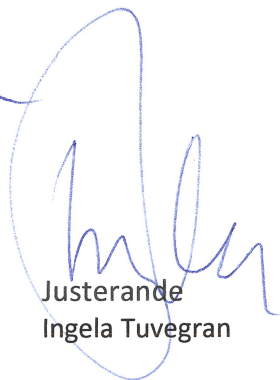
Underskrifter



Sekreterare
Kicki Johanson



Ordförande
Margita Björklund



Justerande
Ingela Tuvegran

2018-10-18

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Avyttring av samtliga aktier i Fastighets AB Rantorget

Förslag till beslut i styrelsen för Myntholmen AB

1. att ge vd i uppdrag att avyttra samtliga aktier i Fastighets AB Rantorget org.nr 556772-3654, genom undertecknande av bilagda aktieöverlåtelseavtal, till Västra Götalands Läns Landsting (Västra Götalandsregionen – Västfastigheter) för en preliminär köpeskilling om 209,1 mnkr. Beslutet är villkorat av att Göteborgs Stads kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen.
2. att i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2018-06-07 §12 om godkännande av Huvudavtal och Principavtal med Västra Götalandsregionen avseende organisering av spårvägstrafiken översänds förslag till aktieöverlåtelseavtal för försäljning av Fastighets AB Rantorget till Västfastigheter, för kommunfullmäktiges beslut.

Sammanfattning

Avyttringen av samtliga aktier i Fastighets AB Rantorget till Västfastigheter är ett led i att möjliggöra Higabs del av huvudavtal och principavtal mellan Göteborg Stad och Västra Götalandsregionen avseende organisering av spårvagnstrafiken, se stadsledningskontorets övergripande beskrivning, bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

Avyttringen kommer att resultera i en preliminär realisationsförlust om -24,65 mnkr vid avyttring av aktierna i Fastighets AB Rantorget. Därutöver kommer det löpande resultatet i koncernen beräknas att minska med 6,4 mnkr fr.o.m. tidpunkten då bolaget avyttras.

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

2018-10-18

Expediering

- Göteborgs Stadshus AB
- Stadsledningskontoret Göteborgs Stad

Bilaga

- Ramtext TU omorganisation Spårvägstrafiken
- Aktieöverlåtelseavtal

Bakgrund

Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen har förhandlat fram ett huvudavtal och principavtal avseende organisering av spårvagnstrafiken. Göteborgs Stads kommunfullmäktige beslutade att godkänna dessa förslag till avtal vid sitt sammanträde 2018-06-07. I beslutet från kommunfullmäktige framgår att Higab AB får i uppdrag att överlåta fastigheten Slottsskogen 719:5 till Fastighets AB Rantorget samt att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till beslut avseende aktieöverlåtelseavtal för försäljning av Fastighets AB Rantorget till Västra Götalandsregionen - Västfastigheter.

Ärendet

Fastighets AB Rantorget äger och förvaltar fastigheten Gårda 12:25. Fastigheten Slottsskogen 719:5 har efter beslut i styrelsen för Fastighets AB Rantorget förvärvats från Higab AB. Båda fastigheterna har som huvudsakligt användningsområde att utgöra spårvagnsdepåer för Göteborgs Spårvägar. Bolaget innehåller i övrigt ingen annan verksamhet.

Fastigheterna har värderats av Newsec respektive Svefa till;

Gårda 12:25 (Vagnhallen Gårda) 336 mnkr respektive 293 mnkr.

Vid värderingen av Vagnhallen Gårda har hänsyn tagits till att bolaget kommer att förlänga nuvarande hyresavtal med Göteborgs Stads Parkerings AB i 25 år. Hyresavtalet kommer att kompletteras med ett åtagande för parkeringsbolaget avseende periodiskt underhåll men har i övrigt samma villkor som befintligt hyresavtal. Värdet av förlängningen av denna upplåtelse kommer att regleras i särskild ordning mellan Higab AB och Göteborgs Stads Parkerings AB.

Slottsskogen 719:5 (Margaretebergsdepån) 22 mnkr respektive 20 mnkr

Slutligt värde har därefter genom förhandling framställts till 345,25 mnkr.

Vid värderingen har värderingsinstituten utgått ifrån de principer som förhandlats fram i ovan nämnda avtal mellan Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen.

Preliminär köpeskilling för bolagets aktier har därefter fastställts utifrån fastigheternas slutliga värde i förhållande till fastigheternas bokförda restvärde samt bolagets beräknade egna kapital. Vid bestämning av preliminär köpeskilling för aktierna har ett avdrag gjorts om 50% av den beräknade latent skatteskulden som finns i skillnaden mellan fastigheternas slutliga värde och fastigheternas skattemässiga restvärde.

Transaktionen är ett led i att möjliggöra avyttring av Higabs fastigheter som innehåller spårvagnsdepåer i enlighet med uppdrag från Göteborgs Stads kommunfullmäktige 2018-06-07.

Ekonomi

Avyttringen kommer att resultera i en preliminär realisationsförlust om -24,8 mnkr vid avyttring av aktierna i Fastighets AB Rantorget. Se nedanstående beräkning;

Marknadsvärde fastigheter (mnkr)	345,25
Bokfört värde fastigheter	-112,4
<i>Övervärde fastigheter</i>	<i>232,85</i>
Avdrag, 50% av latent skatt	-24,5
228,4 (skattemässigt övervärde)*21,4% (skatt)*50%(avdrag)	
Eget kapital	0,9
Preliminär köpeskilling aktier	209,25
Bokfört värde aktier	233,9
Realisationsförlust	-24,65

Det löpande resultatet i koncernen beräknas att minska med 6,4 mnkr fr.o.m. tidpunkten då bolaget avyttras. Se nedanstående beräkning;

Alternativavkastning erhållen köpeskilling (mnkr)	3,1
209,1*1,5%	
Löpande resultat Fast. AB Rantorget	-9,5
Löpande resultat	-6,4

Risikanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

En särskild miljöinventering har skett av båda fastigheterna. Inga halter överstigande kraven för pågående verksamhet har kunnat påvisas.

Vi ser därutöver inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer kring överlåtelsen.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 3:10)

I enlighet med Göteborgs Stads kommunfullmäktiges beslut från 2018-06-07 ska bolaget översända förslaget på överlåtelse till fullmäktige för beslut innan det kan verkställas, varför ärendet är att betrakta som ett ärende enligt kommunlagen 3:10 om principiell beskaffenhet.

Styrelsehandling 16

Utfärdat 2018-10-15
Diarienummer 0244-18

2018-10-23

HR och internservice
Linda Ringhage
Telefon 031 – 774 37 44
E-post: linda.ringhage@p-bolaget.goteborg.se

Förlängning av avtal för hyra av parkeringsplatser på taket på fastigheten Gårda 12:25 vid Willinsbron

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Styrelsen beslutar ge vd i uppdrag att teckna ett 25-årigt arrendeavtal för parkeringsplatser på taket på fastigheten Gårda 12:25 vid Willinsbron och ta över ansvaret för underhåll vilket bolaget har budgeterat för i 2019 års budget.

Sammanfattning

Higab AB har efter kommunfullmäktigebeslut den 7 juni 2018 fått i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till beslut avseende aktieöverlåtelseavtal för försäljning av Fastighets AB Rantorget till Västra Götalandsregionen - Västfastigheter. Göteborgs Stads Parkering AB hyr idag parkeringsplatser på taket på fastigheten Gårda 12:25 som ägs av Fastighets AB Rantorget. Parkeringsbolaget vill teckna ett 25-årigt arrendeavtal för parkeringsplatserna för att säkerställa att staden behåller rådigheten över dessa, för staden, strategiska parkeringsplatser. Parkeringsbolaget kommer då också överta ansvaret för underhåll av parkeringsplatserna.

Ekonomiska konsekvenser, barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa perspektiv.

Ärendet

Parkeringsbolaget har ett arrendeavtal för hyra av parkeringsplatser på taket av fastigheten Gårda 12:25 som idag fungerar som en spårvagnsdepå. Parkeringsplatserna hyrs av Fastighets AB Rantorget, som ägs av Higab AB.

Parkeringsplatserna är strategiska för staden och viktiga för tillgängligheten till olika evenemang i staden. Det är därför viktigt att staden behåller rådigheten över dessa parkeringsplatser.

Ett arrendeavtal på 25 år för parkeringsplatserna på taket av fastigheten Gårda 12:25 önskas därför att tecknas mellan parkeringsbolaget och Higab AB för att på sätt säkerställa stadens rådighet över dessa platser för en längre tid.

Underhållet är idag mycket eftersatt och bolaget har åtagit sig att ta över underhållet vilket bolaget också har budgeterat för.

Bakgrund

Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen har förhandlat fram ett huvudavtal och principavtal avseende organisering av spårvagnstrafiken. Göteborgs Stads kommunfullmäktige beslutade att godkänna dessa förslag till avtal vid sitt sammanträde 2018-06-07. I beslutet från kommunfullmäktige framgår att Higab AB får i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till beslut avseende aktieöverlåtelseavtal för försäljning av Fastighets AB Rantorget till Västra Götalandsregionen - Västfastigheter.

Fastighets AB Rantorget äger och förvaltar idag fastigheten Gårda 12:25. På taket på fastigheten Gårda 12:25 har Göteborgs Stads Parkering ett arrendeavtal på parkeringsplatser. Nuvarande arrendeavtal löper ut år 2025.

Göteborgs Stads Parkering AB

Linda Ringhage

Processutvecklare styrelseadministration

Maria Stenström

Vd