



Beslutsunderlag N
Styrelsen 2019-09-30
Diarienummer 0082/19

Handläggare: Berndt Sundström, ekonomichef
Telefon: 031 368 54 58
E-post: berndt.sundstrom@gshab.goteborg.se

Delprojektdirektiv med inriktning avseende ej strategiska fastigheter

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Delprojektdirektiv, enligt bilaga 1, godkänns med inriktningen att genomlysna de fastigheter som finns i bolagens ägo och som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolagets eller andra bolag verksamhet samt inte heller för staden som helhet.

Ärendet

Delprojektet utgör ett av flera delprojekt inom ramen för uppdraget i kommunfullmäktiges budget för 2019 som avser försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen.

Beskrivning av ärendet

Delprojektet föreslås bedrivas med inriktningen att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen som inte är av strategiskt intresse att äga och som därför bör vara föremål för avyttring till extern part.

Detta projekt är nära sammankopplat med uppdragen ”Delprojekt med inriktning avseende lokalkoncernen” där ett fokus är på försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen samt ”Delprojekt med inriktning avseende Göteborgs Hamn AB” där bolaget Scandinavian Distripoint AB (ursprungligen bildat 1980) har som syfte att äga, uppföra och förvalta fastigheter och byggnader för terminalverksamhet och godshantering i anslutning till Göteborgs Hamn. Delprojektet bör således drivas i dialog och avstämning med dessa två andra delprojekt.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet hanteras främst genom interna resurser inom Stadshus. För deltagande i utredningsarbetet används primärt resurser från Stadshus AB, Fastighetskontoret och bolag inom Stadshuskoncernen. Finansiering sker inom respektive organisations befintliga budgetar, i de fall egna medarbetare eller resurser deltar. Kostnaderna för eventuella externa resurser, samt övriga utlägg kopplat till projektet, finansieras inom Stadshus budget.

Barnperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Mångfaldsperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Jämställdhetsperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Miljöperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Omvärldsperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Bilaga

1. Delprojektdirektiv med inriktning avseende ej strategiska fastigheter

Stefan Söderlund
Vd, Göteborgs Stadshus AB



Delprojektdirektiv med inriktning avseende ej strategiska fastigheter

2019-09-30

Innehåll

1	Inledning	3
2	Delprojektets syfte.....	3
3	Metod.....	4
4	Delprojektets omfattning och inriktning	4
4.1	Relationer till andra uppdrag.....	4
4.2	Delprojektets uppdrag.....	5
4.2.1	Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning mm	5
5	Delprojektets organisation.....	8
6	Tidplan – återrapportering	9
7	Kommunikation	9

1 Inledning

I budget 2019 Göteborgs Stad ges Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen.

Efter information/diskussion på extra styrelsemöte i Göteborgs Stadshus den 23 april framförde styrelsen att uppdraget också ska omfatta utredning av avveckling av verksamhet och/eller omvandling av verksamhet till förvaltning. Styrelsen framförde även önskemål om uppstart av vissa delprojekt.

Styrelsen i Stadshus AB beslutade vid styrelsens sammanträde den 18 juni om en ”Projektplan för genomförande av KF:s uppdrag till Stadshus AB att förbereda för försäljning av verksamheter/bolag samt mark/fastigheter”. Av den överordnade projektplanen framgår att arbetet delas in i delprojekt där respektive underkoncern utreds efter separata beslut om projektdirektiv. Utredning som rör mark och fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen utgör ett särskilt delprojekt. Totalt ska, inom ramen för den beslutade projektplanen, tio delprojekt startas med avseende på avyttring av verksamhet/bolag, avveckling av verksamhet/bolag eller överföring av verksamhet till förvaltning och ett delprojekt ska genomföras med målet att inventera ej strategiska fastighetsinnehav i bolagskoncernen.

2 Delprojektets syfte

I enlighet med den överordnade projektplanen, vilken ska vara styrande för samtliga delprojekt, ska arbetet bedrivas i enlighet med följande uppdrag:

För verksamheter och bolag i Stadshuskoncernen utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning samt, där det bedöms som relevant, avveckling av verksamhet alternativt omvandling av verksamhet till förvaltning.

Avsteg från det beslutade uppdraget eller beslut om att verksamheter och bolag inte ska ingå i utredningsuppdragen/delprojekten ska motiveras i respektive projektdirektiv.

Av KF:s budget för 2019 kan följande utläsas vad gäller önskade effekter:

- ✓ *Minska antal bolag*
- ✓ *Minska risktagande*
- ✓ *Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader*
- ✓ *Frigöra medel*

De i KF:s budget angivna effektmålen utgör även dess kriterier för bedömning och analys i delprojekten.

3 Metod

Delprojekten ska beskriva följande:

- Beskrivning av verksamhetens/bolagets uppdrag och roll.
- Beskrivning av verksamhetens/bolagets legala förutsättningar.
- Beskrivning av verksamhetens/bolagets samband och beroenden till andra kommunala verksamheter.
- Beskrivning av verksamhetens/bolagets finansiella resultat och ställning, samt andra för respektive utredning aktuella ekonomiska konsekvenser (exempelvis skatteaspekter vid överföring av verksamhet till förvaltningsform från aktiebolagsform).
- Beskrivning av HR-, juridik-, IT-aspekter m.m. som bör beaktas vid beslut om avyttring/avveckling/överföring av verksamhet till förvaltningsform.
- Beskrivning av eventuella åtgärder som behöver vidtas före en avyttring/avveckling/överföring till förvaltning.

Delprojektens bedömningskriterier utgörs av:

- Bedömning av verksamhetens/bolagets bidrag till uppfyllande av kommunalt ändamål och kommunal ”nytta”.
- Bedömning av eventuella risker vid beslut om avyttring/avveckling/överföring till förvaltning (analysen inkluderar oförändrat alternativ ”0-alternativet”).

4 Delprojektets omfattning och inriktning

4.1 Relationer till andra uppdrag

Utöver kommunfullmäktiges uppdrag att utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling av verksamheter/bolag/fastigheter har styrelsen i Stadshuset beslutat om en inventering av ej strategiska fastigheter inom Stadshuskoncernen. Detta uppdraget är nära sammankopplat med uppdragen ”Delprojekt med inriktning avseende lokalkoncernen” där ett fokus är på försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen samt ”Delprojekt med inriktning avseende Göteborgs Hamn AB” där bolaget Scandinavian Distripoint AB (ursprungligen bildat 1980) har som syfte att äga, uppföra och förvalta

fastigheter och byggnader för terminalverksamhet och godshantering i anslutning till Göteborgs Hamn. Delprojektet bör således drivas i dialog och avstämning med dessa två andra delprojekt.

Övriga samband kan också vara Fastighetskontorets uppdrag i Stadens Budget 2019 avseende att genomföra försäljning av kommunalt mark- och fastighetsinnehav samt tomträtter och Lokalförvaltningens Dnr 1006/18 Lokalförsörjnings Program. Projektet får undersöka om det finns samband med dessa.

4.2 Delprojektets uppdrag

Delprojektet kommer att hantera:

1. Genomlysning av de fastigheter som finns i bolagens ägo och som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolagets eller andra bolag verksamhet samt inte heller för staden som helhet.

4.2.1 Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning mm

Syftet med denna del av utredningen är att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen som inte är av strategiskt intresse att äga och som därför bör vara föremål för avyttring till extern part.

Delprojektet kommer inte att genomlysa fastigheter som beaktas i ”Delprojekt med inriktning avseende lokalkoncernen” och ”Delprojekt med inriktning avseende Göteborgs Hamn AB”.

Delprojektet kommer inte att genomlysa fastigheter som beaktas i Fastighetskontorets uppdrag i Stadens Budget 2019 avseende att genomföra försäljning av kommunalt mark- och fastighetsinnehav samt tomträtter eller Lokalförvaltningens Dnr 1006/18 Lokalförsörjnings Program.

Delprojektet kommer att drivas i projektmöten där projektmedlemmarna hämtat faktauppgifter och analyser ifrån sina respektive verksamheter samt övriga bolag där dessa sammanställs vid projektmöten. Sammanställningen kommer att lämnas för referens av erforderliga referensgrupper.

I de styrande dokumenten ”Regler för styrning och ledning av Göteborgs Stads lokalförsörjning” och ”Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden” beskrivs de förutsättningar som gäller för fastighetsöverlåtelser inom staden och externt.

Nedan ges kort bakgrund till vad som har gjorts hittills med avseende på effektivisering och avyttring av fastigheter inom lokalkoncernen.

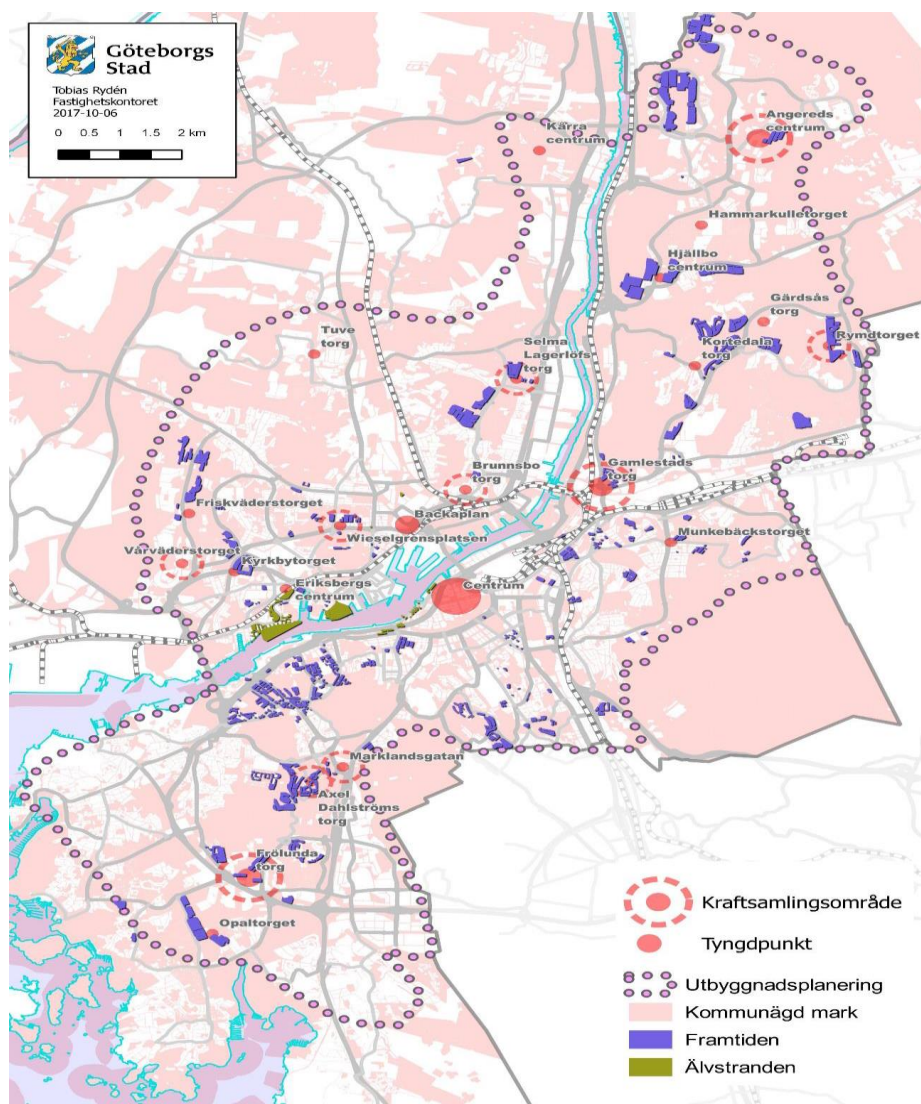
Kommunfullmäktige beslutade i samband med bolagsöversynen att ge Higab i uppdrag att inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalkoncernen återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär

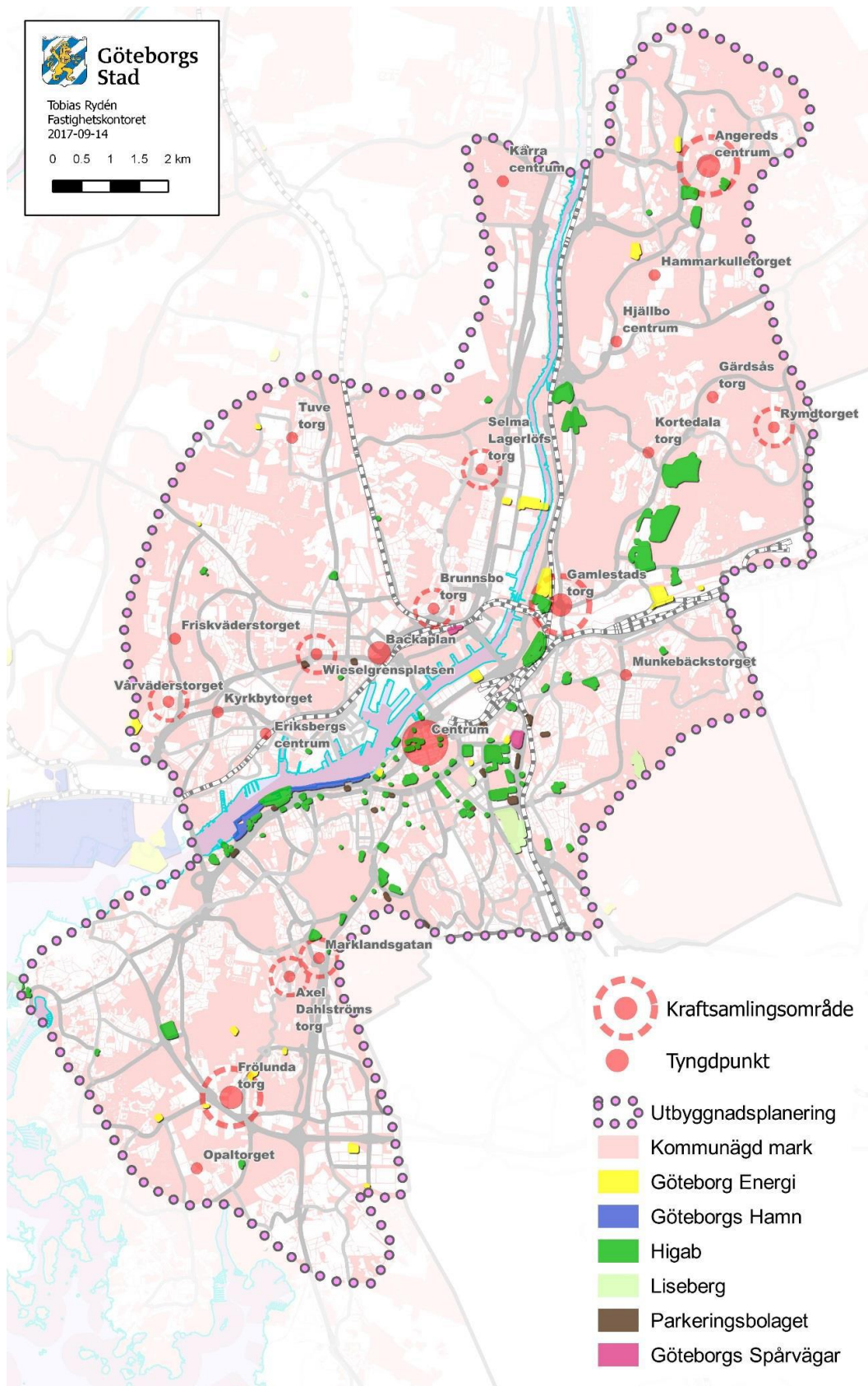
effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalkoncernen (KF 2014-06-05). En genomlysning av samtliga fastigheter genomfördes och de fastigheter som av styrelsen i respektive bolag bedömdes vara lämpliga att avyttra, flytta inom lokalkoncernen eller överföras till kommunen återrapporterades tillbaka till fullmäktige den 2 juni 2016 (Handling 2016 nr 117, *Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster*). Rapporten innehöll två olika listor, a) fastigheter som ska avvecklas/överlåtas inom en femårsperiod och b) fastigheter som ska avvecklas på längre sikt.

Vid samma möte beslutade fullmäktige att utifrån ett tilläggsyrkande från M, L, KD ge bolagen inom lokalkoncernen i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i koncernens samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt. Detta uppdrag har avrapporterats till fullmäktige den 22 februari 2018, § 25.

Bolagen inom lokalkoncernen har sedan beslutet i fullmäktige år 2016 arbetat med att verkställa uppdraget.

Karta över bolagens fastighetsinnehav per 2017-10-06.





5 Delprojektets organisation

Föreliggande delprojekt organiseras enligt nedan:

Projektägare:	Styrelsen Stadshus AB
Styrgrupp tjänstepersoner:	Eva Hessman (stadsdirektör/vd Stadshus AB), ordförande Terje Johansson (vd Förvaltnings AB Framtiden) Anders Åström (vd Renova AB) Alf Engqvist (vd Göteborg Energi AB) Birgitta Roos (vd Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB)
Delprojektledare:	Berndt Sundström (Stadshus AB)
Arbetsgrupp:	Nina Skoger, Fastighetskontoret N N (Göteborgs Hamn) N N (Higab) Peter Trygg, Göteborg Energi N N (SLK) N N (Stadshus) Olika kompetenser från Stadshus AB och bolagen inom Stadshuskoncernen avropas vid behov
Referensgrupper:	Fastighetskontoret, relevant urval av bolag

Styrgruppens roll är att styra arbetet som ska resultera i välgrundade beslutsunderlag till projektägaren (styrelsen i Stadshus AB). Medlemmarna är valda utifrån sina respektive uppdrag men deltar främst utifrån en helhetssyn, koncernnytta och ett helastaden-perspektiv. Styrgruppen står för projektägarens fattade beslut samt förankrar och marknadsför projektet och dess resultat i den mottagande verksamheten och övriga verksamheter som kan beröras av projektet.

Arbetet hanteras främst genom interna resurser inom Stadshuskoncernen och förvaltningar. För deltagande i utredningsarbetet används primärt nyckelresurser från bolagen och inom fastighetskontoret. Finansiering sker inom respektive organisations befintliga budgetar, i de fall egna medarbetare eller resurser deltar. Kostnaderna för externa resurser, samt övriga utlägg kopplat till projektet, finansieras inom Stadshus budget.

6 Tidplan – återrapportering

Av den överordnade projektplanen framgår nedanstående tidplan för start av de olika delprojekten. Respektive delprojekt tidplaneras mer detaljerat i samband med framtagande av delprojektdirektiv och med hänsyn till avgränsningar i omfattning eller inriktning.

Föreliggande delprojekt beräknas att återrapporteras till styrelsen i Stadshus i december.

Delprojekt	Beräknad start
Energi	Höst 2019
Kollektivtrafik	Juni 2019
Bostäder	Vår 2020
Lokaler	Juni 2019
Hamn	Juni 2019
Näringsliv	Vår 2020
Turism, Kultur & Evenemang	Höst 2019
Interna bolag	Höst 2019
Regionala bolag	Höst 2020
Boplats	Vår 2020
Inventering av ej strategiska fastigheter	Höst 2019

7 Kommunikation

Utredningsarbetet ska bedrivas transparent och i samverkan med berörda aktörer. Utredningen ska efterleva Stadshus AB:s sju vägledande principer: koncernnytta & hela-staden-perspektiv; helhetssyn; tillit; att involvera med lyhördhet; arbeta faktabaserat; tydlighet och hög integritet.

Projektet ansvarar för att ta fram en övergripande kommunikationsplan för arbetet. Berörda bolag ansvarar för kommunikationen internt inom sin organisation.