

## Fastighetsförvärv Norra Biskopsgården

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta:

- att godkänna affären enligt bilaga 1.
- att hemställa till Förvaltnings AB Framtiden att godkänna affären enligt bilaga 1.
- att hemställa till Kommunfullmäktige enligt Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag och 3 kap. 17 § kommunallagen att godkänna begäran om förvärv av bolag Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB och Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB.
- att hemställa till Kommunfullmäktige enligt Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag och 3 kap. 17 § kommunallagen att anta bolagsordning för Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB.
- att hemställa till Kommunfullmäktige enligt Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag och 3 kap. 17 § kommunallagen att godkänna Göteborgs Stads bostadsaktieföretags begäran om avyttring av bolag Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB.
- att hemställa till kommunfullmäktige om beslut att vid en försäljning avhända handlingar enligt 15 § arkivlagen (1990:782) som tillhör Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB.
- att omedelbart justera ovanstående beslutssatser.

## **Sammanfattning av affären**

Norra Biskopsgården är ett prioriterat område inom Göteborgs stads Bostads AB och Framtidenkoncernen. Den nu aktuella fastighetsaffären är en del av en övergripande strategi för att utveckla Norra Biskopsgården i allmänhet och Friskvåderstorget i synnerhet. Det är mot den bakgrunden som nedanstående perspektiv ska förstås.

Fastighetsbolaget Willhem AB äger idag den fastigheten som Göteborgs stads Bostads AB planerar att förvärva. Fastigheten är en solitär hos Willhem AB, vilket gör att deras intresse att utveckla torget inte är lika starkt som Göteborgs stads Bostads ABs. Göteborgs stads Bostads AB har ett betydande bostadsbestånd i området som ökat genom nyligen genomförd geografisk samordning inom koncernen.

För att effektivisera förvaltningen har Willhem AB och Göteborgs stads Bostads AB kommit överens om en bytesaffär. Willhem AB vill i denna bytesaffär inkludera två fastigheter som idag ägs av Bostads AB Poseidon. Göteborgs stads Bostads AB kommer att förvärva tre nya bolag. Till dessa bolag kommer Göteborgs stads Bostads AB respektive Bostads AB Poseidon att sälja sina respektive fastigheter. Dessa tre bolag kommer sedan att säljas till Willhem AB. Fastigheten som Göteborgs stads Bostads AB ska förvärva, förvärvas via ett kommanditbolag.

### **Ekonomiska perspektivet**

Affären kommer att påverka på Göteborgs stads Bostads ABs framtida resultat, balans och kassaflöde på sedvanligt sätt. Vid teknisk besiktning har framkommit för värdeåret normalt underhållsbehov.

### **Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)**

Affären kommer att innebära att Göteborgs stads Bostads AB kan ta ett helhetsgrepp om boendemiljön i området. På sikt innebär detta att området kommer att bli säkrare och tryggare och fler bostäder kommer att kunna byggas. Detta kommer att gynna barnen i området.

### **Jämställdhetsperspektivet**

En jämställd möjlighet att nyttja utbud och service runt Friskvåderstorget förutsätter att området upplevs som tryggt och inkluderande. Genom fastighetsaffären får Göteborgs stads Bostads AB större möjligheter att samverka kring investeringar i torgutveckling och boendemiljö där de boende inkluderas i förbättringsarbetet, i det arbetet är jämställdhetsperspektivet i fokus.

### **Mångfaldsperspektivet**

Målsättningen med torgutvecklingen är att maximera torgets potential som en naturlig, trygg och öppen mötesplats. Göteborgs stads Bostads AB kan i samverkan med de boende tillse att det finns öppna mötesplatser både inomhus och utomhus som gynnar integration genom mötet mellan människor.

### **Miljöperspektivet**

Affären kommer att möjliggöra förtätning genom nya bostäder vid en av utbyggnadsplaneringens utpekade tyngdpunkter, vilket kommer att öka andelen invånare som kan resa med kollektivtrafiken.

### **Omvärldsperspektivet**

Ett tryggt och inkluderande Norra Biskopsgården kommer att gynna hela Göteborg.

Kicki Björklund  
Bostadsbolaget

Bilaga 1: Beskrivning av Fastighetsförvärv Norra Biskopsgården

Bilaga 2: Bolagsordning för Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB

## Fastighetsförvärv Norra Biskopsgården

### Bakgrund

Norra Biskopsgården utgör ett av sex prioriterade områden inom Framtidenkoncernen. Övriga prioriterade områden är Hammarkullen, Bergsjön, Hjällbo, Gårdsten samt Lövgärdet. Göteborgs stads Bostads AB är den dominerande fastighetsägaren i området kring Friskväderstorget. Genom geografisk samordning fick Göteborgs stads Bostads AB ett av höghusen vid Friskväderstorget samt området Klarvädersgatan. Fastighetsbolaget Willhem AB är ägare av det andra höghuset vid Friskväderstorget och Redito är ägare till själva torget som är bebyggt med ett hus som innehåller livsmedelsbutiken Willys.

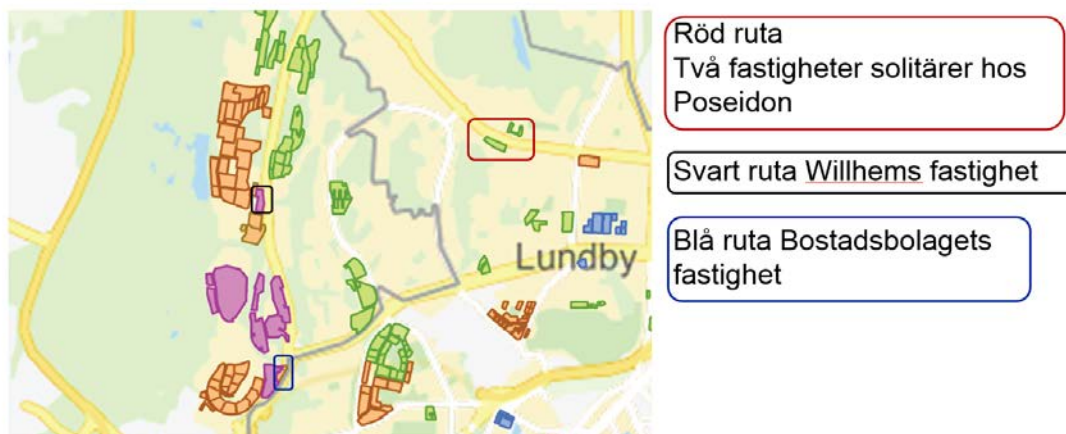
Under 2015 inleddes en diskussion med Willhem AB om att utveckla Friskväderstorget. Willhem AB förklarade att de, på grund av sitt begränsade innehav i området, istället ville inrikta sig på att utöka sitt ägande i Södra Biskopsgården. Som en fortsättning av den geografiska samordningen inleddes en diskussion om att byta fastigheter för att stärka ägandet och erhålla mer effektiva förvaltningsområden. Efter en del efterforskningar och diskussioner kring lokaliseringen av lämpliga objekt vidgades affären till att inkludera fyra fastigheter. Genom bytesaffären stärker Willhem AB sitt ägande i Södra Biskopsgården med ett trygghetsboende. Willhem AB äger redan övriga fastigheter i detta område i Södra Biskopsgården. Willhem AB önskade utöka affären genom att inkludera ytterligare två fastigheter som idag ägs av Bostads AB Poseidon, vid Bjurslätts torg. Dessa utgör solitärer i Bostads AB Poseidons portfölj. Detta passade Förvaltnings AB Framtiden vars målsättning är att inte utöka koncernens innehav av hyresrätter genom köp.

Den nu aktuella fastighetsaffären är en del av en övergripande strategi för att utveckla Norra Biskopsgården. Friskväderstorget är ett nyckelområde för trygghets- och utvecklingsarbetet där. Genom affären med Willhem AB kan Göteborgs stads Bostads AB ta ett helhetsgrepp om utvecklingen av Friskväderstorget. Redito, som äger torget med Willys-byggnaden, har redan ställt sig positiva till att samverka vid omdaning av Friskväderstorget.

En utveckling av torget med bostäder och kommersiella lokaler skulle gynna servicen i hela området. I dagsläget upplevs torget som otryggt, särskilt för kvinnor och barn. Målsättningen med torgutvecklingen är att maximera torgets potential som en naturlig, trygg och öppen mötesplats både inomhus och utomhus. Där ska alla, inte minst kvinnor och barn, känna sig välkomna. Mötesplatsen på Friskvåderstorget kan på detta sätt bli en central plats för olika verksamheter som gynnar integration genom mötet mellan människor. Torget ger plats för utökade bostäder både hyresrätter och bostadsrätter. Ett ökat antal bostäder i detta område är viktigt då trångboddheten i området är betydande idag.

Bolagen har genom förhandling kommit överens om att priset för fastighetsaffären ska bygga på det underliggande marknadsvärdet enligt extern värdering av oberoende värderingsinstitut. Båda bolagen har valt var sitt internationellt erkänt värderingsinstitut och köpeskillingen grundar sig på ett genomsnitt av dessa värderingar. Värderingsinstituten är Cushman & Wakefield och Savills.

Den totala fastighetsaffären omfattar fyra fastigheter Biskopsgården 51:16, Biskopsgården 24:5, Tolered 29:14 och Tolered 147:3, läget presenteras i kartan nedan och i bild på omsående sida:



	
<p><b>Biskopsgården 51:16</b></p> <p>Den enda hyresfastigheten som Willhem AB har i Norra Biskopsgården. Göteborgs stads Bostads AB äger övriga fastigheter och planerar en utveckling av torget.</p>	<p><b>Biskopsgården 24:5</b></p> <p>Ett trygghetsboende i Södra Biskopsgården som ligger i direkt anslutning till Willhem ABs fastighetsbestånd.</p>
	
<p><b>Tolered 29:14</b></p> <p>Fastighet som ägs av Bostads AB Poseidon och ligger som en solitär i beståndet.</p>	<p><b>Tolered 147:3</b></p> <p>Bjurslättstorg ägs av Bostads AB Poseidon och ligger som en solitär i beståndet.</p>

I tabellen nedan framgår underlaget för affären. Totalt innebär den att Förvaltnings AB Framtiden minskar sitt innehav av lägenheter med 39 stycken.

Affären bygger på att det underliggande värdet är bedömt marknadsvärde. Netto för affären innebär att Förvaltnings AB Framtiden erlärger 2,5 Mkr som underliggande värde, vilket visar att affären är en ren bytesaffär.

	Bedömt marknadsvärde Mkr		Genomsnittlig marknadsvärde	m <sup>2</sup>	antal	m <sup>2</sup>	antal	nuvarande ägare
	Cushman and Wakefield	Savills		BOA	lägenheter	LOA	lokaler	
Biskopsgården 51:16	-169,0	-175,0	-172,0	11 770	140	3 069	24	Willhem
Biskopsgården 24:5	54,0	53,0	53,5	-4 354	-81	-2 614	-1	Bostadsbolaget
Bjurslättis Torg Tolered 147:3	51,0	57,0	54,0	-1 623	-46	-2 553	-15	Poseidon tidigare Bostadsbolaget
Gamla Björlandavägen Tolered 29:14	59,0	65,0	62,0	-3656	-52	-32	-1	Poseidon
<b>Netto Förvaltnings AB Framtiden</b>	<b>-5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>2 137</b>	<b>-39</b>	<b>-2 130</b>	<b>7</b>	

### Teknisk status Biskopsgården 51:16

En teknisk besiktning har gjorts av den fastighet som Göteborgs stads Bostads AB planerar att förvärva. Besiktningen visar att utifrån fastighetens ålder är underhållsbehovet normalt.

### Befintliga hyresgäster

Efter Göteborgs stads Bostads AB:s initiala beslut om bytesaffären informerades hyresgästerna i trygghetsboendet i Södra Biskopsgården om den förestående försäljningen. Samma gäller för hyresgästerna i huset vid Friskvåderstorget. Hyresgästerna i Bostads AB Poseidons bostadshus vid Gamla Björlandavägen och Bjurslättstorg kommer att informeras efter att beslut fattats. Fastighetsaffären innebär inga förändringar i avtalshänseende för befintliga hyresgäster. Då det gäller trygghetsboendet finns avtal med Göteborgs stad detta har inte Willhem AB några planer att förändra. Vid en fastighetsaffär övergår avtalen till den nya ägaren.

## **Affären**

### ***Förvärvet***

Affären är ett förvärv av ett kommanditbolag. Förvärvet sker genom att Göteborgs stads Bostads AB och Göteborgs stads Bostads ABs dotterbolag Bredfjällsgatan AB förvärvar andelarna i kommanditbolaget. Då det är ett kommanditbolag krävs det två ägare. Kommanditbolaget är ägaren till fastigheten. Priset för bolaget fastställs vid tillträdet. Det underliggande marknadsvärdet för fastigheten har fastställts till 172 mnkr. Ingen stämpelskatt kommer att utgå eftersom förvärvet sker i bolagsform.

### ***Försäljningen***

Totalt ska tre fastigheter säljas till Willhem AB. Två fastigheter som idag ägs av Bostads AB Poseidon samt en fastighet som ägs av Göteborgs stads Bostads AB. Göteborgs stads Bostads AB kommer att förvärva tre aktiebolag, Startplattan 167370 AB, Startplattan 167371 AB och Startplattan 167372 AB. Göteborgs stads Bostads AB respektive Bostads AB Poseidon kommer att sälja sina fastigheter till dessa tre bolag. Försäljningen till dessa tre bolag kommer att ske till skattemässiga restvärden, vilket per 2016-12-31 totalt motsvarar 63 mnkr. Stämpelskatt kommer att utgå med 5 mnkr. Göteborgs stads Bostads AB kommer sedan att sälja dessa tre bolag för en köpeskilling som fastställs vid tillträdet, men det underliggande fastighetsvärdet ska motsvara marknadsvärdet för de tre fastigheterna. Totalt 169,5 mnkr. Bostads AB Poseidon kommer sedan att kompenseras för skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet via koncernbidrag.