

**Beslutsunderlag C**

Styrelsen 2020-01-28

Diarienummer 0082/19

Handläggare: Berndt Sundström, ekonomichef

Telefon: 031- 368 54 58

E-post: berndt.sundstrom@gshab.goteborg.se

Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Rapport med bilaga avseende Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter antecknas.
2. Rapporten remitteras till Göteborg Energi AB och Göteborgs Hamn AB för synpunkter med svar till Stadshus AB senast inom två månader från expedieringsdatum.
3. Rapporten inklusive lista på identifierade ej strategiska fastigheter för försäljning remitteras till Fastighetsnämnden för hörande om det finns strategiska skäl för staden att förvärva någon av fastigheterna på listan. Fastighetsnämnden ombeds svara med motivering till Stadshus AB senast inom två månader från expedieringsdatum.

Ärendet

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

I kommunfullmäktiges Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022 konstateras att Göteborgs Stad står inför stora ekonomiska utmaningar och att olika finansiella lösningar behöver användas för att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi.¹ Budgetens resultat erfordrar en utdelningsnivå från bolagssektorn på 540 mnkr under perioden, men ska enligt plan minska. Stadshus AB får i uppdrag och har kravet på sig att ansvara för att utdelning sker genom positiva resultat och förbättrat kassaflöde inom bolagskoncernen, och inte via lån.

Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-09-30 att delprojektet avseende ej strategiska fastigheter ska bedrivas med inriktningen att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolagets eller andra bolag verksamhet samt inte heller för staden som helhet 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 har inte kartlagt fastigheter som ingår i dessa två andra delprojekt.

¹ KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-10-28 att bolagen inom Turism, kultur & evenemang inte kommer att genomlysas med inriktning att avyttra, alternativt avveckla eller överföra till förvaltning. Bolagen inom klustret har därför avgränsats i detta delprojektet.

De regionala bolagen, Renova AB koncernen, Gryaab AB och Grefab har avgränsats i detta delprojektet. Bolagen kommer att behandlas i separata delprojekt.

Utredningen avseende kartläggningen utgör bilaga till detta ärende.

Kartläggningen visar att det är hos Göteborg Energi och hos Göteborgs Hamn som det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för respektive bolag. Av inventeringen framgår dock att flera av fastigheterna kan bedömas som strategiska för andra bolag i Stadshuskoncernen respektive kommunen genom Fastighetskontoret. För flera av dessa pågår det diskussioner och förberedelser för interna överlåtelse.

För Göteborg Energis fastighet, Gårda 13:2, som är Energikoncernens huvudkontor och bedömts som delvis strategisk, bör det inför en eventuell avyttring beaktas att den är skyddsklassad samt vad alternativkostnaden och verksamhetseffekterna blir. Frågan kan också ytterligare belysas i kommande utredning om försäljning av hela eller delar av Göteborg Energikoncernen.

Framtiden äger som bostadskoncern flera strategiska fastigheter. I princip är samtliga bebyggda och koncernen anger att de är i behov av ytterligare strategisk mark. Göteborgs Spårvägar äger en fastighet, som bedöms strategisk, där verksamhet inom Banteknik bedrivs. BRG, Göteborgs Stads Leasing och Försäkrings AB Göta Lejon äger inga fastigheter.

I övrigt har utredningen inte funnit några särskilda verksamhetsmässiga aspekter, personalmässiga aspekter, ekonomiska aspekter eller juridiska aspekter som skulle försvåra en avyttring av de ej strategiska fastigheterna. En förberedelse som paketering av fastigheter i bolagsform kan dock behöva ske.

Utredningen visar mot de effekter som kommunfullmäktiges budget vill nå:

- Minskning av antalet bolag – nej
- Minskning av risker – ja
- Undvika att agera på konkurrensutsatt marknad – ja
- Frigöra medel – ja

Remiss till berörda bolagsstyrelser

Stadshus har på uppdrag av fullmäktige identifierat fastigheter som kan vara aktuella för försäljning och som ägs av bolagen inom Göteborg Energi och Göteborgs Hamn.

Utredningen har genomförts i nära samverkan med tjänstepersoner i de berörda bolagen. För att säkerställa ett allsidigt belyst beslutsunderlag, delaktighet och transparens vill Stadshus ge bolagsstyrelserna i de berörda bolagen möjlighet att lämna synpunkter till Stadshus innan slutligt beslut.

Styrelsernas remissvar ska särskilt behandla följande frågor:

- Ser styrelsen några ytterligare aspekter och förutsättningar som behöver beaktas som utgångspunkt för de slutsatser och ställningstaganden som redovisas i Stadshus utredning (se bilaga 1)?

Gör styrelsen andra bedömningar avseende vilka fastigheter som är möjliga att avyttra? Finns det ytterligare fastigheter som enligt styrelsen kan avyttras? Svaret ska motiveras.

Remiss till fastighetsnämnden

Enligt stadens riktlinjer för överlåtelser av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastighet som bolaget planerar att avyttra innan försäljningen annonseras på marknaden.² Rutinen innebär att bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till fastighetsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten. Fastighetsnämnden ska lämna skriftligt besked till bolaget inom två månader efter att frågan har inkommit till förvaltningen. Svaret ska lämnas oaktat om fastighetsnämnden bedömer att fastigheten bör förvärfvas eller inte. Om det inte framgår av svaret att fastighetsnämnden avser göra affären har bolaget rätt att sälja fastigheten på marknaden. Av beslutsunderlaget till styrelsen i det aktuella bolaget ska det framgå att kommunikation har skett mellan bolaget och fastighetskontoret.

Fastighetsnämnden ombeds att behandla följande fråga:

- Finns det strategiska skäl för staden att förvärva någon av fastigheterna på listan? Svaret ska motiveras.

Efter det att remissvaren har inkommit och beaktats avser Stadshuset att hemställa ärendet till fullmäktige för beslut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagen marknadsvärderar inte sina fastigheter. Det innebär att angivna marknadsvärden i det här sammanhanget bör betraktas som *en indikation*. Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade "ej strategiska fastigheter möjliga för extern avyttring" är ca 800 mnkr och fastigheternas övervärde beräknas till ca 400 mnkr

Att genomföra avyttringar av ej strategiska fastigheter kan medföra kostnader för konsultstöd i avyttringsprocessen samtidigt som försäljningarna ger intäkter och kassaflöde. En försäljning av Göteborg Energis huvudkontor ger alternativkostnader. Det bedöms i nuläget som svårt att bedöma utfallet av dessa flöden.

En avyttring av de identifierade fastigheterna innebär en ökad finansiell styrka och möjlighet för kommunkoncernen att självfinansiera nyinvesteringarna i det fall frigjort kapital och realisationsvinster konsolideras. Försäljningen bidrar därmed till att den samlade lånefinansieringen blir lägre för hela kommunkoncernen.

Ett frigörande av kapital genom utdelning till ägaren kräver tillräckligt fritt eget kapital i bolaget samt att bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt påverkas.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadshuset har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Stadshuset har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

² KF 2018-06-07 § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

Samverkan

Samverkan hanteras dels genom remissförfarandet till berörda bolagsstyrelser dels genom information till koncernfackligt råd.

Bilagor

1. Rapport: Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av ej strategiska fastigheter

Innehåll

1 Inledning.....	3
Syfte och mål.....	3
Avgränsningar	3
Metod och tillvägagångssätt.....	3
Hörande med Fastighetsnämnden	3
Rapportens disposition	4
2 Sammanfattning	4
3 Verksamheten.....	5
Organisation	5
4 Uppdrag och fastighetsinnehav	6
Göteborg Energi	6
Göteborgs Hamn.....	7
Turism, kultur & evenemang.....	9
Bostäder	9
Kollektivtrafik	10
Näringsliv	10
Göteborgs Stads Leasing AB.....	10
Försäkrings AB Göta Lejon.....	10
Regionala bolag	10
5 Legala aspekter.....	11
Skatt och marknadsvärdering	12

6 Stadshus samlade analys 13

1 Inledning

Denna utredning utgör ett av flera delprojekt inom ramen för uppdraget till Stadshus AB (Stadshus) i kommunfullmäktiges budget för 2019 som avser försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen.¹ I Budget 2020 fick Stadshus i uppdrag att fortsätta med att utreda och genomföra försäljning av tillgångar inom koncernen.²

Syfte och mål

Styrelsen i Stadshus beslutade 2019-09-30 att delprojektet avseende ej strategiska fastigheter ska bedrivas med inriktningen att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolagets eller andra bolag verksamhet samt inte heller för staden som helhet som därför bör vara föremål för avyttring till extern part.

Avgränsningar

Detta projekt är nära sammankopplat med uppdragen ”Delprojekt Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen” där ett fokus är på försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen samt ” Delprojekt Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra eller avveckla logistikfastigheter” 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 har inte kartlagt fastigheter som ingår i dessa två andra delprojekt.

Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-10-28 att bolagen inom Turism, kultur & evenemang inte kommer att genomlysas med inriktning att avyttra, alternativt avveckla eller överföra till förvaltning. Bolagen inom klustret har därför avgränsats i detta delprojektet.

De regionala bolagen, Renova AB koncernen, Gryaab AB och Grefab har avgränsats i detta delprojektet. Bolagen kommer att behandlas i separata delprojekt

Metod och tillvägagångssätt

Metod som har använts är att respektive koncern/bolag har sammanställt sina respektive fastigheter/mark och bedömt dess strategiska värde utifrån verksamhetens användning, läget för framtida verksamhetsanvändning samt hur fastigheten ingår som en del av helheten. Resultatet har presenterats på möte med delprojektledaren där ställningstagande har diskuterats mer utförligt och värderats utifrån ett övergripande perspektiv. Inom ramen för föreliggande utredning har Stadshus haft en dialog med fastighetskontoret.

Hörande med Fastighetsnämnden

Enligt stadens riktlinjer för överlåtelser av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastighet som bolaget planerar att avyttra innan försäljningen annonseras på marknaden.³ Rutinen innebär att bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till fastighetsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten. Fastighetsnämnden ska

¹ KF 2018-11-22, § 11. Uppdraget till Stadshus lyder: *Förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen.*

² KF 2019-11-13, § 4 Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

³ KF 2018-06-07, § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

lämna skriftligt besked till bolaget inom två månader efter att frågan har inkommit till förvaltningen. Svaret ska lämnas oaktat om fastighetsnämnden bedömer att fastigheten bör förvärfvas eller inte. Om det inte framgår av svaret att fastighetsnämnden avser göra affären har bolaget rätt att sälja fastigheten på marknaden.

Inom ramen för utredningen har dialog förts med tjänstepersoner vid fastighetskontoret. Utredningen avser att föreslå styrelsen i Stadshus AB att remittera listan på ej strategiska fastigheter som kan vara aktuella för extern försäljning till fastighetsnämnden för hörande.

Rapportens disposition

Rapporten inleds med en översiktlig sammanfattning, se kapitel 2.

Koncernstrukturen beskrivs genom en organisationsbild av Stadshus, se kapitel 3.

Kapitel 4 är en beskrivning av underkoncernernas/bolagens uppdrag och fastighetsinnehav av de fastigheter som bedömts vara ej strategiska.

I kapitel 5 förs ett resonemang om legala aspekter med förutsättningar för skatt samt marknadsvärdering.

Kapitel 6 innehåller Stadshus samlade analys.

2 Sammanfattning

Kartläggningen visar att det är hos Göteborg Energi och hos Göteborgs Hamn som det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för respektive bolag och som skulle kunna avyttras externt. Bolagen marknadsvärderar inte sina fastigheter. Det innebär att angivna marknadsvärden i det här sammanhanget bör betraktas som *en indikation*. Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade "ej strategiska fastigheter möjliga för extern avyttring" är ca 800 mnkr och fastigheternas övervärde beräknas till ca 400 mnkr.

Av gjord inventeringen framgår också att det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för Göteborg Energi och Göteborgs Hamn som kan bedömas som strategiska för andra bolag i Stadshuskoncernen respektive kommunen genom Fastighetskontoret. För flera av dessa pågår det diskussioner och förberedelser för interna överlåtelser.

För Göteborg Energis fastighet, Gårda 13:2, som är Energikoncernens huvudkontor och bedömts som delvis strategisk, bör det inför en eventuell avyttring beaktas att den är skyddsklassad samt vad alternativkostnaden och verksamhetseffekterna blir.

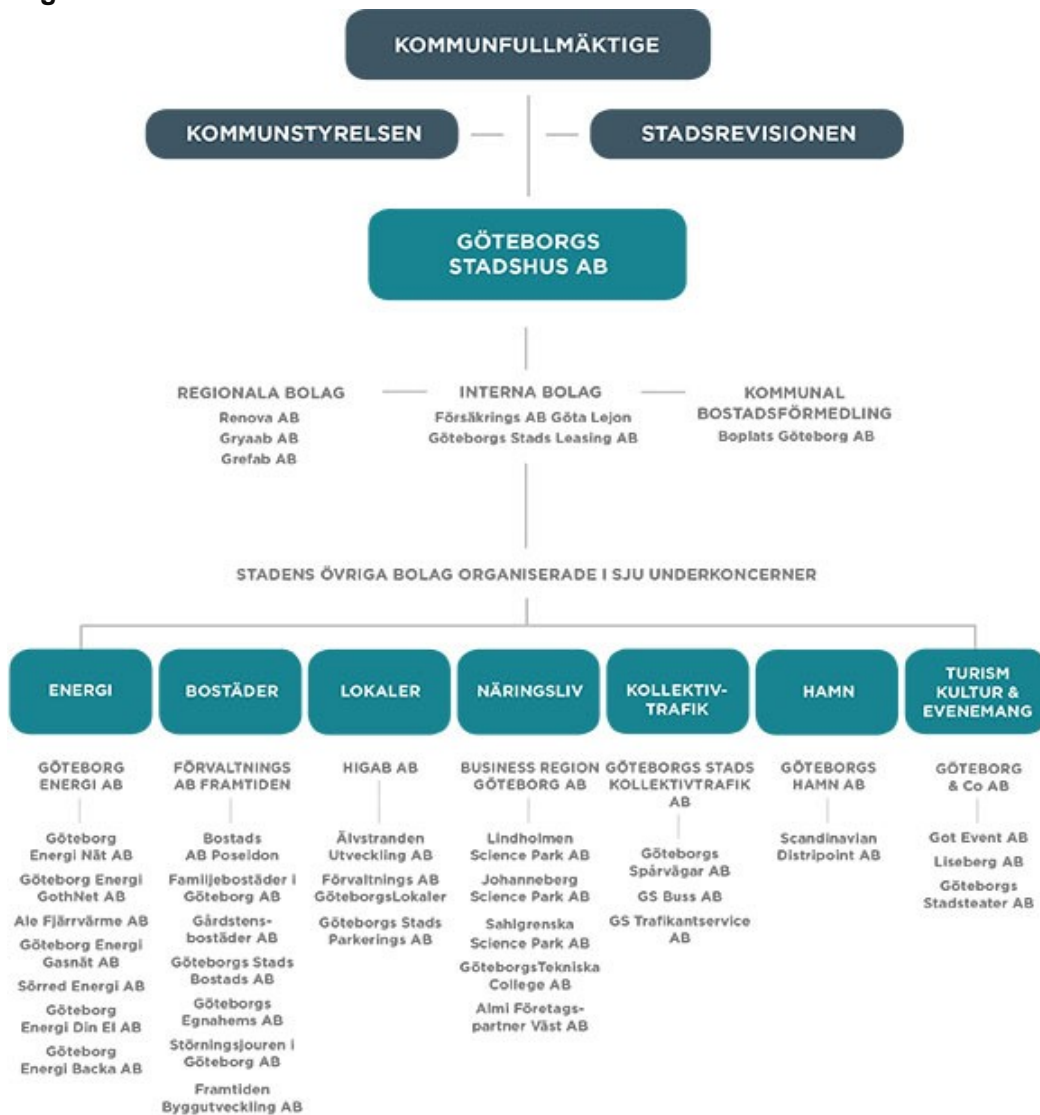
I övrigt har utredningen inte funnit några särskilda verksamhetsmässiga aspekter, personalmässiga aspekter, ekonomiska aspekter eller juridiska aspekter som skulle försvåra en avyttring av de ej strategiska fastigheterna. En förberedelse som paketering av fastigheter i bolagsform kan dock behöva ske.

Utredningen visar mot de effekter som kommunfullmäktiges budget vill nå:

- Minskning av antalet bolag – nej
- Minskning av risker – ja
- Undvika att agera på konkurrensutsatt marknad – ja
- Frigöra medel - ja

3 Verksamheten

Organisation



4 Uppdrag och fastighetsinnehav

Göteborg Energi

Göteborg Energis uppdrag är att integrera och utveckla energiverksamheten i stadsutvecklingen samt medverka i utvecklingen av ett hållbart Göteborgssamhälle. Vidare är också syftet att säkerställa leveranssäker och prisvärd energi för stadens medborgare och företag. Göteborg Energi bedriver energiproduktion och distribution främst av fjärrvärme och el i Göteborgsområdet. I koncernens verksamhet ingår även elhandel, naturgashandel, fjärrkyla, energitjänster, data- och telekommunikation, gasnät samt förnybar el och biogas.

Göteborg Energi äger 24 fastigheter och Göteborg Energi Backa AB 2 fastigheter. Övervägande delen används i bolagens verksamheter och innehåller bland annat fjärrvärmecentraler, pumpstationer fjärrvärme, el- och gasstationer, upplagsplatser och förråd.

De fastigheter som ej bedöms vara strategiska för Göteborg Energi men bedöms vara strategiska för andra bolag respektive kommunen är:

Göteborg Energi AB	KVM	Ändamål	Kommentar
Göteborg Rödjan 727:11	36 000	Oljelagring	Kan avyttras. ev. byte med Göteborgs Hamn. Rya Nabbe.
Göteborg Järnbrott 12:1	2 814	Panncentral tagen ur bruk	Avsiktsförklaring om försäljning till Framtidenkoncernen föreligger. ”Marconicentralen i V Frölunda”
Göteborg Järnbrott 133:1	13 044	Panncentral tagen ur bruk	Avsiktsförklaring om försäljning till Framtidenkoncernen föreligger. ”Tratten i V Frölunda”.
Göteborg Gullbergsvass 11:9	23 355	Gasklockefastigheten	Är föremål för en diskussion om försäljning till Fastighetskontoret.

De fastigheter som ej är strategiska för Göteborg Energi och bedöms kunna avyttras externt är:

Göteborg Energi AB	KVM	Ändamål	Strategisk	Kommentar
Göteborg Gårda 13:2	5 955	Huvudkontor	Delvis	Behov av lokaler kvarstår. Inför en eventuell försäljning måste alternativkostnad och verksamhetseffekter utredas.
Göteborg Gamlestaden 59:1	69 151	Basarbetsplats Elnät	Nej	Marieholm, ca 25 00 kvm är säljbar.
Göteborg Heden 39:14	1 897	Elyseum	Nej	Uthyres idag till skola + historiska samlingar, museum.
Göteborg Tuve 9:59	3 247	Mark	Nej	Panncentral riven.

Det har inte gjorts någon extern värdering på ovanstående ”ej strategiska fastighetsinnehav” men en bedömning baserad på försäljningspriser på närliggande fastigheter ger en indikation på marknadsvärde om 800 mnkr och en preliminär reavinst om 400 mnkr vid en försäljning av samtliga fastigheter.

Göteborgs Hamn

Göteborgs Hamn AB har till uppgift att skapa förutsättningar för ett starkt, effektivt och hållbart skandinaviskt godsnav. Detta innebär att Göteborgs Hamn AB ansvarar för att förvalta och utveckla hamnens mark, fastigheter och vattenområden så att dessa används på ett optimalt sätt utifrån ett tillväxt- och lönsamhetsperspektiv. Bolaget upplåter, via koncessionsavtal, en del av sin mark och sina anläggningar till externa terminaloperatörer inom Container, Ro/Ro och Bil. Bolagets uppgift är att göra de nödvändiga investeringar som krävs för att bibehålla rollen som ett attraktivt godsnav i den internationella konkurrensen. Göteborgs hamn omfattar hamnterminaler för ro/ro-, bil, container, färje- samt energihamnsverksamhet. Dessutom ansvarar bolaget för anlop av kryssningsfartyg. Ett omfattande tågpendelsystem har byggts upp med dagliga avgångar till och från terminaler i hela Sverige och Norge vilket möjliggör miljökloka direktförbindelser. Av svenska hamnar är Göteborgs hamn det enskilda godsnav som hanterar den klart största andelen av svensk utrikeshandel och utpekad som riksintresse och Core-hamn inom EU (Ten-T).

Göteborg Hamn AB äger 24 fastigheter och Scandinavian Distripoint AB 6 fastigheter. Övervägande delen används i bolagens verksamheter och innehåller bland annat kajer och hamnområde för container och Ro-Ro verksamhet.

De fastigheter som ej bedöms vara strategiska för Göteborgs Hamn men bedöms vara strategiska för andra bolag respektive kommunen är:

Göteborgs Hamn AB	KVM Land_Vatten	Ändamål	Strategisk	Kommentar
Masthugget 712:30	55551_34308	Färjeläge	Delvis	Viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.
Majorna 721:29	83035_29077	Färjeläge	Delvis	Viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.
Majorna 721:98	4042,7	Kontor	Nej	Kan avyttras. Dock viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.
Rödjan 727:4	123462_48500	Energi	Delvis	Göteborgs Hamn, Gryaab och Göteborg Energi har pågående diskussioner om området då bolagen har utvecklingsplaner inom fastigheten. Göteborgs Hamn har behov av del av fastigheten för framtida utveckling. Bolagen är överens om fördelningen av fastigheten.
Majorna 721:85	5139,9	Terminal/kontor	Nej	Bolaget har enligt Hamnavtalet från 1985 rätt till intäkter för tomträten som en del av uppgörelsen med Staden när hamnbolaget bildades. (Stena Tysklandsterminal)

Göteborgs Hamn AB	KVM Land_Vatten	Ändamål	Strategisk	Kommentar
Majorna 721:39	8941,3	Terminal/kontor	Nej	Bolaget har enligt Hamnavtalet från 1985 rätt till intäkter för tomträten som en del av uppgörelsen med Staden när hamnbolaget bildades. (Stena Danmarksterminal)
Syrhåla 765:253	300016,5_209526	Natura2000, vadarhav, småbåtshamn	Delvis	Västra delen av fastigheten utgör del av Grefåbs småbåtshamn och är inte strategisk för Göteborgs Hamn.
Syrhåla 765:35	182055,1_919238	Natura2000	Nej	Staden arbetar med att göra området som utgör fastigheten till naturreservat.
Majorna 721:34	13059,5_7246	Amerikaskjulet och kryssningskaj	Delvis	Bolagets huvudkontor samt kryssningskaj. Behov av lokaler kvarstår. Inför försäljning måste alternativkostnad och verksamhetseffekter utredas
Scandinavian Distripoint AB	KVM Land_Vatten	Ändamål	Strategisk	Kommentar
Arendal 1:11	54024	Väg-/järnvägsmark	Delvis	Största delen av fastigheten består av vägmark. En del av fastigheten utgör reservat för järnväg. Detta kan vara strategiskt viktigt för Göteborgs Hamn beroende på utvecklingen i området.

Att beakta för ovanstående fastigheter där Göteborgs Hamn hyr ut mark/kontorsyta är att dessa verksamheter ger intäkter och kassaflöde till Göteborgs Hamns verksamhet.

De fastigheter som ej är strategiska för Göteborgs Hamn och bedöms kunna avyttras externt är:

Scandinavian Distripoint AB	KVM Land_Vatten	Ändamål	Bokfört värde	Kommentar
Arendal 1:19	9011	Industri	920 tkr	Fastigheten används idag som uppställningsplats för lastbilar.

Fastigheten Arendal 1:19 är avstyckad från Arendal 1:11. I samband med avstyckningen räknades ett bokfört värde ut baserat på bokfört värde på hela fastigheten. Det nu bokförda värdet är 920 tkr, ca. 102 kr/kvm. Det har inte gjorts någon extern värdering av fastigheten men ett bedömt marknadsvärde är ca. 9 mnkr.

Detta projekt är nära sammankopplat med ”Delprojekt Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra eller avveckla logistikfastigheter” 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 utreds. De fastigheter som avser logistikverksamheten inom hamnen har inte beaktats i denna rapport. Dessa är Biskopsgården 830:812 och del av Arendal 764:291.

Turism, kultur & evenemang

Göteborg & Co AB är moderbolag i klustret Turism, Kultur och Evenemang. Övriga bolag inom koncernen är Liseberg AB med dotterbolag, Got Event AB samt Göteborgs Stadsteater AB.

Göteborg & Co AB leder och samordnar arbetet inom koncernen på övergripande nivå och medverkar till att stärka och utveckla besöksnäringen inom Göteborgs Stad och Göteborgsregionen samt bidra till besöksnäringens utveckling inom Västra Götalandsregionen. Bolaget har en strategisk roll ifråga om nationell och internationell marknadsföring av Göteborg som destination för turism, möten och evenemang.

Liseberg AB är moderbolag i Lisebergskoncernen. Bolaget bedriver verksamhet inom Lisebergs parkområde omfattande bland annat attraktioner, restauranger, spel, shopping, underhållning och boende.

Got Event är Göteborgs Stads evenemangs- och arenabolag och har till uppgift att verka för Göteborg som ledande evenemangsstad. Bolaget ansvarar för att driva arenor som Ullevi, Scandinavium, Valhallabadet, Valhalla Sporthallar, Wallenstamshallen, Valhalla IP, Frölundaborg, Gamla Ullevi och Bravida Arena.

Göteborgs Stadsteater AB ska genom sina uppsättningar engagera, skapa debatt, roa och mana till eftertanke och därigenom utgöra en livskraftig nerv i Göteborgs kulturliv.

Göteborg & Co AB, Got Event AB och Göteborgs Stadsteater AB äger inga fastigheter. Göteborg & Co hyr sina kontorslokaler av Stiftelsen Svenska Mässan och Got Events verksamheter bedrivs i fastigheter som ägs av Higab. Stadsteaterns verksamhet bedrivs i fastigheter som ägs av Higab AB (Stadsteatern), Älvstranden (Backa Teatern) och Ringökajen fastigheter (magasin på Ringön). Liseberg äger ett flertal fastigheter där verksamheten bedrivs. Det gäller fastigheter för nöjesparken och parkering samt mark för exploateringen av hotell och vattenpark. Liseberg äger även fastigheter, på av Göteborgs kommun arrenderad mark, där camping och stugbyverksamhet bedrivs. Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-10-28 att bolagen inom Turism, kultur & evenemang inte kommer att genomlysas med inriktning att avyttra, alternativt avveckla eller överföra till förvaltning. Bolagen inom klustret har därför avgränsats i detta delprojektet.

Bostäder

Framtidenkoncernen är en renodlad bostadskoncern med dotterbolagen Bostads AB Poseidon, Göteborgs Stads Bostads AB, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, Framtiden Byggutveckling AB, Göteborgs Egnahems AB och Störningsjouren i Göteborg AB.

Framtidenkoncernen äger i sin roll som bostadskoncern ett flertal fastigheter. I princip är allt bebyggt. Koncernen har behov av ytterligare strategisk mark för att exploatera de kommande åren. Arbetet pågår även med att se på möjligheterna till förtätning inom befintliga bebyggda markområden.

Koncernens bedömning är att det inte finns några ej strategiska fastigheter för avyttring inom koncernen.

Kollektivtrafik

Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB är moderbolag i Kollektivtrafikkoncernen. I koncernen ingår, utöver moderbolaget, Göteborgs Spårvägar AB, GS Buss AB och GS Trafikantservice AB. Västra Götalandsregionen (VGR) är huvudman för kollektivtrafiken i Göteborg och därigenom beställare av den kollektivtrafik som utförs av Göteborgs Spårvägar. På uppdrag av VGR upphandlar Västtrafik tjänster inom kollektivtrafikområdet i regionen. Från 2019 äger Västtrafik 15 procent av Göteborgs Spårvägar.

I Göteborgs Spårvägar utförs all spårvagnstrafik i Göteborg och Mölndal och inbegriper även trafikledning, underhåll av spårvagnar och spårvägsbanan.

Bolaget äger en fastighet, Backa 866:256, som är belägen på Ringön. I fastigheten bedrivs verksamhet inom banteknik. Fastigheten bedöms strategisk i och med sitt läge och dess verksamhet. Vid uppförande av ny depå för spårvagnar förväntas Göteborgs Spårvägar behov av fastigheten att öka.

Övriga bolag i koncernen äger inga fastigheter.

Näringsliv

Business Region Göteborg AB (BRG) är moderbolag i klustret, som i övrigt består av ett antal bolag där BRG har minoritetsäggande. Dessa är Lindholmen Science Park AB (LSP), Johanneberg Science Park AB (JSP), Göteborgs Tekniska College AB (GTC), Sahlgrenska Science Park AB (SSP) samt Almi Företagspartner Väst AB (Almi). BRG arbetar för att skapa förutsättningar för hela regionens näringsliv genom att bistå med kunskap, kontakter och arenor för samverkan mellan akademi, näringsliv och det offentliga.

Bolaget äger inga fastigheter. Verksamheten bedrivs i fastighet som ägs av Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv (Novi Real Estate).

Göteborgs Stads Leasing AB

Göteborgs Stads Leasing AB (GSL), levererar miljöriktiga fordon och transportlösningar för Göteborgs Stad samt hanterar operationella/finansiella lösningar/leasing för stadens förvaltningar och bolag.

Bolaget äger inga fastigheter. Verksamheten bedrivs i fastighet som ägs av Göteborgs Frihamn AB ett dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB.

Försäkrings AB Göta Lejon

Försäkrings AB Göta Lejon (Göta Lejon), stadens interna försäkringsbolag, med fokus på tillgångar och verksamheter.

Bolaget äger inga fastigheter. Verksamheten bedrivs i fastighet som ägs av Higab.

Regionala bolag

De regionala bolagen, Renova AB koncernen, Gryaab AB och Grefab har avgränsats i detta delprojektet. Bolagen kommer att behandlas i separata delprojekt.

5 Legala aspekter

Inledningsvis är det av vikt att betona att Stadshus inte har genomfört någon säljar-due diligence av varken fastigheterna eller de eventuella bolag som fastigheterna är paketerade i som innebär att enskilda avtal och dokument som berör fastigheter eller bolag har granskats.

I samband med en säljar-due diligence säkerställer säljaren att den tänkta fastigheten är ”säljbar” genom en genomgång av eventuella tillstånd, detaljplan, fastighetsbildning, bygglov, rätt besiktningsprotokoll, ordning på hyreskontrakt osv. I denna processen identifieras och värderas olika värdepåverkande aspekter knutna till fastigheten. Exempelvis kan det i vissa fall vara värdehöjande att genom lantmäteriförrättning stycka av fastigheten på visst sätt (genom en delning på bredden och längden eller en tredimensionell delning genom att vissa våningar blir en egen fastighet) eller sammanlägga den med en annan fastighet. Andra aspekter som bör beaktas här är att delar av fastigheten nyttjas på annat sätt och de befintliga upplåtelseavtal som har tecknats är i förhållande till externa aktörer, vilket kan innebära en längre process och eventuellt högre kostnader. Här behöver man ta ställning till om man innan försäljning på detta sätt kan avlasta fastighet från dess befintliga upplåtelseavtal. I denna processen får man värdera tidsaspekten och kostnaderna.

Försäljning av fastighet från ett kommunalt bolag följer i princip samma regler som när privata aktörer säljer mark, dvs. reglerna om fastighetsförsäljning i jordabalken ska tillämpas. Försäljningen ska ske med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler och kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att försäljning i princip måste ske till marknadspris. Samma gäller för försäljning av fastighet paketerade i ett bolag, dvs. där man säljer aktierna i bolaget med den skillnaden att härigenom ökar möjligheterna till villkorade försäljningar utöver vad som är möjligt vid traditionella fastighetsöverlåtelser, med tillämpning av jordabalkens regler.

Försäljning av fastighet kan ske antingen direkt genom en ren fastighetsförsäljning, eller genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger fastigheten. Skillnaden mellan att sälja fastigheten direkt eller att sälja bolaget med fastigheten är framförallt skattemässig. Direktförsäljning av fastigheten kan utlösa en skattepliktig vinst medan en försäljning av aktier är skattefri för säljaren, vilket ger ett högre nettoresultat vid en försäljning. Ägaren behöver därför mot den bakgrunden ta ställning till om fastigheten ska paketeras in i ett nytt aktiebolag. Vid ett eventuellt kommunfullmäktige beslut att försäljningar ska verkställas bör man överväga om ett sådant beslut inte även ska innefatta ett uppdrag till säljarna att vid behov förvärva lagerbolag, paketera fastigheterna samt överlåta aktierna, för att undvika flera fullmäktigebehandlingar i samma ärende. Både förvärv och försäljning av bolag samt av fastigheter kräver normalt sett ett beslut av fullmäktige. För säljarens del behöver man också noga utreda vilket bolag inom koncernen som ska förvärva och avyttra aktierna med fastigheten till en extern köpare eftersom detta val kan få stora skattemässiga konsekvenser. Dessa frågeställningar måste vara klara innan det nya aktiebolaget köps in för paketering. Skatt- och momsfrågor hänförliga till avyttringen måste också hanteras i ett tidigt skede.

Hantering av allmän handling och arkiv är reglerad bland annat i tryckfrihetsförordningen, arkivlagen, offentlighets- och sekretesslagen och arkivreglementen för Göteborgs Stad. Stadshus och dess dotterbolag är att jämställa med

myndigheter när det gäller rätten att ta del av allmänna handlingar samt vid tillämpningen av offentlighets- och sekretesslagen och arkivlagen. Planeringen av en försäljningsprocess måste beakta att allmänna handlingar enligt regelverket inte kan i original säljas och överlåtas till en privat köpare. Vid en försäljning av fastigheter paketerade i bolagsform till annan huvudman ska bolaget i första hand kopiera de handlingar som köparen behöver för att driva verksamheten vidare. Undantag från detta kräver en djupare analys i det enskilda fallet, samråd med Regionarkivet och ett beslut i kommunfullmäktige enligt 15§ Arkivlagen (1990:782) om avhändande av allmänna handlingar. I dessa undantagsfall behåller säljaren en kopia av handlingarna. Efter överlåtelsen ska originalhandlingar eller kopior antingen stanna kvar i kvarvarande bolag eller överlämnas i ett ordnat skick till Regionarkivet inom tre månader efter försäljningen. För sekretessbelagda handlingar gäller särskild hantering.

Exempelvis behöver en inventering ske avseende vilka handlingar som en köpare kan behöva för att driva verksamheten vidare, vilka handlingar som finns i analog form och som kan behöva kopieras/scannas samt vilka av dessa handlingar som kan vara belagda med sekretess och som köparen därför inte får ta del av. Sekretessbelagda personalhandlingar, som kan vara av intresse för köparen, kräver medgivande av berörd personal för att få följa med som kopia.

Skatt och marknadsvärdering

En försäljning av fastighet utlöser stämpelskatt vilket gör att fastigheter ofta paketeras i bolagsform. Stämpelskatten är 4,25 procent av högsta värdet köpeskillingen eller taxeringsvärdet. En försäljning från ett bolag till kommunen, fastighetskontoret, ska ske till marknadspris. Fastighetskontoret hanterar inte bolag varvid en försäljning sker av fastigheten och att stämpelskatt ska betalas.

En försäljning inom Stadshuskoncernen kan göras i bolagsform där fastigheten är paketerad i ett aktiebolag som säljs. Försäljningen kan också ske som en underprisöverlåtelse där aktiebolaget säljs till skattemässigt restvärde varvid skattekostnad undviks. Möjlighet finns sedan att internt reglera skillnaden till marknadspris, utan skattemässiga konsekvenser, via koncernbidrag.

Försäljningar extern sker ofta i bolagsform.

Det har inte gjorts några marknadsvärderingar för de fastigheter som bedömts som ej strategiska och de bedömda nivåer som angivits tidigare i texten är mycket preliminära. Köpeskillingar i fastighetsregistret ligger många gånger långt tillbaka i tiden och saknas för flertalet fastigheter

6 Stadshus samlade analys

Utredningen har inte funnit några särskilda verksamhetsmässiga eller andra hinder eller omständigheter som skulle försvåra en avyttring av de ej strategiska fastigheterna med undantag för Göteborg Energis fastighet Göteborg Gårda 13:2 som är klassificerat som skyddsobjekt.

- Ingen negativ påverkan på kommunalt ändamål.
- De konsekvenser/risker som kan följa av en avyttring är främst rådighet över mark och fastigheter. Risken bedöms som liten.
- Försäljning av fastigheter där verksamheter bedrivs leder till minskat löpande kassaflöde framåt. Omfattningen är dock inte väsentlig.
- Konsekvenser för kvarvarande verksamhet i koncernen eller annan verksamhet bedöms som låg.
- De förberedelser som främst behöver vidtas före en avyttring avser främst paketering av fastigheter i bolagsform.
- Vid försäljning av fastigheter där verksamhet bedrivs, t.ex. kontor, behöver alternativkostnad och påverkan på verksamheten utredas. För Göteborg Energi kan frågan ytterligare belysas i kommande utredning om försäljning av hela eller delar av koncernen.
- I de fall personal påverkas behöver effekter klarläggas och hanteras.
- Kommentarer av utredningen mot de effekter som Stadens budget vill uppnå:
 - Minska antal bolag - Nej
 - Minska risktagande - Ja
 - Undvik att agera på konkurrensutsatt marknad - Ja
 - Frigöra medel - Ja