



Information om Bilaga B Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.

Observera att bilaga 2 till ärendet är reviderad.

Fastigheterna Konserthuset och Naturhistoriska museet utgår ur remitteringsunderlaget.

Styrelsehandlingarna publiceras på stadens hemsida tisdag 28 januari medan styrelseprotokollet planeras att justeras på onsdag den 5 februari och därefter publiceras.

**Beslutsunderlag B**

Styrelsen 2020-01-28

Diarienummer 0052/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031 368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Rapporten avseende förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen antecknas.
2. Rapporten remitteras till styrelserna i Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB för synpunkter med svar till Stadshus AB senast inom två månader från expedieringsdatum.
3. Rapporten remitteras till Fastighetsnämnden för hörande om det finns strategiska skäl för staden att förvärva någon av de identifierade fastigheterna för försäljning. Fastighetsnämnden ombeds svara med motivering till Stadshus AB senast inom två månader från expedieringsdatum.

Sammanfattning

På uppdrag av kommunfullmäktige har Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) genomfört en utredning av förutsättningar för och konsekvenser av *försäljning av kommersiella fastigheter* inom Lokalkoncernen.¹ De bolag som berörs är Higab AB (Higab), Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) och Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget). Fastigheter som ägs av Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) har exkluderats i denna utredning. Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som säljbara, utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån, till ett uppskattat marknadsvärde om ca 2,2 mdkr.

Sammantaget konstaterar Stadshus att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och GöteborgsLokaler. Resultatrisknivån minskar när konsekvenserna bedöms på en övergripande Stadshuskoncernnivå där den totala resultatriskerna bedöms vara hanterbar. Vidare innebär avyttringen att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras. Ytterst är det upp till ägaren, fullmäktige, att ta ställning till var i kommunkoncernen resultatriskerna ska hanteras.

¹ Utredningen utgör ett av flera delprojekt inom ramen för uppdraget till Stadshus AB i kommunfullmäktiges Budget för 2019 och i Budget 2020 som avser försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen.

Stadshuset samlade analys utifrån de effektmål som fullmäktige har formulerat i Budget 2019 ger vid handen att målen om att frigöra medel, minska risktagande och undvika agerande på konkurrensutsatta marknader uppfylls. Avyttring av kommersiella fastigheter som har identifierats i utredningen bidrar däremot inte till målet om att minska antalet bolag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utredningen visar på flera ekonomiska konsekvenser av en försäljning av de identifierade fastigheterna. En mer utförlig beskrivning av försäljningens ekonomiska konsekvenser finns på sidorna 8–11 i detta ärende samt i bilaga 1.

Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som säljbara, utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån, till ett uppskattat marknadsvärde om ca 2,2 mdkr.

För kommunkoncernen innebär en avyttring av de identifierade fastigheterna en ökad finansiell styrka och möjlighet att självfinansiera nyinvesteringarna, i det fall frigjort kapital och realisationsvinster konsolideras. På så sätt kan försäljningen bidra till att den samlade lånefinansieringen blir lägre för hela kommunkoncernen och att självfinansieringen kan öka.

För respektive bolags del innebär försäljningen att risknivån ökar i bolagen, framförallt i Higab och GöteborgsLokaler. Effekten av en försäljning av fastigheter identifierade i föreliggande utredning tillsammans med de fastigheter som Higab har i uppdrag att sälja enligt KF:s beslut från 2016², bedöms innebära att bolagets resultat minskar med cirka 72 %. Motsvarande beräkning av GöteborgsLokalers resultatpåverkan indikerar att resultatet efter finansiella poster minskar med ca 53 %. Parkeringsbolagets resultat minskar med ca 6 % enligt motsvarande indikativa beräkning.

Även om risknivån ökar i de enskilda bolagen gör Stadshuset bedömningen att resultatrisken är hanterbar för Stadshusetkoncern som helhet, med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen. Bolagen inom Lokalkoncernen bidrar till uppdraget att resultatutjämna inom Stadshusetkoncernen. En minskning av Lokalkoncernens årliga resultat påverkar Stadshuset förmåga att finansiera andra verksamheter inom koncernen. Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 2,2 mdkr skulle kunna frigöras och användas för att minska lån, investera i Stadshusetkoncernen, användas för att hantera fullmäktiges uppdrag till Stadshuset om en utdelningsnivå på 540 mnkr för åren 2020–2022 och kapitaltillskott till underskottsbolag.

Ytterligare ekonomiska konsekvenser, som är svåra att uppskatta mer exakt i detta skede av utredningen, är sådana som kan hänföras direkt till försäljningstransaktionerna.

Sammantaget konstaterar Stadshuset att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och GöteborgsLokaler, samtidigt som den totala resultatrisken bedöms vara hanterbar på en övergripande Stadshusetkoncernnivå. Vidare innebär avyttringen att

² KF 2016-06-02 § 19, Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshuset AB:s lokalkluster

den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Bedömningen är att den sociala dimensionen främst är aktuell i utredningen av GöteborgsLokalers fastighetsbestånd. De flesta av bolagets fastigheter finns belägna vid de lokala torgen som bland annat ligger i Nordost och på Hisingen. Bolagets uppdrag är att förvalta och utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet vid torgen i syfte att skapa välfungerande och trygga handels- och mötesplatser för boende, verksamma och besökare. Den sociala dimensionen utgör en av utgångspunkterna i bedömningen av vilka av GöteborgsLokalers fastigheter kan vara föremål för försäljning.

Samverkan

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

Bilagor

1. Rapport: Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen
2. Lista med kommersiella fastigheter för remittering

Ärendet

Föreliggande ärende är en avrapportering av uppdrag till Stadshus AB i fullmäktiges budget 2019 gällande försäljning av tillgångar inom Stadshuskoncernen.³ I Budget 2020 fick Stadshus i uppdrag att fortsätta med att utreda och genomföra försäljning av tillgångar inom koncernen.⁴ Styrelsen i Stadshus beslutade utifrån fullmäktiges uppdrag att genomlysningen av Lokalkoncernen ska genomföras i tre delar och avrapporteras vid två tillfällen (se Delprojektdirektiv för Lokalkoncernen, 2019-08-26):

1. Genomlysning av koncernstrukturen (juni 2020)
2. Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen (juni 2020)
3. Utredning av förutsättningar och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen (dec. 2019)

Föreliggande utredning syftar till att belysa förutsättningar för och konsekvenser av *försäljning av kommersiella fastigheter* (punkt 3).

Beskrivning av ärendet

Enligt kommunallagen ska kommuner ha en god ekonomisk hushållning i sin kommunkoncern. God ekonomisk hushållning kännetecknas enligt lagstiftningen av att en kommun inte bör förbruka sin förmögenhet för att täcka löpande behov.

Hösten 2019 beslutade fullmäktige om nya riktlinjer för god ekonomisk hushållning.⁵ Riktlinjerna anger ett långsiktigt och strategiskt perspektiv på verksamhet och ekonomi som sträcker sig längre än budgetperspektivet på ett eller tre år, och pekar således ut riktningen och är vägledande när målen för god ekonomisk hushållning ska måttas i Göteborgs Stads Budget. Av tjänsteutlåtandet till beslutet om riktlinjer för god hushållning framgår att stadens ekonomiska förutsättningar står inför utmaningar på både kort och lång sikt, bland annat till följd av konjunkturavmattning och strukturella förändringar i den svenska demografin med allt fler äldre. Den demografiska utvecklingen innebär ett tryck på kommunens kostnader samtidigt som skatteunderlagstillväxten riskerar att ligga på långvarigt låga nivåer när befolkningen i yrkesverksam ålder ökar långsamt. Vidare framgår att Göteborgs Stad är på väg in i en period med höga investeringsvolymerna, bland annat drivet av demografiska ändringar men också av ökade ambitioner inom stadsutveckling. Höga investeringsvolymerna i kombination med låga resultatnivåer ger, allt annat lika, en ökad skuldsättning som över tid leder till långsiktigt minskad finansieringsförmåga och en ökad finansiell risk.

I underlaget till det politiska budgetarbetet skriver stadsledningskontoret att det råder en obalans i kostnads- respektive intäktsutvecklingen för staden under överskådlig tid framöver.⁶ Av underlaget framgår att det krävs väsentliga åtgärder på kostnads- och/eller intäktsidan för att nå en budget i balans redan 2020 och de efterföljande åren. Varken realisationsvinster, utdelning från Stadshus eller andra engångsintäkter kan bidra till att lösa det strukturella resultatet, skriver stadsledningskontoret. Investeringsvolymerna i

³ KF 2018-11-22 § 11. Uppdraget till Stadshus lyder: *Förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen.*

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

⁵ KF 2019-09-12 § 38, Göteborgs Stads riktlinjer för god ekonomisk hushållning samt resultatutjämningsreserv

⁶ KS 2019-05-22 anmälningsärende § 7, Förutsättningar för budget i Göteborgs Stad 2020–2022

staden är i kraftig expansion och belastningen på staden som helhet avseende arbetet med investeringarna blir allt viktigare att följa, planera och prioritera.

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.⁷ Budgetens resultat erfordrar en utdelningsnivå från bolagssektorn på 540 mnkr under perioden, men ska enligt plan minskas. Stadshuset 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.⁸

I Budgeten anges vidare att bolagskoncernens investeringsbehov ställer krav på höga lånevolymer och borgensåtaganden för staden. Detta menar fullmäktige ökar stadens finansiella risker och ska värderas utifrån perspektivet av leverans och resultat som bolagen genererar. Av Budgeten framgår att tillgångar inom bolagskoncernen måste realiseras för att stärka koncernens kassaflöde.⁹ Stadshuset får därför i uppdrag att fortsätta med att utreda och genomföra försäljning av tillgångar inom koncernen.

Stadshuset har genomfört föreliggande utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter i nära samverkan med tjänstepersoner från de berörda bolagen och med stadsledningskontoret. Berörda bolagsstyrelser har vid ett tillfälle under hösten fått information om utredningen från Stadshuset och givits möjlighet till inspel. Respektive bolagsledning har löpande informerat sina medarbetare. Inom ramen för utredningen har dialog även förts med tjänstepersoner på fastighetskontoret.

Viktigt att nämna är att bolagen inom lokalkoncernen redan arbetar med att verkställa ett tidigare uppdrag från fullmäktige som rör effektivare nyttjande av bolagens fastighetsbestånd.¹⁰ Uppdraget innebär både avyttring av fastigheter externt, överföring mellan bolagen inom lokalkoncernen samt överföring till kommunen.

Identifiering av fastigheter aktuella för försäljning

Bolagen inom lokalkoncernen (exklusive Älvstranden Utveckling AB) äger totalt ca 210 fastigheter. Enligt definitionen som har använts i utredningen är en kommersiell fastighet en fastighet som genererar intäkter genom uthyrning till hyresgäst.¹¹ Det innebär att alla fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen per definition är kommersiella. Utredningen har under arbetets gång valt att inte fördjupa konsekvensanalysen för de fastigheter som utgör *kärnan* i respektive bolags uppdrag. För att kunna ringa in fastigheter som kan vara aktuella för försäljning har utredningen gjort följande avgränsningar:

⁷ KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

⁸ Bakgrunden till att utdelning 2017–2019 till del finansierats genom lån är att likviditeten från koncernens ansamlade vinster från tidigare år använts för investeringar varför det inte finns någon kassa att hämta utdelningen ur.

⁹ Undantag gäller för de allmännyttiga bostadsbolagen där eventuell vinst ifrån exempelvis ombildningar inom fastighetsbeståndet ska återinvesteras i syfte att säkerställa stadens behov av fler bostäder och andra samhällsnyttiga lokaler för att skapa socialt hållbara områden.

¹⁰ KF 2016-06-02 § 19, Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshuset AB:s lokalkluster

¹¹ Vi väljer att följa Finansinspektionens definition, se exempelvis rapporten ”Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet”, den 28 maj 2019

Älvstranden Utveckling: Utredningen har valt att avgränsa bort fastigheter som ägs av Älvstranden. Förklaringen ligger i att Älvstrandens uppdrag som ett exploaterings- och utvecklingsbolag skiljer sig väsentligt från de övriga tre bolagen inom lokalkoncernen. Bolaget ska enligt ägardirektivet inte äga några förvaltningsfastigheter. Bolaget har genom åren kontinuerligt sålt färdigutvecklade fastigheter både inom staden och till externa marknaden.¹² Det medför att Älvstrandens fastighetsbestånd idag till allra största delen är klassificerat som exploateringsfastigheter. Fastighetstransaktioner, som är ett av bolagets verktyg att förverkliga vision Älvstaden, är en del av Älvstrandens löpande verksamhet. Bolagets styrning handlar om att balansera ekonomin och övrig verksamhet så att nyttjandet av bolagets tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Att tidigarelägga försäljning av någon av bolagets exploateringsfastigheter kan därför få stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag.

Higab: Bolagets uppdrag är att tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter och dessutom tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag. Higab har också ett särskilt ansvar för att vårda de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ingår i beståndet. Bolaget äger totalt 161 fastigheter¹³, de största hyresgästerna är Göteborgs Stad (46 %), Västra Götalandsregionen (32 %) och staten (14 %). Av bolagets fastigheter finns cirka 120 med i Göteborgs Stads bevarandeprogram varav 31 är byggnadsminnesförklarade.

Higab har ett brett uppdrag och en varierad fastighetsportfölj vilket gör det svårt att på ett enkelt sätt identifiera fastigheter aktuella för försäljning. Under utredningens gång har två grupper av fastigheter (scenarier) utkristalliserats som möjliga att sälja, nämligen a) kontorsfastigheter och fastigheter med extern hyresgäst samt b) industribyar. Totalt rör det sig om 28 fastigheter.

GöteborgsLokaler: Bolagets kärnuppdrag är att förvalta och utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet, i syfte att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. De flesta av bolagets totalt 39 fastigheter är belägna vid de lokala torgen och hyresgäster är livsmedelsbutiker, enklare matställen, frisörer, skomakare, fruktaffärer, Göteborgs Stads verksamheter och Västra Götalandsregionen. Göteborgs Stad är den klart största hyresgästen och står för ca 40 % av hyresintäkterna.

Stadshuset uppfattar den politiska viljeriktningen som att GöteborgsLokaler ska finnas kvar för att ta hand om och utveckla de lokala torgen, inte minst mot bakgrund av fullmäktiges beslut i Budget för 2020 som innebär att GöteborgsLokaler ska flyttas över till Förvaltnings AB Framtiden.¹⁴ Utredningen har därför avgränsat bolagets fastigheter vid lokala torgen och identifierat åtta fastigheter som möjliga att avyttra.

Parkeringsbolaget: Bolagets uppdrag är att genom ett aktivt agerande inom parkeringsverksamheten vara en aktör i syfte att stärka stadsutvecklingen och Göteborgs roll som regioncentrum. Bolagets verksamhet har historiskt till stor del bedrivits på stadens markreserv. Detta innebär att bolaget haft och har en löpande dialog med berörda parter inom stadsutveckling i staden för att i ett tidigt skede identifiera fastigheternas roll

¹² Enligt uppgift har bolaget sålt 28 fastigheter sedan 2014 och för närvarande ingår 19 fastigheter i försäljning.

¹³ Varav 9 arrenderas av staden.

¹⁴ KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

i kommande stadsutveckling. En stor del av bolagets totalt ägda 17 fastigheter¹⁵ är aktuella inom såväl pågående som framtida stadsutvecklingsprojekt. Det finns en uttryckt önskan från Fastighetskontoret att förvärva bolagets fastigheter i ett tidigt skede av stadsutvecklingsprocessen för att säkerställa stadens del av exploateringsvinsten. Mot bakgrund av detta bedöms fastigheter som ingår eller kommer att ingå i planerade stadsutvecklingsprojekt som olämpliga att, i dagsläget, avyttras externt. Analysen kan vid behov omprövas beroende på vilken väg staden väljer i de olika stadsutvecklingsprojekten. Två fastigheter har identifierats som möjliga att avyttra.

Fastighetsmarknaden i Göteborg

Utredningen har, genom Higab, låtit Newsec göra en analys av Göteborgs fastighetsmarknad. Marknadsanalysen visar att det under flera år har varit svårt att få tillgång till moderna kontor i bra lägen i Göteborg, vilket gäller fortfarande. Även efterfrågan på industrilokaler i Göteborg är stor och större sammanhängande industriytor av god kvalitet är en bristvara. Analysen visar att kontorshyrorna har stigit de senaste åren och bedömningen är att de kommer att fortsätta göra det framgent. Vakansgraden i centrala delarna är låg och bedöms stanna på låga nivåer framöver, även om det pågår flera större nyproduktionsprojekt inom kontorsegmentet. Sammanfattningsvis ger marknadsanalysen vid handen att förutsättningarna för försäljning av kommersiella fastigheter i Göteborg är goda.

Stadshus bedömning

Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som aktuella för försäljning.

- Higab: 28
- GöteborgsLokaler: 8
- Parkeringsbolaget: 2

En analys av försäljningens konsekvenser för respektive bolags uppdrag, personal och ekonomi har gjorts. Utöver det belyser utredningen finansiella konsekvenser för Stadshuskoncernen och totalt för kommunkoncernen. Fullmäktige har uttryckt önskade effekter kopplat till uppdraget om försäljning av tillgångar inom Stadshuskoncernen i Budget 2019 och i Budget 2020. Det handlar om att frigöra medel, minska antal bolag, minska risktagande samt undvika agerande på konkurrensutsatta marknader. Dessa effektmål utgör också kriterier för bedömning och för den samlade analysen. Stadshus har dessutom i uppdrag att svara för att årlig utdelning om 540 mnkr under perioden 2020–2022 sker genom positiva resultat och förbättrat kassaflöde inom bolagskoncernen.

Försäljningens konsekvenser för bolagens uppdrag

Sammanfattningsvis visar analysen att påverkan på bolagens uppdrag, så som det är formulerat i gällande bolagsordningar och ägardirektiv, skiljer sig mellan bolagen och beroende på scenario.¹⁶

För Higabs del visar analysen att en försäljning av de 28 identifierade fastigheterna innebär viss påverkan på bolagets uppdrag, bland annat med avseende på möjligheten att tillhandahålla lokaler för mindre företag och organisationer. Analysen visar vidare att

¹⁵ Totalt äger bolaget 23 fastigheter/byggnader, 6 av dessa ligger på mark som arrenderas av staden.

¹⁶ Fullmäktige kan naturligtvis besluta att ändra ett bolags uppdrag genom ändring av bolagsordning och ägardirektiv.

bolagets förutsättningar att uppfylla sitt nuvarande uppdrag påverkas i större omfattning när vi inkluderar försäljningen enligt fullmäktiges beslut från 2016 i den sammantagna analysen. Detta till följd av att bolagets resultat minskar kraftigt.

För GöteborgsLokalers del påverkas bolagets resultat genom försäljning av de åtta identifierade fastigheterna, vilket i sin tur kan ha påverkan på bolagets möjlighet att genomföra trygghetsskapande insatser vid lokala torg i stadens ytterområden. För Parkeringsbolagets del har en avyttring av två fastigheter ingen direkt påverkan på uppdraget.

Försäljningens konsekvenser för bolagens personal

Sammanfattningsvis kan Stadshuset konstatera att försäljning av de identifierade kommersiella fastigheterna hos berörda bolag inte bedöms ha någon större påverkan på personalen. Higab anger att en försäljning sannolikt kommer att medföra något minskat behov av tekniker, förvaltartjänster och projektledare. Eventuell påverkan på tjänster inom stödfunktioner/administration bedöms svårt att uppskatta. Bolaget ser att en hantering av det minskade behovet skulle kunna ske genom justering av konsultinhyring samt genom naturlig avgång inom ramen för ett successivt förändringsarbete.

GöteborgsLokalers bedömning är att försäljningen inte skulle innebära några förändringar, varken för förvaltningsorganisationen eller för administrationen. Parkeringsbolagets bedömning är att påverkan på personal i det egna bolaget skulle bli liten, om någon. Bolagets egen personal har endast i begränsad omfattning uppdrag kopplade till driften av bolagets fastigheter då dessa tjänster hanteras av externa leverantörer.

Även om analysen visar på en begränsad personalpåverkan vill Stadshuset framhålla att förändringsarbete i sig i princip alltid medför påverkan på organisation och individer vilket snabbt kan ge effekter på arbetsmiljö och hälsa, och ytterst på verksamhetens mål och resultat. I utvecklings- och förändringsarbete är det därmed särskilt viktigt att det finns ett gott och närvarande ledarskap. Kompetent förändringsledning är också viktigt för att bibehålla bolagens – och Göteborgs Stads – attraktivitet som arbetsgivare. Med rådande och framtida svårigheter med kompetensförsörjning är det centralt att såväl lyckas behålla befintlig personal som att attrahera framtida medarbetare.

Försäljningens ekonomiska konsekvenser

Sammanfattningsvis visar utredningen på flera ekonomiska konsekvenser av en försäljning av de 38 identifierade fastigheterna.

Konsekvenser för respektive bolag

Bolagen inom lokalkoncernen marknadsvärderar sina fastigheter i samband med årsbokslut. På en marknad med ett begränsat antal transaktioner för likvärdiga fastigheter görs värderingen utifrån avkastningsmetoden. Det innebär att angivna marknadsvärden i det här sammanhanget bör betraktas som en indikation.

Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade fastigheter är cirka 2,2 mdkr. Samtliga fastigheter utom en har ett beräknat övervärde och det sammanlagda övervärdet beräknas till cirka 1,5 mdkr.

Analysen av försäljningens finansiella konsekvenser för respektive bolag visar att risknivån ökar i bolagen, framförallt i Higab och GöteborgsLokaler. Av de identifierade

fastigheterna har 84 % i nuläget ett positivt driftsnetto som bidrar till bolagens resultat. Totalt är det justerade driftsnettot 94,3 mnkr och det samlade bidraget till bolagens resultat efter finansiella poster är 62,5 mnkr. Genomsnittlig avkastning (totalt justerat driftsnetto/totalt marknadsvärde) är ca 4,3 % med variation mellan fastigheterna.

Tabell 1: Ekonomiska konsekvenser per bolag¹⁷

Bolag	Antal	LOA m2	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Justerat driftsnetto	Avskrivning	Resultatpåverkan
Higab	28	103 295	1 687 726	493 005	1 194 721	74 840	-17 975	-49 471
GöteborgsLokaler	8	14 586	350 900	129 992	221 486	12 565	-3 292	-7 332
Parkeringsbolaget	2	13 600	130 500	16 189	114 311	6 911	682	-5 779
Totalsumma	38	131 481	2 169 126	639 186	1 530 518	94 316	-20 585	-62 582

Resultatuppskattningar baserat på justerade driftnetton i relation till bolagens redovisade årsresultat 2018 (efter finansiella poster justerat för reavinster och utdelning från dotterbolag) indikerar att Higabs resultat jämfört skulle minska med cirka 49 mnkr (46 %). Tillsammans med effekten av de fastigheter som Higab har i uppdrag att sälja sedan 2016 minskar resultatet med 77 mnkr vilket indikerar en resultatminskning på 72 %. En försäljning av samtliga fastigheter innebär en ökad risknivå i bolaget och negativ påverkan på bolagets långsiktiga utdelningsmöjligheter samt minskade självfinansieringsmöjligheter för underhåll och investeringar.

Motsvarande beräkning av GöteborgsLokalers resultatpåverkan indikerar att resultatet efter finansiella poster minskar med cirka 53 %. Det innebär att risknivån i bolaget ökar och att utrymmet för utdelning samt självfinansiering av investeringar och underhåll minskar.

Parkeringsbolagets resultat minskar med cirka 6 % enligt motsvarande indikativa beräkning. Resultatbortfallet påverkar bolagets långsiktiga självfinansiering för underhåll och investeringar i viss mån men bolaget förmedlar ingen stark oro för sin långsiktiga ekonomi.

Både Higab och Parkeringsbolaget står inför flera större investeringar i vilka lönsamheten kan vara begränsad och innebära nedskrivningar, vilket påverkar bolagens risknivå och soliditet.

Konsekvenser för Stadshus

Även om risknivån ökar i de enskilda bolagen gör Stadshus bedömningen att resultatrisken är hanterbar för Stadshuskoncern som helhet, med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen.

¹⁷ Kommentar till tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av externa värderingsinstitut i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

Bolagen inom lokalkoncernen bidrar till uppdraget att resultatutjämna inom Stadshuskoncernen. Historiskt sett har lokalkoncernen bidragit med 35 % av sitt koncernresultat i syfte att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen, utifrån kommunfullmäktiges budgetbeslut. En minskning av Lokalkoncernens årliga resultat påverkar Stadshus förmåga att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen.

Stadshus har i uppdrag av fullmäktige att säkerställa en årlig utdelning till kommunen om 540 mnkr under kommande tre år, utan att låna till utdelningen. Utdelning av frigjorda medel från bolagen kan ske så länge det finns tillräckligt med fritt eget kapital.¹⁸ Utdelningen kan därmed finansieras via koncernbidrag från de bolags resultat från vilka koncernbidrag kan lämnas (Göteborgs Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Liseberg AB) samt från eventuella reavinster, sammantaget med beaktande av kassaflödet. Tidigare analys av långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshus¹⁹ - med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning, anslag till bolag med underskott och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen - gav vid handen att en utdelningsnivå runt 150 mnkr per år bedömdes som långsiktigt hållbar, oaktat reavinster från avyttringar. En utdelning av frigjorda medel vid försäljning av de identifierade fastigheterna innebär att dessa medel inte kan användas till bolagens kommande investeringar, utan en större andel lånefinansiering kommer att krävas inom respektive bolag. Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 2,2 mdkr skulle kunna frigöras och användas för att minska lån, investera i Stadshuskoncernen, användas för att hantera fullmäktiges uppdrag till Stadshus om en utdelningsnivå på 540 mnkr för åren 2020–2022 och kapitaltillskott till underskottsbolag.

Konsekvenser för kommunkoncernen

Som det nämndes tidigare konstaterar stadsledningskontoret att det krävs väsentliga åtgärder på kostnads- och/eller intäktssidan för att nå en budget i balans redan 2020 och de efterföljande åren. Investeringsvolymerna i staden är i kraftig expansion och belastningen på staden som helhet avseende arbetet med investeringarna blir allt viktigare att följa, planera och prioritera. Enligt fullmäktiges Budget 2020 måste självfinansieringsgraden öka för att undvika allt för kraftig upplåning som riskerar högre finansiella kostnader. Det ställer krav på högre resultatnivåer och/eller realisering av tillgångar men även en tydligare prioritering av investeringsprojekten. Långsiktigt behöver staden med tillhörande bolagskoncern stärka sin soliditet för att bibehålla ett finansiellt handlingsutrymme. Det kan främst ske genom positiva årliga resultat, avyttring av tillgångar och genom amortering av skulder. Att avyttra tillgångar i syfte att stärka balansräkningen eller finansiera ny- eller reinvesteringar inom områden som uppfattas som mer prioriterade är inte affärsmässigt ovanligt.

En avyttring av fastigheter identifierade i denna utredning innebär en ökad finansiell styrka och möjlighet för kommunkoncernen att självfinansiera nyinvesteringarna i det fall frigjort kapital och realisationsvinster konsolideras. På så sätt kan försäljningen bidra till

¹⁸ Fritt eget kapital byggs upp antingen av ackumulerade resultat, där realisationsresultat ingår, eller av aktieägartillskott.

¹⁹ I 2018 års Budget fick Stadshus i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen lämna förslag på hur en långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshus kan definieras, beräknas och implementeras. Uppdraget förklarades fullgjort i KF, 2019-01-31, § 9.

att den samlade lånefinansieringen blir lägre för hela kommunkoncernen och att självfinansieringen kan öka.

Sammantaget kan Stadshus konstatera att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och GöteborgsLokaler. Resultatrisknivån minskar när konsekvenserna bedöms på en övergripande Stadshuskoncernnivå där den totala resultatriskerna bedöms vara hanterbar. Vidare innebär avyttringen att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras. Ytterst är det upp till ägaren, fullmäktige, att ta ställning till var i kommunkoncernen resultatriskerna ska hanteras.

Försäljningskostnader

Ytterligare ekonomiska konsekvenser, som är svåra att uppskatta mer exakt i detta skede av utredningen, är sådana som kan hänföras direkt till försäljningstransaktionerna. Erfarenhetsmässigt uppgår försäljningskostnaderna till ca 0,3–1,2 % av försäljningssumman beroende på transaktionsvolym i varje enskilt uppdrag. En försäljning av fastigheterna förutsätts ske genom paketering i bolag som skapas inför transaktionen. Den interna överlåtelsen till ett bolag sker till skattemässiga restvärden. Internöverlåtelsen utlöser stämpelskatt om 4,25 % på köpeskillingen som erläggs först efter att den externa affären genomförts. Den externa överlåtelsen utgör försäljning av näringsbetingade aktier vilket inte beskattas.

Möjlig principmodell för försäljning

Kommunfullmäktiges budget 2020 pekar sammanfattningsvis på behovet av att:

- skapa realisationsvinster i syfte att under perioden 2020–2022 skapa utdelningsbara medel från Stadshuskoncernen utan att låna till utdelning och,
- samtidigt beakta behovet av att bibehålla en långsiktigt hållbar utdelningsnivå från Stadshuskoncernen samt,
- frigöra kapital för att kunna göra nyinvesteringar samtidigt som lånesituationen beaktas.

I kommunfullmäktiges budget finns krav på resultat 2020. Det innebär att försäljningsprocesser behöver slutföras under 2020. Bland de fastigheter som identifierats finns sannolikt fastigheter som kan avyttras i en kort försäljningsprocess medan andra fastigheter kommer kräva en längre process.

Vidare finns det i underlaget fastigheter vars värden genom pågående detaljplane- förändringar i närtid (inom ett par år) kan betinga ett högre värde senare än om de säljs innevarande år.

Ovan förutsättningar innebär att ansvarig för en eventuell försäljningsprocess, inom ramen för av kommunfullmäktige indikativa leveransförväntningar på kort och lång sikt, behöver ges frihet att paketera och prioritera vilka fastigheter som ska avyttras och i vilken ordning avyttring ska ske under perioden 2020–2022.

En möjlig prioritering skulle kunna vara att:

- Prioritera objekt med relativt stora övervärden för att realisera resultat.
- Prioritera stora objekt för att frigöra kapital.

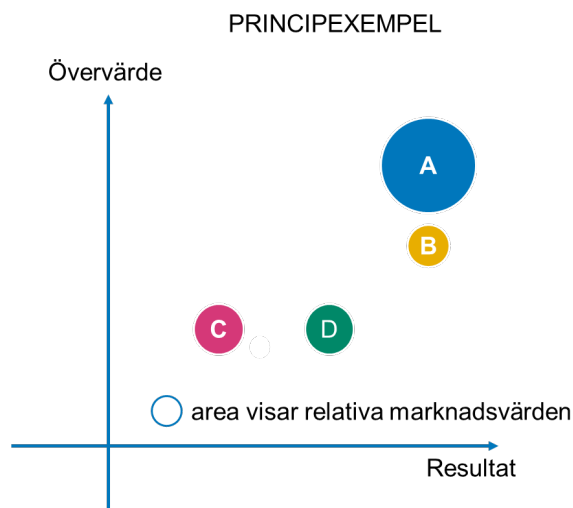
- Behålla objekt med relativt höga driftnetton för att bibehålla resultat och kassaflöden över tid.

I nedan principmodell exemplifieras ovan prioriteringar:

I ett val mellan att sälja fastighet B och A tillgodoser A två prioriteringar (frigöra kapital och övervärde) medan B endast en prioritering (övervärde) Båda tappar lika mycket resultat.

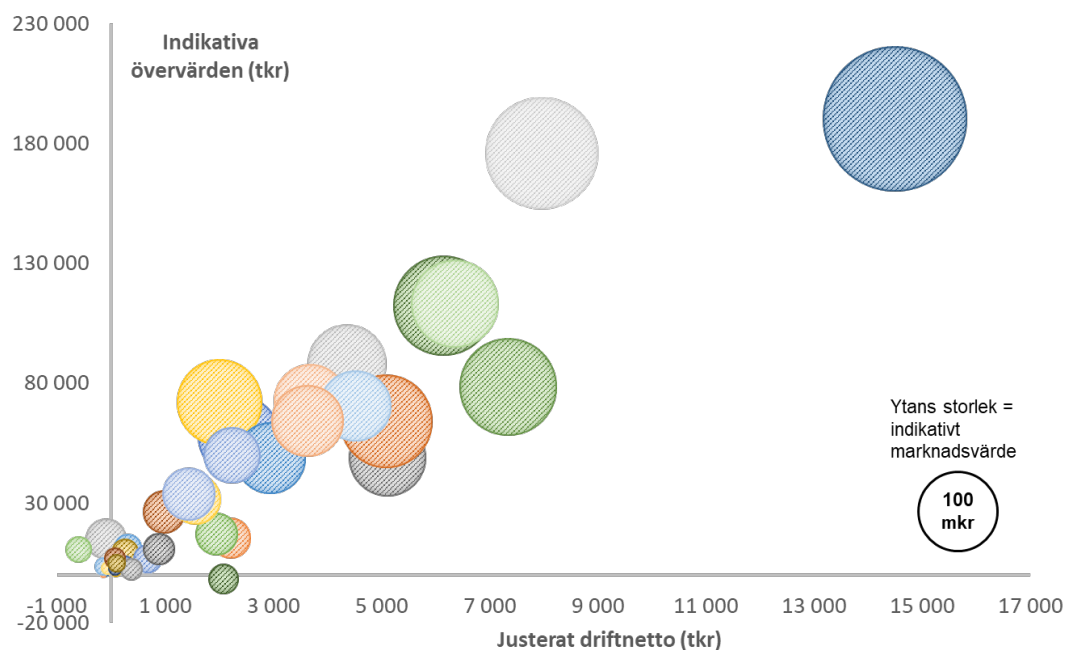
I ett val mellan att sälja fastighet C och D tillgodoser C prioriteringen att realisera övervärden utan att tappa lika mycket kassaflöden som D.

Ett tredje sätt att resonera är att sälja fastigheterna B, C och D och behålla A. De första tre frigör tillsammans övervärden och kapital, tappar driftnetton och innebär också en möjlighet att skapa en mindre verksamhet genom färre fastigheter, men innebär också, beroende på hyresgästmix en eventuellt ökad risk.



En tillämpning av ovan modell på de fastigheter som föreslås komma ifråga för försäljning visar en förväntad korrelation mellan driftnetton och övervärden. Det finns dock exempel på fastigheter som av olika skäl över- eller underpresterar relativt andra jämförbara objekt. Modellen kan ligga till grund för en grov prioritering men behöver i försäljningsprocessen kompletteras med specifik objektinformation.

Tabell 2: Identifierade kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen enligt principmodellen



Kommentar: färgen på cirklarna har ingen betydelse

Legala aspekter

Inom ramen för föreliggande utredning har Stadshuset inte kunnat analysera mer i detalj de legala aspekterna av försäljningen av de identifierade fastigheterna. En sådan analys kan ske först när erforderliga beslut om försäljning är fattade.

Generellt finns legala aspekter som alltid behöver beaktas vid fastighetsförsäljning. Exempelvis behöver säljaren säkerställa att den tänkta fastigheten är "säljklar" genom en så kallad due-dilligence, vilket innebär en genomgång av eventuella tillstånd, detaljplan, fastighetsbildning, bygglov, ordning på hyreskontrakt osv. I denna process identifieras och värderas olika värdepåverkande aspekter knutna till fastigheten.

Vidare behöver man ta ställning till hur fastigheten ska säljas. Försäljning av fastighet kan ske antingen direkt genom en ren fastighetsförsäljning, eller genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger fastigheten. Skillnaden är framförallt skattemässig. Vid ett eventuellt beslut i kommunfullmäktige att försäljningar ska verkställas, bör KF överväga om ett sådant beslut även ska innefatta ett uppdrag till säljarna att vid behov förvärva lagerbolag, paketera fastigheterna samt överlåta aktierna. Skatt- och momsfrågor hänförliga till avyttringen måste också hanteras i ett tidigt skede. Även frågor kopplade till hantering av allmänna handlingar behöver beaktas.

Bedömning avseende önskade effekter i KF:s budget

✓ *Minska antal bolag*

Avyttring av kommersiella fastigheter som har identifierats i föreliggande utredning bidrar inte till målet om att minska antalet bolag.

✓ *Minska risktagande*

Riskbedömningen skiljer beroende på vilken nivå analysen görs på. Den sammantagna bedömningen är att den finansiella risken för koncernen Göteborgs Stad minskar genom lägre skuldsättning totalt. Bolagens kommersiella risker minskar genom lägre marknadsexponering. Vidare reduceras risken för vakans, även om risken i dagsläget är marginell. Genom minskat årligt resultat i bolagen reduceras möjligheten till vinstuttag. För Göteborgs Lokaler och för Higab ökar riskexponeringen till följd av minskad intjäningsförmåga. Risken för agerande utanför den kommunala kompetensen bedöms minska.

✓ *Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader*

Genom en avyttring av kommersiella fastigheter bedöms risker som följer av att agera på en konkurrensutsatt marknad reduceras.

✓ *Frigöra medel*

Uppfyller målet.

Remiss till berörda bolagsstyrelser

Stadshuset har på uppdrag av fullmäktige identifierat fastigheter som kan vara aktuella för försäljning och som ägs av bolagen inom lokalkoncernen. Utredningen har genomförts i nära samverkan med tjänstepersoner i de berörda bolagen. För att säkerställa ett allsidigt belyst beslutsunderlag, delaktighet och transparens vill Stadshuset ge bolagsstyrelserna i de berörda bolagen möjlighet att lämna synpunkter till Stadshuset 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 Stadshuset 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.²⁰

²⁰ KF 2018-06-07 § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

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 förvärvas 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.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshuset AB



Rapport: Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen

Innehåll

Sammanfattning	4
1 Inledning.....	5
Syfte och mål.....	5
Definition av centrala begrepp	5
Avgränsningar	6
Metod och tillvägagångssätt.....	8
Hörande med Fastighetsnämnden	8
KF:s uppdrag om effektivare nyttjande av lokalkoncernens fastighetsbestånd.....	9
Rapportens disposition	9
2 Göteborgs fastighetsmarknad	10
Kontorsmarknaden Göteborg	10
Industri	10
Hyresnivåer	10
Vakanser.....	11
3 Lokalkoncernen	12
Higab AB.....	12
Finansiell ställning	13
Fastighetsbestånd.....	14
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	15
Finansiell ställning	15
Fastighetsbestånd.....	17
Göteborgs Stads Parkerings AB	17
Finansiell ställning	18
Fastighetsbestånd.....	18
4 Analys per bolag.....	20
Higab	20
Scenario 1: Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra	21
Konsekvensanalys	21
Scenario 2 – Industribyar	22
Konsekvensanalys	22
GöteborgsLokaler	24
Kommentar till bilden ovan:.....	24
Scenario 1: Fastighet med extern hyresgäst, ej torgfastighet	24
Konsekvensanalys	24

Parkeringsbolaget	26
Kommentar till bilden ovan:.....	26
Scenario 1: Ej för uppdraget strategiska parkeringsfastigheter	26
Konsekvensanalys	26
Legala aspekter	28
Göra fastigheten ”säljklar”	28
Försäljningsalternativ	28
Allmän handling	28
5 Stadshus samlade analys	30
Försäljningens konsekvenser för bolagens uppdrag.....	30
Försäljningens konsekvenser för bolagens personal	30
Försäljningens ekonomiska konsekvenser	31
Bedömning avseende effektmål formulerade av fullmäktige.....	34

Sammanfattning

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) har fått i uppdrag av fullmäktige i Budget 2019 och i Budget 2020 att genomföra försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen. Föreliggande utredning syftar till att belysa förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom Lokalkoncernen. De bolag som berörs är Higab AB, Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB. Fastigheter som ägs av Älvstranden Utveckling AB har exkluderats i utredningen.

Arbetet har genomförts i nära samverkan med tjänstepersoner från de berörda bolagen och med stadsledningskontoret. Utredningen har valt att inte fördjupa konsekvensanalysen för de fastigheter som utgör *kärnan* i respektive bolags uppdrag så som det är formulerat i nuvarande bolagsordning och ägardirektiv.

Utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån har totalt 38 fastigheter identifierats som möjliga att avyttra, till ett uppskattat marknadsvärde om cirka 2,2 mdkr och ett övervärde om cirka 1,5 mdkr. Utredningen har analyserat vilka konsekvenser som avyttring av dessa fastigheter bedöms innebära för respektive bolags uppdrag, personal och ekonomi. Utöver det belyser utredningen finansiella konsekvenser för Stadshuskoncernen och totalt för kommunkoncernen. I Budgeten har fullmäktige uttryckt önskade effekter kopplat till uppdraget om försäljning av tillgångar inom Stadshuskoncernen, det handlar om att frigöra medel, minska antal bolag, minska risktagande samt undvika agerande på konkurrensutsatta marknader. Dessa effektmål utgör också kriterier för bedömning och för den samlade analysen.

Sammantaget konstaterar Stadshus att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och Göteborgs Lokaler. Resultatrisknivån minskar när konsekvenserna bedöms på en övergripande Stadshuskoncernnivå där den totala resultatrisknivån bedöms vara hanterbar. Vidare innebär avyttringen att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras. Ytterst är det upp till ägaren, fullmäktige, att ta ställning till var i kommunkoncernen resultatriskerna ska hanteras.

Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 2,2 mdkr skulle kunna frigöras och användas för att minska lån, investera i Stadshuskoncernen, användas för att hantera fullmäktiges uppdrag till Stadshus om en utdelningsnivå på 540 mnkr för åren 2020–2022 och kapitaltillskott till underskottsbolag.

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 2019-08-26 om delprojektdirektiv för Lokalkoncernen. I direktivet fastslogs att genomlysningen skulle genomföras i tre delar och avrapporteras vid två tillfällen:

1. Genomlysning av koncernstrukturen (juni 2020)
2. Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen (juni 2020)
3. Utredning av förutsättningar och konsekvens av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen (dec. 2019)

Föreliggande utredning syftar till att belysa förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter (punkt 3).

Av fullmäktiges budget 2019 kan följande utläsas vad gäller önskade effekter:

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

Ovanstående effektmål utgör kriterier för bedömning och den samlade analysen.

Definition av centrala begrepp

Syftet med föreliggande utredning är att belysa förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen. Två begrepp bedöms som centrala och förklaras närmare:

Kommersiell fastighet

Med *kommersiell fastighet* avses i denna rapport sådan fastighet som ägs i syfte att generera intäkter genom uthyrning till hyresgäster.³ Definitionen inrymmer bland annat kontors-, detaljhandels-, fabriks-, hotell-, logistik-, och samhällsfastigheter (som vård, skola och omsorg).⁴

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 Vi väljer att följa Finansinspektionens definition, se exempelvis rapporten ”Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet”, den 28 maj 2019

⁴ Även bostadsfastigheter som har fler än tre bostadsenheter (lägenheter) för uthyrning till annan person än ägaren själv, definieras som kommersiella av Finansinspektionen. Då denna typ av fastigheter inte ägs av bolagen inom lokalkoncernen är kategorin inte relevant för utredningen.

Marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten.

Marknadsbedömningen sker vanligtvis genom en kombination av två metoder, ortsprismetoden och avkastningsmetoden. *Ortsprismetoden* innebär, enkelt uttryckt, att man jämför och analyserar värderingsobjektet med fastigheter med liknande egenskaper som har sålts på orten. Kortfattat innebär *avkastningsmetoden* att man i en avkastningskalkyl gör en prognos för framtida betalströmmar som värderingsobjektet genererar under den valda kalkylperioden. Kalkylresultatet beräknas som summan av nuvärdet av prognostiserade driftsnetton (hyresintäkter minus driftskostnader), eventuella räntebidrag och nuvärdet av det kalkylmässiga restvärdet vid slutet av kalkylperioden.

I rapporten presenteras marknadsvärden för bolagens fastighetsbestånd. Stadshus vill poängtera att det alltid finns en osäkerhet i bedömningen och att angivna marknadsvärden därför bör betraktas som en indikation. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutse hur priset vid en försäljning kommer att falla ut.

Avgränsningar

Bolagen inom lokalkoncernen (exklusive Älvstranden Utveckling AB) äger totalt ca 210 fastigheter. Enligt definitionen är kommersiell fastighet en fastighet som genererar intäkter genom uthyrning till hyresgäst. Det innebär att alla fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen per definition är kommersiella. Utredningen har under arbetets gång valt att inte fördjupa konsekvensanalysen för de fastigheter som utgör *kärnan* i respektive bolags uppdrag.⁵ Skälet till det är att en förändring av bolagens nuvarande grunduppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning inte ingår i föreliggande utredning. För att kunna ringa in fastigheter som kan vara aktuella försäljning har vi gjort följande avgränsningar:

Älvstranden Utveckling

Utredningen har valt att avgränsa bort fastigheter som ägs av Älvstranden Utveckling. Förklaringen ligger i att Älvstrandens uppdrag som ett exploaterings- och utvecklingsbolag skiljer sig väsentligt från de övriga tre bolagen inom lokalkoncernen. Bolaget ska enligt ägardirektivet inte äga några förvaltningsfastigheter. Bolaget har genom åren kontinuerligt sålt färdigutvecklade fastigheter både inom staden och till externa marknaden⁶. Det medför att Älvstrandens fastighetsbestånd idag till allra största delen är klassificerat som exploateringsfastigheter. Fastighetstransaktioner, som är ett av bolagets verktyg att förverkliga vision Älvstaden, är en del av Älvstrandens löpande verksamhet. Bolagets styrning handlar om att balansera ekonomin och övrig verksamhet så att nyttjandet av bolagets tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Att tidigarelägga försäljning av någon av bolagets exploateringsfastigheter kan därför få stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag.

⁵ Bolagens uppdrag är formulerade i gällande bolagsordningar och ägardirektiv. Fullmäktige kan naturligtvis besluta att ändra ett bolags uppdrag genom ändring av bolagsordning och ägardirektiv.

⁶ Enligt uppgift har bolaget sålt 28 fastigheter sedan 2014 och för närvarande ingår 19 fastigheter i försäljning.

Higab

Bolagets uppdrag är att tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter och dessutom tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag. Higab har också ett särskilt ansvar för att vårda de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ingår i beståndet. Bolaget äger totalt 161 fastigheter⁷, de största hyresgästerna är Göteborgs Stad (46 %), Västra Götalandsregionen (32 %) och staten (14 %). Av bolagets fastigheter finns ca 120 med i Göteborgs Stads bevarandeprogram, av dessa är 31 byggnadsminnesförklarade.

Higab har ett brett uppdrag och en varierad fastighetsportfölj vilket gör det svårt att på ett enkelt sätt identifiera fastigheter aktuella för försäljning. Under utredningens gång har två grupper av fastigheter utkristalliserats som möjliga att sälja, nämligen kontorsfastigheter med extern hyresgäst och industribyar.

GöteborgsLokaler

Bolagets kärnuppdrag är att förvalta och utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet, i syfte att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. De flesta av bolagets totalt 39 fastigheter är belägna vid lokala torgen, t.ex. Tuve torg, Bergsjö Centrum och Kortedala torg. Hyresgäster är livsmedel, enklare matställen, frisör, skomakare, fruktaffär, Göteborgs Stads verksamheter och regionen. Göteborgs Stad är den klart största hyresgästen (förhyr kontor i ytterområden, skolor, bibliotek, äldreboenden mm) och står för ca 40 % av hyresintäkterna. Hyressättningen av stadens verksamheter ligger i ”den nedre delen av ett marknadsintervall”, i vissa fall baseras en del av hyran på självkostnad. En försäljning av handels- och servicefastigheter vid de lokala torgen skulle få stora konsekvenser för bolagets grunduppdrag. Ytterligare en konsekvens som bedöms av bolaget skulle bli att hyresnivån för stadens verksamheter skulle öka efter en försäljning till extern part med uppskattningsvis 15–20 mnkr årligen.

Stadshuset uppfattar den politiska viljeriktningen som att GöteborgsLokaler ska finnas kvar för att ta hand om och utveckla de lokala torgen, inte minst mot bakgrund av budgetbeslutet som innebär att GöteborgsLokaler ska flyttas över till Förvaltnings AB Framtiden.⁸ Utredningen har avgränsat bort bolagets fastigheter vid lokala torgen.

Parkeringsbolaget

Bolagets uppdrag är att genom ett aktivt agerande inom parkeringsverksamheten vara en aktör i syfte att stärka stadsutvecklingen och Göteborgs roll som regioncentrum. Bolagets verksamhet har historiskt till stor del bedrivits på stadens markreserv. Detta innebär att bolaget haft och har en löpande dialog med berörda parter inom stadsutveckling i staden för att i ett tidigt skede identifiera fastigheternas roll i kommande stadsutveckling.

En stor del av bolagets totalt ägda 17 fastigheter⁹ är aktuella inom såväl pågående som framtida stadsutvecklingsprojekt. Det finns en uttryckt önskan från Fastighetskontoret att förvärva bolagets fastigheter i ett tidigt skede av stadsutvecklingsprocessen för att säkerställa stadens del av exploateringsvinsten. För fem fastigheter pågår konkreta samtal

⁷ Varav 9 inte ägs av Higab utan arrenderas av staden.

⁸ KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

⁹ Totalt äger bolaget 23 fastigheter/byggnader, 6 av dessa ligger på mark som arrenderas av staden.

om övertagande och för fyra fastigheter har bolaget kännedom om att de kommer att bli aktuella i framtida projekt. Ytterligare tre av bolagets fastigheter ingår i utredningen av evenemangsområdet (s.k. arenaprojektet). Exempelvis är fastigheten Gårda 32:52 (Focushuset) en av nyckelfaktorerna för utvecklingen av framtida evenemangsområdet.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms fastigheter som ingår eller kommer att ingå i planerade stadsutvecklingsprojekt som olämpliga att, i dagsläget, avyttras externt. Analysen kan vid behov omprövas beroende på vilken väg staden väljer i de olika stadsutvecklingsprojekten.

Metod och tillvägagångssätt

Utredningen har genomförts i nära samverkan med tjänstepersoner från de berörda bolagen och med stadsledningskontoret. Berörda bolagsstyrelser har vid ett tillfälle under hösten fått information om utredningen från Stadshus och givits möjlighet till inspel. Respektive bolagsledning har löpande informerat sina medarbetare. Inom ramen för utredningen har dialog även förts med tjänstepersoner på fastighetskontoret.

Higab har bistått utredningen med aktuell analys över Göteborgs fastighetsmarknad, genomförd av Newsec (se kap. 2).

För att kunna utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av fastigheter har vi genomfört utredningen i flera steg. Nedan beskrivs tillvägagångssättet:

- 1) Kartläggning av respektive bolags fastighetsinnehav med följande parametrar; uppskattat marknadsvärde, bokfört värde, driftnetto, yta och hyresgäst (kommun > 50 %, extern).
- 2) Kategorisering av fastigheter utifrån olika användningsområden:
 - Kontorsfastighet
 - Samhällsfastighet (vård, skola, omsorg)
 - Exploaterings/utvecklingsfastighet (egen fastighet under utveckling)
 - Arena
 - Handel och service
 - Offentlig ändamålsfastighet (t.ex. museum, brandstation mm)
 - Fastighet i pågående stadsutveckling (drivet av stadens exploatering)
 - Parkeringsfastighet
 - Övrigt
- 3) Sammanslagning av kategorier till några få scenarier per bolag. Avgränsning och identifiering av fastigheter/grupper av fastigheter som skulle kunna vara föremål för försäljning.
- 4) Analys av scenarier i relation till respektive bolags nuvarande uppdrag, ekonomi och personal.
- 5) Samlad analys för Stadshus.

Hörande med Fastighetsnämnden

Enligt stadens riktlinjer för överlåtelse 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.¹⁰ 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.

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

KF:s uppdrag om effektivare nyttjande av lokalkoncernens fastighetsbestånd

Ett tidigare uppdrag från fullmäktige har relevans för föreliggande utredning, nämligen uppdraget från 2014 om effektivare nyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalkoncernen.¹¹ Higab har tillsammans med dotterbolagen genomfört en genomlysning av fastighetsinnehavet 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 och beslutades den 2 juni 2016.¹² Rapporten innehöll två olika listor; a) fastigheter som ska avvecklas/överlätas inom en femårsperiod och b) fastigheter som ska avvecklas på längre sikt. Vid samma möte beslutade fullmäktige, utifrån ett tilläggsyrkande från M, L, KD, att 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 avrapporterades till fullmäktige i februari 2018.¹³

Bolagen inom lokalkoncernen har sedan beslutet i fullmäktige år 2016 arbetat med att verkställa uppdraget. Aktuell status framgår av tabell sist i rapporten.

Rapportens disposition

Rapporten inleds med en översiktlig analys av Göteborgs fastighetsmarknad, se kapitel 2.

Kapitel 3 är en faktabeskrivning av bolagen som ingår i lokalkoncernen med avseende på uppdrag och organisation, finansiell ställning och fastighetsbestånd.

I kapitel 4 görs en analys av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av bolagens fastigheter. Som ett första steg i analysen identifieras scenarios för försäljning. I nästa steg analyseras konsekvenser för respektive bolags uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning, finansiella ställning och personal. En generell beskrivning av legala aspekter med relevans för försäljning av fastigheter återges i slutet av kapitlet.

Kapitel 5 innehåller Stadshus samlade analys.

¹⁰ KF 2018-06-07 § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

¹¹ KF 2014-06-05 § 10

¹² KF 2016-06-02 § 19, Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster

¹³ KF 2018-02-25 § 25

2 Göteborgs fastighetsmarknad

Källa: Newsec (2019-11-01)

Kontorsmarknaden Göteborg

Den kommersiella kontorsmarknaden i Göteborgsregionen omfattar en kontorsstock som uppgår till ca 4,8 miljoner m². Här ingår även närliggande kommuners kontorsstock, så som Mölndal och Partille. Områdena inom CBD (central business district) kommer under 2019 att omfatta strax under 900 000 m² kontor och innefattar Lilla Bommen, Inom Vallgraven, del av Gullbergsvass, Nordstaden och Avenyn. Under flera år har det varit ett underskott på moderna och effektiva kontorslokaler inom CBD, vilket har varit en av de drivande faktorerna till de ökade hyresnivåerna.

Wallenstam utvecklar idag ett nytt kontorshus på Lorensbergsgatan, en parallellgata till Avenyn, vilken resulterar i 3 400 m² ny kontorsyta som färdigställdes under tredje kvartalet 2019. I Gullbergsvass driver Vasakronan projektet Platinan, strax intill det nya brofästet. Detta ska resultera i 35 000 m² kontor, utöver en hotelldel. Projektet var tidigare uppdelat på två etapper men Vasakronan kommer nu att uppföra hela projektet i en etapp, och beräknas vara färdig under årsskiftet 2020/2021. Jernhusen driver projektet Region City, vilket bland annat ska ge två nya kontorsbyggnader. Först ut är Jubileumstornet vilket väntas omfatta 19 000 m² och stå färdigt under 2023. Detta är en förskjutning av tidsplanen med två år. Nästa etapp ska resultera i Älvtornet som ska blir 17 000 m² kontor vilket även blivit uppskjutet. Byggnaden ska vara färdigställd under år 2024. Projektet har dock stött på ytterligare problem med markförhållandena i området och planförslaget ska korrigeras något. Det finns därmed risk för ytterligare förseningar.

Industri

I Göteborg finns enligt Datscha¹⁴ ca 7 miljoner kvadratmeter taxerad industriyta fördelat på ca 1 470 fastigheter. I denna siffra ingår dock fastigheter med flera typkoder och den taxerade ytan utgör då den totala ytan i fastigheten. Den största andelen industrilokaler återfinns på Hisingen med områden som Torslanda, Backa, Bäckebo och Säve. Därefter följer de södra delarna av kommunen med områden som Högsbo och Västra Frölunda.

Efterfrågan på industrilokaler i Göteborg är stor och större sammanhängande industriytor av god kvalitet är en bristvara. Vakansen för industrilokaler uppskattas av Newsec till 4 – 6 procent beroende på läge. Vakanser återfinns främst i de äldre delarna av beståndet samt där ytorna ligger i områden som inte är etablerade industriområden.

Hyresnivåer

Kontorshyror har fortsatt gå något uppåt under den senaste tiden och prognosen är att de kan komma att fortsätta uppåt ett tag till. Efter andra kvartalet 2019 ligger marknadshyran strax under 3 000 kr/m² i CBD. Topphyresnivån inom CBD har även den rört sig under det senaste året och återfinns runt 3 500 – 3 600 kr/m². Vasakronan har sagt att de räknar med hyror runt 4 000 kr/m² när deras projekt Platinan är klart och nyproduktionen kan möjligen ge en skjuts uppåt för topphyrorna. Marknadshyran för Innerstaden återfinns kring 2 600 kr/m². Topphyran för Innerstaden bedöms även den har

¹⁴ Datscha samlar in och tillhandahåller aktuell fastighetsrelaterad data samt strukturerar, matchar, aggregerar och tillgängliggör datan i ett gränssnitt.

ökat något och återfinns runt 3 000 kr/m². Även dessa hyror bedöms komma att öka något under det kommande året.

Norra Älvstranden och framför allt Lindholmen har kommit att bli ett av stadens bästa kontorslägen, vilket ger en fortsatt uppgång för hyresnivån. Marknadshyran återfinns kring 2 250 kr/m². Topphyror i Norra Älvstranden bedöms ligga kring 2 900 kr/m². Geelys nya innovationscenter kommer att friställa flertalet kontorslokaler och det kan möjligen påverka hyresutvecklingen negativt. Det kan dock också ge fler aktörer möjlighet att etablera sig på Lindholmen och därmed öka dess status ytterligare.

Vakanser

Under flera år har det varit svårt att få tillgång till moderna kontor i bra lägen i Göteborg och det gäller fortfarande. Det finns samtidigt vissa frågetecken kring om all planerad nyproduktion kommer kunna hyras ut och om effekten av detta blir högre vakansgrader. Samtidigt finns det en möjlighet i och med nyproduktionen att få nya topphyror, vilket kan dra med övriga beståndet uppåt. Enligt Business Region Göteborg finns det idag 150 000 personer i Göteborgsregionen som är kontorssysselsatta, uppskattningen är att den siffran kommer öka till 250 000 personer vid år 2035.

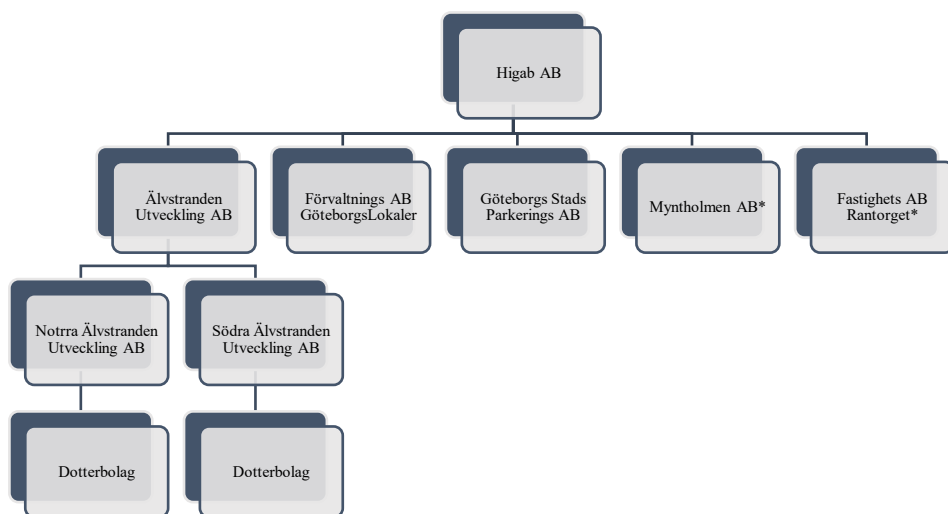
Vakansgraden i CBD är fortsatt väldigt låg och bedöms stanna på låga nivåer framöver. I dagsläget återfinns vakansgraden ned mot 3,0 %. Det är fortsatt svårt att hitta moderna kontorslokaler över 1 000 m² inom CBD vilket påverkar Innerstaden positivt. Även efterfrågan på lokaler i Innerstaden är god och vakansgraden under det andra kvartalet 2019 återfinns runt 4,0 %.

3 Lokalkoncernen

I avsnittet beskrivs bolagen inom lokalkoncernen med utgångspunkt i bolagens uppdrag så som det är formulerat i bolagsordning och ägardirektiv, organisation, finansiell ställning och fastighetsbestånd.

Lokalkoncernen består av Higab AB (nedan Higab) som är moderbolag i koncernen samt de verksamhetsdrivande dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (nedan GöteborgsLokaler), Älvstranden Utveckling AB (nedan Älvstranden) och Göteborgs Stads Parkerings AB (nedan Parkeringsbolaget).¹⁵

Organisationsskiss:



* Kommentar Myntholmen: bolaget har till föremål att äga fastigheter som avyttras/förvärvas via bolag.

* Kommentar Fastighets AB Rantorget: bolaget kommer att avyttras till VGR vid årsskiftet 2019/2020. I bolaget finns två fastigheter (Spårvagnshallen i Gårda samt Margretebergsdepån).

Higab AB

Bolaget bildades år 1966 i syfte att ”förvärva fastigheter eller uppföra byggnader, där hantverkare och industriidkare kan beredas för sina rörelser lämpliga lokaler.” Enligt Higabs nuvarande ägardirektiv¹⁶ ska bolaget aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad som ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet.

Bolaget ska tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter och dessutom tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag. Higab har också ett särskilt ansvar för att vårda de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ingår i beståndet. Higab ska agera proaktivt genom nyproduktion, utveckling, förvärv och avyttring av fastigheter. Bolaget ska säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet och att bolagets ekonomiska ställning möjliggör ett långsiktigt och uthålligt agerande.

¹⁵ Göteborgs Stadshus äger 100 % av aktierna i Higab AB som i sin tur 100 % av aktierna i Älvstranden Utveckling AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Myntholmen AB. Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandkoncernen med två helägda dotterbolag som i sin tur äger sammanlagt 21 dotter- och dotterdotterbolag (paketerade fastigheter i bolag).

¹⁶ KF 2017-01-26 § 13, Ägardirektiv för Higab AB

Higab är organiserat utifrån uppdraget att äga, förvalta och utveckla fastigheterna. Bolaget har runt 90 anställda.

Finansiell ställning

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter (totalyta 690 tkvm) uppskattas till ca 11 800 mkr, bokfört värde är ca 5 400 mkr.¹⁷

Resultat	2018
Intäkter	740 485
Driftskostnader	-299 653
Driftsnetto	404 832
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-190 058
Bruttoresultat	214 774
Realisationsresultat sålda fastigheter	5 286
Försäljnings- och administrationskostnader	-39 792
Rörelseresultat	180 268
Finansnetto	-37 444
Resultat efter finansiella poster	142 824
Bokslutsdispositioner	-30 275
Skatt på årets resultat	-16 981
Årets resultat	95 568

Balansräkning	2018-12-31
TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	7 237 441
Omsättningstillgångar	75 083
SUMMA TILLGÅNGAR	7 312 524

	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	1 918 199 ¹⁸
Obeskattade reserver	2 092
Avsättningar	49 876
Skulder	5 342 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 312 524

¹⁷ Siffrorna inkluderar fastigheten Rantorget.

¹⁸ Varav fritt eget kapital 1 800 599

Nyckeltal i sammandrag

	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, mnkr	740	735	747	701	713
Bruttoresultat, mnkr	215	250	243	197	20
Årets resultat efter skatt, mnkr	96	147	92	81	-59
Bokfört värde fastigheter, mnkr	4 995	4 681	4 400	4 285	4 251
Eget Kapital, mnkr	1 918	1 724	1 509	1 352	1 191
Räntebärande skulder, mnkr	4 974	4 721	4 571	4 427	4 746
Ej räntebärande skulder, mnkr	329	448	473	328	505
Taxeringsvärde, mnkr	2 194	2 121	2 089	1 732	1 700
Antal lokaler	1 036	1 047	1 039	1 013	1 003
Förvaltd yta, m2	643 831	643 819	644 195	603 627	605 923
Medelhya lokaler, kr/m2	1 119	1 092	1 041	1 120	1 141
Driftsnetto kr/m2	567	536	539	486	404
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,7	6,5	6,4	7,6	6,1
Soliditet, %	26,2	24,9	22,6	21,2	19,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	6,1	3,6	2,9	3,1
Bruttovinstmarginal, %	54,7	52,4	50,9	41,7	45,3
Fastigheternas direktavkastning, %	9,4	9,1	9,0	7,9	8,8
Avkastning på total kapital, %	3,5	4,8	3,3	2,7	0,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,6	3,7	3,4	2,8	Neg

Fastighetsbestånd

Bolaget har ett fastighetsbestånd på ca 690 000 m² (inkl. Rantorget) fördelat på 161 fastigheter/resultatenheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till 46 % av kommunen eller kommunala bolag, 14 % av staten, 8 % av Västra Götalandsregionen samt 32 % av övriga kunder. Av bolagets fastigheter finns ca 120 med i Göteborgs Stads bevarandeprogram varav 31 är byggnadsminnesförklarade. En stor del av bolagets fastighetsbestånd kommer från en överföring av ca 100 kulturfastigheter från fastighetsnämnden år 1991 (bland annat kvarteret Högvakten, Rådhuset samt flertalet av stadens museer).

Tabell: Kategorisering av fastigheter – Higab

Kategori	Kommentar
Kontorsfastighet	Stor del av fastigheterna förhyrs av staden - Härlanda Park, Kronans Bryggeri, Rådhuset m fl. Yta 134 957, antal 32.
Samhällsfastighet (vård och skola)	Flera av fastigheterna förhyrs av GU och finns med på avvecklingsuppdrag från KF 2016. Yta 153 642, antal 32.
Exploaterings/utvecklingsfastighet	Två markområden - Sankt Sigfridsgatan samt större område mellan Kvibergs kaserner och Kortedala. Yta 3 472, antal 2.
Arena	Stadens mer kända arenor - Ullevi, Gamla Ullevi, Scandinavium samt Valhallabadet/Sport. Yta 98 985, antal 8.
Handel och service	Stora Saluhallen, Feskekôrka, restauranger och hotell (t ex Restaurang Trädgår'n och Hotell Eggers). Yta 15 434, antal 12.
Offentlig ändamålsfastighet	Stor del förhyrs av staden - Konstmuseet, Stadsbiblioteket, Stadsteatern, Allégården. Yta 108 231, antal 16.
Fastighet i pågående stadsutveckling	T.ex. Fiskhamnen, Slakthuset, Partihallarna, Skeppsbron 4. Yta 54 872, antal 16.
Parkeringsfastighet	Ej relevant
Övrigt	Industribyar, Spårvagnsdepåer, Kulturmiljöer, Idrott (Kviberg). Yta 117 193, antal 59.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler bildades år 1996 i syfte att äga och förvalta beståndet av kommersiella lokaler inom Framtidenkoncernen. Enligt ägardirektivet¹⁹ ska bolaget förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolagen inom lokalkoncernen, Framtidenkoncernen och stadens förvaltningar. Bolaget ska i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet, i syfte att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna.

Bolaget ska vara en betydelsefull aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla kommersiella fastigheter samt tillhandahålla specialistkompetens inom sitt verksamhetsområde. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl fungerande sätt.

Utöver fastighetsförvaltning har GöteborgsLokaler också Framtidens IT som ger IT-support till Stadshuskoncernens fastighetsbolag. Antalet helårsarbetande uppgår till ca 65 varav 45 arbetar mot fastighetsförvaltning och 20 mot IT.

Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har med nuvarande fastighetsbestånd och förvaltningsuppdrag en stabil lönsamhet kring 10–15 mkr per år. Soliditeten uppgår till 38 % år 2018 men beräknas sjunka till 29 % pga. stora investeringar 2018–2020, vilket främst avser färdigställande av två fastigheter i Selma stad till en investering om ca 450 mnkr.²⁰ Vid 2018 års bokslut var bolagets egna kapital 455 633 kr, varav fritt eget kapital 392 068 kr.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter (totalyta 178 tkvm) uppskattas till ca 2 100 mnkr, bokfört värde är ca 1 200 mnkr.²¹ Av förvalttad yta är ca 60 % förvaltningsuppdrag för andra bolag och förvaltningar inom staden. Denna förvaltning sker till självkostnad. Fastighetsbeståndet innehåller vissa fastigheter som ger god avkastning vilket möjliggör en aktiv förvaltning med fokus på hållbarhet för mindre lönsamma delar av innehavet.

¹⁹ KF 2018-03-22 § 25, Ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

²⁰ Den största investeringen i bolagets historia, en av fastigheterna är nytt stadsdelshus för SDN Norra Hisingen, den andra fastigheten innehåller större livsmedelsbutik och mindre butiker, parkering och kontor/vård.

²¹ Inklusivt Selma stad

Balans och Nyckeltal

Budget 2020

(belopp i tkr)

RR	2020	2019	2018	2017	2016
	(BU)	(P8)			
Intäkter	210 199	196 800	183 002	185 551	180 460
Driftskostnader	-135 733	-135 976	-171 549	-151 369	-131 425
Driftsnetto	74 466	60 824	11 453	34 182	49 035
Av- och nedskrivningar	-45 800	-38 707	-29 412	-33 175	-29 132
Bruttoresultat	28 666	22 117	-17 959	1 007	19 903
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	0	0	-131	830
Centraladministration	-6 029	-5 672	-7 925	-8 376	-9 107
Övriga rörelseintäkter	34 070	32 620	32 229	25 746	27 285
Övriga rörelsekostnader	-33 165	-32 677	-26 696	-21 389	-19 768
Rörelseresultat	23 542	16 388	-20 351	-3 143	19 143
Finansnetto	-9 780	-3 298	-463	-287	-679
Resultat före skatt och bokslutsdisp	13 762	13 090	-20 814	-3 430	18 464

BR	2020	2019	2018	2017	2016
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	1 357 415	1 273 215	1 093 981	892 653	783 619
Omsättningstillgångar	126 675	126 675	115 563	53 487	59 678
Tillgångar	1 484 090	1 399 890	1 209 544	946 140	843 297
Eget Kapital	435 840	422 078	455 633	430 315	419 532
Obeskattade reserver	32 685	32 685	30 845	25 688	22 166
Avsättningar	58 865	58 865	59 557	60 961	58 883
Långfristiga skulder räntebärande	840 000	840 000	240 000	240 000	240 000
Kortfristiga skulder räntebärande	70 438	0	308 459	53 366	0
Kortfristiga skulder	46 262	46 262	115 050	135 810	102 716
Skulder och EK	1 484 090	1 399 890	1 209 544	946 140	843 297

Nyckeltal*	2020	2019	2018	2017	2016
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	10%	7%	-9%	-1%	9%
Nettomarginal	6%	6%	-10%	-2%	9%
Kassalikviditet	109%	274%	27%	28%	58%
Soliditet	29%	30%	38%	45%	50%
Avkastning på sysselsatt kapital	2%	1%	-2%	0%	2%
Bokfört värde fastigheter	1 195 000	1 245 000	755 000	729 000	721 000
Marknadsvärde fastigheter	1 640 800	1 640 800	1 640 800	1 521 000	1 472 800
Intäkter från Göteborgs Stad	149 004	139 946	129 139	122 552	120 492
Intern nettoomsättning	61%	61%	60%	58%	58%
Kassaflöde från löpande verksamheten	59 562	51 797	8 598	29 750	47 600
Bruttoinvesteringar	130 000	277 000	235 000	150 000	58 000
Lönekostnader exkl arvoden	37 649	35 557	32 704	30 678	32 164
Anställda	66	62	59	59	61
Årsarbetare	66,0	62,0	59,0	59,0	61,0
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	65	65	0	66	59
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	75	75	0	75	71
Förvaltd lokalyta, kvm	439 000	437 000	432 000	435 000	432 000
Uthyrningsgrad förvaltd lokalyta	91%	91%	93%	93%	90%
Förvaltade p-platser, antal	1 609	1 609	1 777	1 777	1 539
Pågående detaljplaner, antal	3	3	2	2	3
Värdeindex	70	70	0	68	0

Fastighetsbestånd

Bolaget äger 39 fastigheter med en yta om 178 tkvm. Utöver det svarar bolaget för förvaltning av kommersiella lokaler som ligger i bostadsfastigheter ägda av Förvaltnings AB Framtidens allmännyttiga bolag samt lokaler som ägs av fastighetskontoret (exempelvis vid Wieselgrensplatsen och Landala Torg) och av Parkeringsbolaget (Focushuset). De externförvaltade ytorna uppgår ca 260 tkvm. Bolagets fastigheter finns i hela Göteborg med tyngdpunkt i de områden där allmännyttan har stora bostadsbestånd.

Tabell: Kategorisering av fastigheter - GöteborgsLokaler

Kategori	Kommentar
Kontorsfastighet	53 tkvm, kommunen helt dominerande HG
Samhällsfastighet (vård och skola)	38 tkvm, kommunen dominerar, även Regionen
Exploaterings/utvecklingsfastighet	6 tkvm, 1 beslutad utveckling, 1 avvaktar färdig detaljplan
Arena	Ej relevant
Handel och service	74 tkvm, lokala handelsplatser i förort, miljonprogram och 50-tal
Offentlig ändamålsfastighet	Ej relevant
Fastighet i pågående stadsutveckling	Ej relevant
Parkeringsfastighet	Ej relevant
Övrigt	7 tkvm, blandat innehåll

Göteborgs Stads Parkerings AB

Vid bolagets bildande år 1969 var huvuduppgiften att förvalta kommunens markreserv genom att tillhandahålla billig markparkering. Enligt Parkeringsbolagets nuvarande ägardirektiv²² ska bolaget genom ett aktivt agerande inom parkeringsverksamheten vara en aktör i syfte att stärka stadsutvecklingen och Göteborgs roll som regioncentrum. Verksamheten ska bedrivas i enlighet med stadens parkeringspolicy och på ett sätt som främjar långsiktig hållbar utveckling, såväl ekonomiskt, socialt som ekologiskt.

Bolaget ska medverka till att dagens parkeringar i innerstadens gatumiljö minskas och ersätts av parkeringsanläggningar för boende, handel och service. I områden där staden bedömer att parkeringsanläggningar behöver skapas för att ta hand om dagens boendeparkering på allmän platsmark, längre besöksparkering samt utgöra ett stöd för tillgängligheten till stadens publika anläggningar, ska bolaget aktivt bidra med att skapa och driva parkeringslösningar för både bilar och cyklar som främjar nya resvanor.

Bolaget ska bygga parkeringsanläggningar där det är lämpligt att lösa parkeringen för flera fastigheters behov i gemensamma parkeringslösningar, utan att ta över fastighetsägares eller byggherrars ansvar enligt plan- och bygglagen.

För att möjliggöra resande med flera färdssätt kan bolaget också medverka för att skapa parkeringslösningar för både bilar och cyklar som främjar nya resvanor och där man kan byta till kollektivtrafik eller cykel.

Bolaget ska medverka till att samordna parkeringserbjudanden som stadens förvaltningar och bolag har för att skapa en likabehandling av kunden oavsett var på kommunal tomtmark man parkerar.

Bolaget har de senaste åren arbetat för att bygga upp en beställarkompetens för den dagliga driften av fastigheterna. Tjänster som städ, klottersanering, linjemålning,

²² KF 2018-03-22 § 23, Ägardirektiv för Göteborgs Stads Parkerings AB

övervakning med mera sköts av upphandlade leverantörer. Detta innebär att de egna personalresurserna knutna direkt till fastigheterna är begränsade. Bolaget har runt 94 anställda.

Finansiell ställning

Generellt har bolaget låga eller mycket låga bokförda värden på fastigheterna. Detta som en effekt av löpande avskrivningar och att inga större investeringar gjorts. Bolagets egna kapital var vid 2018 års bokslut 1 014 158 kr, varav det fria egna kapitalet var 975 278 kr.

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING					
Rörelsens intäkter	501 519	469 035	469 590	461 557	391 458
Rörelsens kostnader	-401 105	-429 992	-327 397	-283 357	-247 811
Rörelseresultat	100 414	39 043	142 193	178 200	143 647
Resultat från försäljning av aktier i koncernföretag	-	-	131 263	-	-
Finansnetto	25	28	127	-328	159
Resultat efter finansiella poster	100 439	39 071	273 583	177 872	143 806
Bokslutsdispositioner	-118 200	-108 600	-142 800	-171 700	-140 000
Skatt	2 327	15 140	76	-1 340	-86
Årets resultat	-15 434	-54 389	130 859	4 832	3 720
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	466 222	425 080	398 044	375 674	368 257
Omsättningstillgångar	821 106	750 177	858 343	643 717	558 304
Eget kapital	1 014 158	994 852	954 341	706 482	593 160
Obeskattade reserver	20 800	31 500	31 500	31 500	33 500
Avsättningar	0	0	2 289	2 372	995
Låneskulder	0	0	0	0	50 000
Rörelseskulder	252 370	148 905	268 257	279 037	248 906
Balansomslutning	1 287 328	1 175 257	1 256 387	1 019 391	926 561
LÖNSAMHET/FINANSIERING					
Avkastning på totalt kapital	8,2 %	3,2 %	24,0 %	18,3 %	15,7 %
Avkastning på eget kapital	6,7 %	4,0 %	31,9 %	23,0 %	24,2 %
Soliditet	80,0 %	86,7 %	77,9 %	71,7 %	66,8 %
Justerat eget kapital	1 030 382	1 019 422	978 911	731 052	619 290
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Fastighetsbestånd, m2	14 758	14 758	14 758	19 670	19 670
Bedömt marknadsvärde	2 227 000	2 052 200	1 575 056	1 555 151	1 422 194
Antal förvaltade parkeringsplatser	46 423	44 684	41 845	42 427	39 850
-varav ägda	9 381	9 186	9 380	9 336	9 481
Antal anställda vid årets slut	94	90	83	74	60

Fastighetsbestånd

I det som redovisas som bolagets fastighetsbestånd finns 23 fastigheter omnämnda, varav 17 ägs av bolaget eller nyttjas med tomträtt medan övriga 6 arrenderas.²³ Verksamheten på bolagets fastigheter består till den absoluta merparten av parkering. Det är endast i Focushuset som det i dagsläget finns en betydande andel lokaler.

²³ Arrenderade fastigheter finns med i redovisningen för att undvika missförstånd om varför vissa parkeringsanläggningar inte finns redovisade.

Tabell: Kategorisering av fastigheter - Parkeringsbolaget

Kategori	Kommentar
Kontorsfastighet	Ej relevant
Samhällsfastighet (vård och skola)	Ej relevant
Exploaterings/utvecklingsfastighet	Ej relevant
Arena	Ej relevant
Handel och service	Ej relevant
Offentlig ändamålsfastighet	EJ relevant
Fastighet i pågående stadsutveckling	Se nedan
Parkeringsfastighet	23 fastigheter, varav 6 fastigheter finns på arrenderad mark. Några av fastigheterna finns i pågående eller planerad stadsutveckling.

4 Analys per bolag

Avsnittet innehåller en analys av förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter för Higab, GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget.

Konsekvensanalysen görs med avseende på respektive bolags uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning, ekonomi och personal. En generell beskrivning av legala aspekter med relevans för försäljning av fastigheter återges i slutet av avsnittet.

Higab

Bolagets 159²⁴ fastigheter har kategoriserats enligt följande:

FASTIGHET	1) Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra	24
	2) Industribyar	4
	3) Inom Higabs uppdrag	109
	4) Pågående avyttring enligt KF beslut 2016	13
	5) Arrende/Nyttjandeavtal av fastighet	9
		159

Kommentar till bilden ovan:

Scenario 1 och 2 analyseras djupare, se nedan.

Scenario 3: Inom Higabs kärnuppdrag ryms följande kategorier av fastigheter: områden som är aktuella inom pågående stadsutveckling som Slakthuset, Fiskhamnen och Partihallarna; fastigheter som inkluderar föreningsliv, kulturverksamhet, mindre företag och skolbyggnader som Sockerbruket och Klippan, Dicksonska Palatset och Lindholmsskolan; byggnadsminnen att förvalta inom Göteborgs Stad som Rådhuset, Gathenhielmska Huset och Feskekôrka; fastigheter där Göteborg Stads förvaltningar och bolag hyr mer än 50 % av lokalytan så som arenor, Stadsbiblioteket och Kretslopp och vattens nya fastighet i Alelyckan.

Scenario 4: Ett antal fastigheter är redan föremål för försäljning enligt KF:s beslut från 2016 så som Odontologen och fastigheter där Göteborgs Universitet är hyresgäst, t.ex. Pedagogen (för aktuell status se tabell sist i rapporten). Vid en avyttring av samtliga fastigheter i detta scenario kommer bolaget att realisera övervärden om drygt 900 mnkr. Bolagets årliga resultat efter finansiella poster kommer, allt annat lika, att minska med ca 28 mnkr per år.

I detta scenario finns sex större fastigheter med hyresavtal enligt modellen för självkostnad. Aktuellt hyresförhållande påverkar värdering av en fastighets marknadsvärde (se definition av marknadsvärde i inledningen) där ett traditionellt hyresavtal ger ett väsentligt högre marknadsvärde än självkostnadsavtal. Higab menar att det därför är viktigt att ett självkostnadsavtal omförhandlas till ett traditionellt hyresavtal

²⁴ Ytterliga två fastigheter som ägs av bolaget avyttras till VGR vid årsskiftet.

innan en avyttring påbörjas. Omförhandling av aktuella avtal är möjlig först under perioden 2020 - 2026.

Enligt uppdraget från 2016 ska två centralt belägna skolbyggnader avyttras, HDK och Valands konstskola, fastigheter som Göteborgs Universitet har aviserat att man kommer att lämna till förmån för nya lokaler vid projekt Näckrosen söder om Konstmuseet. Mot bakgrund av att det råder brist på centralt belägna skolbyggnader kan det finnas skäl att omvärdera beslutet.

Scenario 1: Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra

Scenariot inkluderar fastigheter som inte bedöms ingå i bolagets kärnuppdrag och som därför anses kunna vara föremål för en fördjupad analys för försäljning. Denna grupp består av 24 fastigheter av varierande storlek och användningsområde. Huvuddelen av den förhyrda ytan hyrs av extern hyresgäst.

Ytan uppgår till ca 57 tkvm vilket omfattar ca 9 % av bolagets totala yta, marknadsvärdet uppskattas till 1 270 mnkr, bokfört värde är 422 mnkr. En försäljning av fastigheterna innebär en potentiell reavinst om ca 850 mnkr före skatt och försäljningskostnader.

Fastighet	Kommentar
Änggården 36:1	Biotech Center
Lorensberg 31:1	Konserthuset
Slottsskogen 719:11	Naturhistoriska museet
Gårda 28:13	Brewhouse
Masthugget 32:2	Lagerhuset
Nordstaden 702:42	Hotell Eggers
Masthugget 3:12	Saluhall Briggen
Kviberg 741:27, del av	Kviberg – Försvaret (idrottsverksamhet)
Inom Vallgraven 13:1	Göta Källare (butik, restaurang, kontor)
Masthugget 9:3	Första Långgatan 10 (målar-skola)
Inom Vallgraven 47:1	Esperantoplatsen 7–9 (kontor, teater, café)
Kviberg 27:2	Kviberg – Tygförråd (kontor, verkstad, föreningslokal)
Älvsborg 344:2	Talattagatan 16–22 (kontor)
Backa 866:722	Lärje Östergård (bostad)
Tynnered 67:7	Östra Skärvallsgatan 1 (föreningsverksamhet)
Gårda 74:1	Biskopsvillan (kontor)
Älvsborg 339:2	Talattagatan 1A (förskola)
Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
Änggården 1:14	Daghem Apotekaregatan
Gårdsten 89:6	Rösereds småskola
Lyckekärr 1:2	Letsegårdsvägen 81 (föreningsverksamhet)
Landala 39:1	Landala Pumphus (kontor)
Skår 31:3	Skårs gård (förskola, bostad)
Lorensberg 706:43	Kiosk Kungsporsavenyn 39A

Konsekvensanalys

Uppdrag – En försäljning av dessa fastigheter antas ha en begränsad påverkan på bolagets nuvarande uppdrag.

Ekonomi – Vid en avyttring av samtliga fastigheter i detta scenario kommer bolaget att realisera övertvärden om knappt 850 mnkr. Bolagets årliga resultat efter finansiella poster kommer, allt annat lika, att minska med ca 32 mnkr per år. Fastigheternas bidrag till

bolagets ekonomi är inräknat i bolagets ekonomiska scenarier, vilket innebär att dessa behöver revideras vid en försäljning.

Tabell: Scenario 1²⁵

Kategori (tkr)	Antal	LOA m2	Marknads värde	Bokfört värde	Över-värde	Driftsnetto	Avskrivning	Resultat-påverkan
HS - Handel och service	2	3 611	90 640	15 305	75 335	4 060	-281	-3 549
K – Kontorsfastigheter	8	24 955	792 530	270 102	522 428	35 756	-12 391	-19 313
O - Offentlig ändamålsfastighet	2	16 534	212 300	77 662	134 638	9 606	-2 082	-6 360
S – Samhällsfastigheter	4	5 701	133 740	39 413	94 327	4 559	-575	-3 393
Ö – Övriga	8	5 896	40 616	19 840	20 776	1 176	-1 027	148
Totalsumma	24	56 697	1 269 826	422 322	847 504	55 157	-16 355	-32 468

Personal – Behovet av antal tjänster för de största yrkesgrupperna inom förvaltning minskar med 1–3 teknikertjänster och 0,5–2 förvaltartjänster. Eventuellt minskat behov av projektledare för underhåll och lokalanpassning beräknas kunna regleras genom justering av konsultinhyrning. Enligt bolaget är det svårt att uppskatta hur eller om stödfunktioner såsom ekonomi, inköp och kommunikation påverkas då stödbehovet generellt består, bedömningen som görs är att den övriga organisationen inte kommer att beröras. Higab bedömer att eventuell försäljning kommer att ske successivt och eventuell minskat personalbehov kommer kunna hanteras genom naturlig avgång.

Scenario 2 – Industribyar

Scenariot inkluderar bolagets industriområden/-byggnader i Grimmered, Angered och Stampen, uppdelade på fyra fastigheter till en yta om 46 tkvm vilket omfattar ca 7 % av bolagets totala yta. Industribyarna tillhör Higabs tidigaste fastigheter där innehållet för två av fastigheterna under åren förändrats från traditionell industri till kontors- och utbildningslokaler. Detta gäller framförallt Hantverkshuset Stampen och Angereds Industriby.

Fastighet	Kommentar
Rud 50:2	Grimmereds industriby
Angered 95:1	Angereds industriby
Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
Angered 96:2, del av	Angereds industriby

Konsekvensanalys

Uppdrag – I Higabs grunduppdrag ingår att tillhandahålla lokaler för mindre företag och organisationer. En försäljning av industribyar antas därför ha viss påverkan på bolagets uppdrag. Uppdraget bedöms säkerställas genom kvarvarande fastighetsbestånd.

²⁵ Kommentar till siffrorna i tabellen:

- Antal utgår ifrån bolagets resultatenheter där en offentlig fastighetsbeteckning kan vara uppdelad i fler interna enheter.
- Marknadsvärderingen är utförd av Newsec i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

Bolaget gör bedömningen att fastigheterna har en stor värdemässig utvecklingspotential och att dem dessutom kan nyttjas för att klara omlokalisering av verksamheter som finns i områden under omdaning (t.ex. Slakthusområdet).

Ekonomi – Vid en avyttring av samtliga fastigheter i detta scenario kommer bolaget att realisera övervärden om knappt 350 mnkr. Bolagets årliga resultat efter finansiella poster kommer, allt annat lika, att minska med ca 17 mnkr per år. Fastigheternas bidrag till bolagets ekonomi är inräknat i bolagets ekonomiska scenarier, vilket innebär att dessa behöver revideras vid en försäljning.

Tabell: Scenario 2²⁶

Kategori (tkr)	Antal	LOA m2	Marknads värde	Bokfört värde	Övervärde	Driftsnetto	Avskrivning	Resultatpåverkan
K - Kontorsfastigheter	1	11 130	119 000	5 958	113 042	6 353	-319	-5 945
S - Samhällsfastigheter	1	13 724	92 300	43 519	48 781	5 103	-1 120	-3 329
Ö - Övriga	2	21 744	206 600	21 206	185 394	8 227	-180	-7 729
Totalsumma	4	46 598	417 900	70 683	347 217	19 683	-1 620	-17 003

Personal – Behovet av antal tjänster för de största yrkesgrupperna inom förvaltning minskar med 1–2 teknikertjänster och 0,5–1 förvaltartjänster. Eventuellt minskat behov av projektledare för underhåll och lokalanpassning beräknas kunna regleras genom justering av konsultinhyring. Övrig organisation bedöms inte beröras.

²⁶ Kommentar till siffrorna i tabellen:

- Antal utgår ifrån bolagets resultatenheter där en offentlig fastighetsbeteckning kan vara uppdelad i fler interna enheter.
- Marknadsvärderingen är utförd av Newsec i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

GöteborgsLokaler

Bolagets 37 fastigheter²⁷ har kategoriserats enligt följande:

FASTIGHET	1) Fastighet med extern hyresgäst, ej torgfastighet	8
	2) Handels- och servicefastighet vid lokala torgen	14
	3) Göteborgs Stad som dominerande hyresgäst	15
		37

Kommentar till bilden ovan:

Scenario 1 analyseras djupare, se nedan.

Scenario 2 och 3 omfattar lokaler som är en del av bolagets kärnuppdrag och ingår därför inte i analysen. Dessa fastigheter är belägna vid lokala torg exempelvis Tuve Torg, Bergsjö Centrum och Kortedala Torg. Hyresgäster är livsmedelsbutiker, enklare matställen, frisörer, skomakare, fruktaffärer, bibliotek, socialkontor och annan kommunal service som kan ses som en integrerad del i handelsplatsens service till allmänheten.

Scenario 1: Fastighet med extern hyresgäst, ej torgfastighet

GöteborgsLokaler äger ett antal fastigheter där huvuddelen av den förhyrda ytan hyrs av extern hyresgäst (varken Göteborgs Stad eller stadens bolag) och där fastigheten inte är en integrerad del av bolagets handelsplatser. Dessa fastigheter inrymmer olika typer av verksamheter; vårdcentraler, friskola, studentboende, psykiatrimottagning mm. Flera är belägna i centralare delar av staden eller i andra attraktiva områden.

Denna grupp består av åtta fastigheter. Ytan uppgår till 16 tkvm, marknadsvärdet uppskattas till 359 mnkr, bokfört värde är 130 mnkr. En försäljning av fastigheterna innebär en potentiell reavinst om 219 mnkr före skatt och försäljningskostnader.

Fastighet	Kommentar
Backa 104:7	Studentboende, SGS
Brämregården 72:8	Vårdcentral, VGR
Majorna 723:7	Privat vårdgivare, avtal med VGR
Röd 135:1	Vårdcentral, VGR
Styrsö 3:183	Vårdcentral, VGR
Landala 10:25	Franska skolan (friskola i Medborgarskolans regi). Fastighetsreglering behöver göras innan försäljning.
Vasastaden 8:10	Hyrs av en stiftelse (Skyddsvärnet) som arbetar med återanpassning av kriminella. Vid avyttring behöver verksamheten flytta.
Lorensberg 53:3	Kontor och butik på Avenyn. Mot Lorensbergsg. finns en byggrätt på 3 våningar. Detaljplanearbete pågår i samarbete med intilliggande fastigheter med syfte att öka byggrätten till 5 våningar.

Konsekvensanalys

Uppdrag – Handelsplatser i ytterområden och fastigheter med kommunen som hyresgäst har en mycket liten eller ingen intjäningsförmåga och behöver bidrag från mer lönsamma fastigheter. Genom en svagare ekonomi minskar handlingsutrymmet för bolagets sociala

²⁷ Bolaget äger ytterligare två fastigheter. Dessa finns ej med i sammanställningen då dem enligt tidigare beslut (KF 2016) ska avyttras till Framtidenkoncernen.

och trygghetsskapande insatser vid handelsplatserna i stadens mer utsatta områden. Likaså minskar bolagets möjlighet att göra större investeringar i vid stadsutvecklingsprojekt.

Ekonomi – Bolaget tappar 7,3 mnkr i årligt resultat efter finansiella poster vid försäljning enligt detta scenario. Fastigheterna omfattar totalt ca 9 % av bolagets ägda yta, 11 hyreskontrakt och ett driftsnetto om 12,6 mnkr. Räntekostnaden minskar med knappt 2 mnkr då bolagets skuld minskar med det bokförda värdet. Minskade avskrivningar uppgår till drygt 3 mnkr. Fastigheterna ingår i den begränsade gruppen av fastigheter som bidrar positivt till resultatet och därmed till handlingsutrymmet. Fastigheternas bidrag till bolagets ekonomi är inräknat i bolagets ekonomiska scenarier, vilket innebär att dessa behöver revideras vid en försäljning. Allt annat lika innebär försäljningen ett bolagsresultat om 3–8 mnkr per år. Detta bedöms av bolaget som hanterbart men bolagets förmåga att lämna utdelning till ägaren och möjligheten att göra större investeringar i stadsutvecklingsprojekt påverkas negativt.

Tabell: Scenario 1²⁸

Kategori (tkr)	Antal	LOA m2	Marknads värde	Bokfört värde	Över-värde	Justerad driftsnetto	Avskrivning	Resultat-påverkan
Exploateringsfastighet	1	1 482	114 000	42 065	71 935	3 000	-398	-1 971
Kontorsfastigheter	1	1 509	29 000	2 636	26 364	1 400	-46	-1 314
Samhällsfastighet	5	7 440	103 900	38 412	65 488	5 800	-1 231	-2 593
Övriga	1	4 155	104 000	46 301	57 699	2 365	-1 244	-1453
Totalsumma	8	14 586	350 900	129 414	221 486	12 565	-3 292	-7 332

Personal – Försäljning av aktuella fastigheter innebär en minskning av antalet hyreskontrakt med 11 st. av bolagets totala antal om 2 100 förvaltade hyresavtal. En försäljning bedöms av bolaget inte innebära några förändringar eller konsekvenser för personalen, varken för förvaltningsorganisationen eller för stödfunktionerna/administrationen.

²⁸ Kommentar till siffrorna i tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av extern värderare i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

Parkeringsbolaget

Bolagets fastigheter har kategoriserats enligt följande:

FASTIGHET	1) <i>Ej för uppdraget strategiska parkeringsfastigheter</i>	2
	2) <i>Strategiskt placerade parkeringsfastigheter</i>	3
	3) <i>Del i stadsutvecklingsprojekt</i>	12
	4) <i>Arrende/Nyttjandeavtal av fastighet</i>	6
		23

Kommentar till bilden ovan:

Scenario 1 analyseras djupare, se nedan.

Scenario 2 innehåller fastigheter som har identifierats som strategiskt viktiga för att tillgodose stadens behov av parkering i centrala och expansiva delar av staden, dvs. i områden där det finns begränsade möjligheter att tillskapa nya parkeringslösningar. Enligt bolaget bedöms marknaden för rena parkeringsfastigheter som relativt sval. En ny ägare förväntas vilja undersöka möjlighet till annan markanvändning och på så sätt öka värdet på fastigheten.

Scenario 3 omfattar fastigheter som ingår eller planeras ingå i olika stadsutvecklingsprojekt.

Scenario 1: Ej för uppdraget strategiska parkeringsfastigheter

I detta scenario återfinns två fastigheter där bolaget i dagsläget inte har kännedom om planer på ändrad markanvändning samt att det strategiska värdet för bolaget är begränsat i relation till att kunna fullgöra sitt nuvarande uppdrag.

Fastighet	Kommentar
Guldheden 754:69	Hyrs ut till VGR
Gullbergsvass 13:16	Blandad kundbas med både boende, besökare och näringsliv. Finns ett parkeringsköp för en närliggande fastighet.

Konsekvensanalys

Uppdrag – En försäljning antas inte påverka bolagets nuvarande uppdrag.

Ekonomi – De identifierade fastigheterna ger årligen positiva driftnetton till bolaget (2 % av det totala driftnettot). Bolagets årliga resultat efter finansiella poster kommer, allt annat lika, att minska med ca 5,7 mnkr per år. Fastigheternas bidrag till bolagets ekonomi är inräknat i bolagets ekonomiska scenarier, vilket innebär att dessa behöver revideras vid en försäljning. Samtidigt är tillskottet endast en mindre del av det totala driftsnettot i bolaget.

Tabell: Scenario 1²⁹

Fastighet (ant.)	Yta (kvm)	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Driftsnetto	Avskrivningar	Resultatpåverkan
2 st.	13 600	130 500	16 189	114 311	6 911	682	5 779

Personal – Bolaget är en stor beställare av tjänster för att utföra den dagliga driften av fastigheterna (t.ex. sköts klottersanering, linjemålning och övervakning av upphandlade leverantörer). Detta innebär att bolagets egna personalresurser knutna till fastigheterna är begränsade.

²⁹ Kommentar till siffrorna i tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av extern värderare i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

Legala aspekter

Nedan ges en generell beskrivning av legala aspekter med relevans för försäljning av fastigheter eftersom det i detta skede av utredningen inte är möjligt att redogöra för alla tänkbara juridiska frågor kopplat till varje enskild fastighet som berörs av utredningen.

Göra fastigheten ”säljklar”

Inledningsvis är det av vikt att betona att Stadshuset inte har genomfört någon säljar-due diligence av varken fastigheterna eller de eventuella bolag som fastigheterna är paketerade i, och 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 process identifieras och värderas olika värdepåverkande aspekter knutna till fastigheten. Exempelvis kan det i vissa fall vara värdehöjande att genom lantmäteriförrättning stycka av fastigheten på ett visst sätt (genom en delning på bredden, längden eller tredimensionellt) 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 fastigheten från dess befintliga upplåtelseavtal. I denna processen får man värdera tidsaspekten och kostnaderna.

Försäljningsalternativ

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 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 beslut i kommunfullmäktige att försäljningar ska verkställas, bör KF överväga om ett sådant beslut även ska innefatta ett uppdrag till säljarna att vid behov förvärva lagerbolag, paketera fastigheterna samt överlåta aktierna. För säljarens del behövs det utredas 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.

Allmän handling

Hantering av allmän handling och arkiv är reglerad bland annat i tryckfrihetsförordningen, arkivlagen, offentlighets- och sekretesslagen och

arkivreglementen för Göteborgs Stad. Stadshus AB 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 säljas och överlåtas till en privat köpare i original. 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.

5 Stadshus samlade analys

Föreliggande utredning syftar till att belysa förutsättningar för och konsekvenser av *försäljning av kommersiella fastigheter* som ägs av bolagen inom Lokalkoncernen. Enligt definitionen är kommersiell fastighet en fastighet som genererar intäkter genom uthyrning till hyresgäst. Det innebär att alla fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen per definition är kommersiella. För att kunna ringa in fastigheter som kan vara aktuella försäljning har utredningen avgränsat bort de fastigheter som utgör *kärnan* i respektive bolags uppdrag.

Marknadsanalysen av fastighetsmarknaden i Göteborg visar att det under flera år har varit svårt att få tillgång till moderna kontor i bra lägen i Göteborg, vilket gäller fortfarande. Även efterfrågan på industrilokaler i Göteborg är stor och större sammanhängande industriytor av god kvalitet är en bristvara. Analysen visar att kontorshyrorna har stigit de senaste åren och kommer att fortsätta göra det framgent. Vakansgraden i centrala delarna är låg och bedöms stanna på låga nivåer framöver, även om det pågår flera större nyproduktionsprojekt inom kontorssegmentet. Sammanfattningsvis ger marknadsanalysen vid handen att förutsättningarna för försäljning av kommersiella fastigheter i Göteborg är goda.

Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som aktuella för försäljning.

- Higab: 28
- GöteborgsLokaler: 8
- Parkeringsbolaget: 2

Försäljningens konsekvenser för bolagens uppdrag

Sammanfattningsvis visar analysen att påverkan på bolagens uppdrag, så som det är formulerat i bolagsordning och ägardirektiv, skiljer sig mellan bolagen och beroende på scenario.

För Higabs del visar analysen att en försäljning av de 28 identifierade fastigheterna innebär viss påverkan på bolagets uppdrag, bland annat med avseende på möjligheten att tillhandahålla lokaler för mindre företag och organisationer. Analysen visar vidare att bolagets förutsättningar att uppfylla sitt uppdrag påverkas i större omfattning när vi inkluderar försäljningen enligt fullmäktiges uppdrag från 2016 (se bilaga 2) i den sammantagna analysen. Detta till följd av att bolagets finansiella handlingsutrymme minskar kraftigt.

För GöteborgsLokalers del påverkas bolagets finansiella handlingsutrymme genom försäljning av de åtta identifierade fastigheterna, vilket i sin tur kan ha påverkan på bolagets möjlighet att genomföra sociala och trygghetsskapande insatser vid lokala torg i stadens ytterområden. För Parkeringsbolagets del har en avyttring av två fastigheter som inte bedöms som strategiska ingen påverkan på bolagets uppdrag.

Försäljningens konsekvenser för bolagens personal

Sammanfattningsvis kan Stadshus konstatera att försäljning av de identifierade kommersiella fastigheterna hos berörda bolag inte bedöms ha någon större direkt påverkan på personalen. Higab anger att de olika scenarierna sannolikt kommer att medföra något minskat behov av personal gällande tekniker, förvaltartjänster och projektledare. Eventuell påverkan på tjänster inom stödfunktioner bedöms svårt att

uppskatta. Bolaget ser att en hantering av det minskade behovet skulle kunna ske genom justering av konsultinhyrning samt genom naturlig avgång inom ramen för ett successivt förändringsarbete.

GöteborgsLokalers bedömning är att försäljningen inte skulle innebära några förändringar, varken för förvaltningsorganisationen eller för administrationen. Parkeringsbolagets bedömning är att påverkan på personal i det egna bolaget skulle bli liten, om någon. Bolagets egen personal har endast i begränsad omfattning uppdrag kopplade till driften av bolagets fastigheter då dessa tjänster hanteras av externa leverantörer.

Även om analysen visar på en begränsad personalpåverkan vill Stadshuset framhålla att förändringsarbete i sig i princip alltid medför påverkan på organisation och individer vilket snabbt kan ge effekter på arbetsmiljö och hälsa, och ytterst på verksamhetens mål och resultat. I utvecklings- och förändringsarbete är det därmed särskilt viktigt att det finns ett gott och närvarande ledarskap. Kompetent förändringsledning är också viktigt för att bibehålla bolagens – och Göteborgs Stads – attraktivitet som arbetsgivare. Med rådande och framtida svårigheter med kompetensförsörjning är det centralt att såväl lyckas behålla befintlig personal som att attrahera framtida medarbetare.

Försäljningens ekonomiska konsekvenser

Sammanfattningsvis visar utredningen på flera ekonomiska konsekvenser av en försäljning av de 38 identifierade fastigheterna som ägs av bolagen inom lokalkoncernen (exklusive Älvstranden Utveckling).

Konsekvenser för respektive bolag

Bolagen inom lokalkoncernen marknadsvärderar sina fastigheter i samband med årsbokslut. På en marknad med ett begränsat antal transaktioner för likvärdiga fastigheter görs värderingen utifrån avkastningsmetoden. Det innebär att angivna marknadsvärden i det här sammanhanget bör betraktas som en indikation.

Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade fastigheter är ca 2,2 mdkr. Samtliga fastigheter utom en har ett beräknat övervärde och det sammanlagda övervärdet beräknas till ca 1,5 mdkr.

Analysen av försäljningens finansiella konsekvenser för respektive bolag visar att risknivån ökar i bolagen, framförallt i Higab och GöteborgsLokaler. Av de identifierade fastigheterna har 84 % i nuläget ett positivt driftsnetto som bidrar till bolagens resultat. Totalt är det justerade driftsnettot 94,3 mnkr och det samlade bidraget till bolagens resultat efter finansiella poster är 62,5 mnkr. Genomsnittlig avkastning (totalt justerat driftsnetto/totalt marknadsvärde) är ca 4,3 % med variation mellan fastigheterna.

Tabell: Ekonomiska konsekvenser per bolag³⁰

Bolag	Antal	LOA m2	Marknads- värde	Bokfört värde	Över- värde	Justerat driftsnetto	Avskrivning	Resultat- påverkan
Higab	28	103 295	1 687 726	493 005	1 194 721	74 840	-17 975	-49 471
GöteborgsLokaler	8	14 586	350 900	129 992	221 486	12 565	-3 292	-7 332
Parkeringsbolaget	2	13 600	130 500	16 189	114 311	6 911	682	-5 779
Totalsumma	38	131 481	2 169 126	639 186	1 530 518	94 316	-20 585	-62 582

Resultatuppskattningar baserat på justerade driftnetton i relation till bolagens redovisade årsresultat 2018 (efter finansiella poster justerat för reavinster och utdelning från dotterbolag) indikerar att Higabs resultat jämfört skulle minska med cirka 49 mnkr (46 %). Tillsammans med effekten av de fastigheter som Higab har i uppdrag att sälja sedan 2016 minskar resultatet med 77 mnkr vilket indikerar en resultatminskning på 72 %. En försäljning av samtliga fastigheter innebär en ökad risknivå i bolaget och negativ påverkan på bolagets långsiktiga utdelningsmöjligheter samt minskade självfinansieringsmöjligheter för underhåll och investeringar.

Motsvarande beräkning av GöteborgsLokalers resultatpåverkan indikerar att resultatet efter finansiella poster minskar med ca 53 %. Det innebär att risknivån i bolaget ökar och att utrymmet för utdelning samt självfinansiering av investeringar och underhåll minskar.

Parkeringsbolagets resultat minskar med ca 6 % enligt motsvarande indikativa beräkning. Resultatbortfallet påverkar bolagets långsiktiga självfinansiering för underhåll och investeringar i viss mån men bolaget förmedlar ingen stark oro för sin långsiktiga ekonomi.

Både Higab och Parkeringsbolaget står inför flera större investeringar i vilka lönsamheten kan vara begränsad och innebära nedskrivningar, vilket påverkar bolagens risknivå och soliditet

Konsekvenser för Stadshus

Även om risknivån ökar i de enskilda bolagen gör Stadshus bedömningen att resultatrisken är hanterbar för Stadshuskoncern som helhet, med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen.

Bolagen inom Lokalkoncernen bidrar till uppdraget att resultatutjämna inom Stadshuskoncernen. Historiskt sett har Lokalkoncernen bidragit med 35 % av sitt koncernresultat i syfte att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen, utifrån kommunfullmäktiges budgetbeslut. En minskning av Lokalkoncernens årliga resultat påverkar Stadshus förmåga att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen.

³⁰ Kommentar till tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av externa värderingsinstitut i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

Stadshuset har i uppdrag av fullmäktige³¹ att säkerställa en årlig utdelning till kommunen om 540 mnkr under kommande tre år, utan att låna till utdelningen. Utdelning av frigjorda medel från bolagen kan ske så länge det finns tillräckligt med fritt eget kapital.³² Utdelningen kan därmed finansieras via koncernbidrag från de bolags resultat från vilka koncernbidrag kan lämnas (Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Liseberg AB) samt från eventuella reavinst, sammantaget med beaktande av kassaflödet. Tidigare analys av långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshuset³³ - med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning, anslag till bolag med underskott och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen - gav vid handen att en utdelningsnivå runt 150 mnkr per år bedömdes som långsiktigt hållbar, oaktat reavinst från avyttringar. En utdelning av frigjorda medel vid försäljning av de identifierade fastigheterna innebär att dessa medel inte kan användas till bolagens kommande investeringar, utan en större andel lånefinansiering kommer att krävas inom respektive bolag. Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 2,2 mdkr skulle kunna frigöras och användas för att minska lån, investera i Stadshusetkoncernen, användas för att hantera fullmäktiges uppdrag till Stadshuset om en utdelningsnivå på 540 mnkr för åren 2020–2022 och kapitaltillskott till underskottsbolag.

Konsekvenser för kommunkoncernen

En avyttring av kommersiella fastigheter innebär en ökad finansiell styrka och möjlighet för kommunkoncernen att självfinansiera nyinvesteringarna i det fall frigjort kapital och realisationsvinster konsolideras. På så sätt kan försäljningen bidra till att den samlade lånefinansieringen blir lägre för hela kommunkoncernen och att självfinansieringen kan öka.

Sammantaget kan Stadshuset konstatera att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och Göteborgs Lokaler. Resultatrisknivån minskar när konsekvenserna bedöms på en övergripande Stadshusetkoncernnivå där den totala resultatrisk bedöms vara hanterbar. Vidare innebär avyttringen att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivå i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras. Ytterst är det upp till ägaren, fullmäktige, att ta ställning till var i kommunkoncernen resultatriskerna ska hanteras.

Försäljningskostnader

Ytterligare ekonomiska konsekvenser, som är svåra att uppskatta mer exakt i detta skede av utredningen, är sådana som kan hänföras direkt till försäljningstransaktionerna. Erfarenhetsmässigt uppgår försäljningskostnaderna till ca 0,3–1,2 % av försäljningssumman beroende på transaktionsvolym i varje enskilt uppdrag. En försäljning av fastigheterna förutsätts ske genom paketering i bolag som skapas inför transaktionen. Den interna överlåtelsen till ett bolag sker till skattemässiga restvärden. Internöverlåtelsen utlöser stämpelskatt om 4,25 % på köpeskillingen som erläggs först

³¹ KF:s Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

³² Fritt eget kapital byggs upp antingen av ackumulerade resultat, där realisationsresultat ingår, eller av aktieägartillskott.

³³ I 2018 års Budget fick Stadshuset i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen lämna förslag på hur en långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshuset kan definieras, beräknas och implementeras.

efter att den externa affären genomförts. Den externa överlåtelsen utgör försäljning av näringsbetingade aktier vilket inte beskattas.

Bedömning avseende effektmål formulerade av fullmäktige

✓ Minska antal bolag

Avyttring av kommersiella fastigheter som har identifierats i föreliggande utredning bidrar inte till målet om att minska antalet bolag.

✓ Minska risktagande

Riskbedömningen skiljer beroende på vilken nivå analysen görs på. Den sammantagna bedömningen är att den finansiella risken för koncernen Göteborgs Stad minskar genom lägre skuldsättning totalt. Bolagens kommersiella risker minskar genom lägre marknadsexponering. Vidare reduceras risken för vakans, även om risken i dagsläget är marginell. Genom minskat årligt resultat i bolagen reduceras möjligheten till vinstuttag. För GöteborgsLokaler och för Higab ökar riskexponeringen till följd av minskad intjäningsförmåga. Risken för agerande utanför den kommunala kompetensen bedöms minska.

✓ Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader

Genom en avyttring av kommersiella fastigheter bedöms risker som följer av att agera på en konkurrensutsatt marknad reduceras.

✓ Frigöra medel

Uppfyller målet.

Tabell: Lista med identifierade fastigheter för försäljning

Bolag	Fastighet	Kommentar
Higab	Änggården 36:1	Biotech Center
	Lorensberg 31:1	Konserthuset
	Slottsskogen 719:11	Naturhistoriska museet
	Gårda 28:13	Brewhouse
	Masthugget 32:2	Lagerhuset
	Nordstaden 702:42	Hotell Eggers
	Masthugget 3:12	Saluhall Briggen
	Kviberg 741:27, del av	Kviberg - Försvaret
	Inom Vallgraven 13:1	Göta Källare
	Masthugget 9:3	Första Långgatan 10
	Inom Vallgraven 47:1	Esperantoplatsen 7–9
	Kviberg 27:2	Kviberg – Tygförråd
	Älvsborg 344:2	Talattagatan 16–22
	Backa 866:722	Lärje Östergård
	Tynnered 67:7	Östra Skärvallsgatan 1
	Gårda 74:1	Biskopsvillan
	Älvsborg 339:2	Talattagatan 1A
	Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
	Änggården 1:14	Daghem Apotekaregatan
	Gårdsten 89:6	Rösereds småskola
	Lyckekärr 1:2	Letsegårdsvägen 81
	Landala 39:1	Landala Pumphus
	Skår 31:3	Skårs gård
	Lorensberg 706:43	Kiosk Kungsportsavenyn 39A (arrende)
	Rud 50:2	Grimmereds industriby
	Angered 95:1	Angereds industriby
	Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
	Angered 96:2, del av	Angereds industriby
GöteborgsLokaler	Backa 104:7	Studentboende, SGS
	Brämregården 72:8	Vårdcentral, VGR
	Majorna 723:7	Privat vårdgivare, avtal med VGR
	Röd 135:1	Vårdcentral, VGR
	Styrsö 3:183	Vårdcentral, VGR
	Landala 10:25	Franska skolan
	Vasastaden 8:10	Skyddsvärnet
	Lorensberg 53:3	Kontor och butik mot avenyn
P-bolaget	Guldheden 754:69	
	Gullbergsvass 13:16	

Tabell: Statusredovisning av KF:s uppdrag från 2016

År 2016 beslutade fullmäktige, med utgångspunkt i en genomlysning av lokalkoncernens fastighetsbestånd, om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet. Genomlysningen resulterade i förslag att avyttra en del fastigheter externt samt att föra över vissa fastigheter till annat bolag inom koncernen alternativt till en av stadens förvaltningar inom a) en femårsperiod samt b) på längre sikt (5–10 år).³⁴

Nedan redogörs för aktuell status för uppdragets genomförande.

Higab – avyttring externt			
Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Pedagogen Inom Vallgraven 71:2 Sociala Huset, Nybygget och Gamla Latin	5–10 år	Avvaktar uppsägning av hyresavtal 2026.	Göteborgs Universitet
Idrottshögskolan Heden 31:7	5–10 år	Pågående hyresförhandling inför försäljning.	Göteborgs Universitet
Annedal 20:4 (Seminariet, Mediehuset och Studietorget)	1–5 år	Pågående hyresförhandling inför försäljning.	Göteborgs Universitet
Konsthögskolan Valand, Lorensberg 47:6	5–10 år	Avvaktar GUs eventuella beslut om flytt till Campus Näckrosen.	Göteborgs Universitet
HDK (Högskolan för Design och Konsthantverk) Lorensberg 51:11	5–10 år	Avvaktar GUs eventuella beslut om flytt till Campus Näckrosen.	Göteborgs Universitet
Hälsovetarbacken, Änggården 718:141	5–10 år	Avvaktar uppsägning av hyresavtal 2021.	Göteborgs Universitet
KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket, Haga 715:32	5–10 år	Ej påbörjat.	Göteborgs Universitet
Odontologen, Änggården 718:1	1–5 år	Pågående upphandling av mäklare nov-19.	Västra Götalandsregionen
Sankt Eriksgatan 4, Nordstaden 32:2	5–10 år	Ej påbörjat.	Frälsningsarmén, Restaurant och kontor.
Parkeringsbolaget – avyttring externt			
Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Majorna 104:8	1–5	Uppdrag pausat i väntan på stadsutveckling.	Samtal initierade med FK om övertagande för att

³⁴ KF, Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster, 2016-06-02, § 19

		Avveckling på sikt, nu ett utvecklingsområde. FK trolig köpare.	staden ska säkra exploateringsvinsten.
Lunden 45:12	1-5	Uppdrag pausat i väntan på stadsutveckling. Avveckling på sikt, nu ett utvecklingsområde. FK trolig köpare.	Samtal initierade med FK om övertagande för att staden ska säkra exploateringsvinsten.
Haga 31:5		<i>Uppdrag slutfört</i>	3D-fastighetsbildning genomförd och lokaler sålda.
Gårda 35:52	1-5	Uppdrag pausat i väntan på beslut i arenaprojektet/stadsutveckling	Identifierad som viktig nod för parkering.

Älvstranden – avyttring externt

Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Inom Vallgraven: 49:4-5, Surbrunnsgatan 3 (Kv Mercurius)	1-5 år	Pågående	Ingår genomförd markanvisning Skeppsbron
Inom Vallgraven 51:2-3 Skeppsbron, Bryggaregatan, Surbrunnsgatan, Badhusgatan	1-5 år	Pågående	Ingår i genomförd markanvisning Skeppsbron
Nordhemsgatan, Snipan, Masthugget 30:7-8, Första Långgatan	1-5 år	Pågående	Ingår DP Masthuggskajen försäljning pågår
Masthugget, tunneltaket, Masthugget: 31:6 Andreegatan	1-5 år	Pågående	Ingår DP Masthuggskajen försäljning pågår
Masthamnsgatan, Pirogen Masthugget: 33: 1-2, Andreegatan	1-5 år	Pågående	Ingår DP Masthuggskajen försäljning pågår
Sannegården 54:1, Östra Eriksbergsgatan	1-5 år	Pågående	Tillhör DP Säterigatan
Sannegården 734:132 Celsiusgatan 6-10		Såld	Såld till AF 2019
Sannegården 731:130, Nordviksgatan, Lidaverken	1-5 år	Pågående	Del av Sannegården 731:130 tillhör DP Celsius/Säterigatan
Sannegården 734:135 Östra Eriksbergsgatan (Parkering)	1-5 år	Pågående	Tillhör DP Celsius/Säterigatan

Sannegården: 5:3 Säterigatan 21 Monsungatan	1–5 år	Pågående - inget planbesked finns ännu.	Avser Inre Dockan Eriksberg + "rester" från utbyggnaden av Västra Eriksberg. Detaljplaneläggning pågår
M1 Götaverksgatan 10, del av Lundbyvassen 4:6	1–5 år	Pågående	Ett påtecknat LOI finns.
Smedjan, Therese Svenssons gata , del av Lundbyvassen 4:6		Såld	Såld till SGS 2017
141:an, Anders Carlssons gata 2 Del av Lundbyvassen 4:6	5–10 år	Avvakta framtida DP	Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan.
Träverkstaden, Bror Nilsson gata 12, del av Lundbyvassen 4:6	5–10 år	Avvakta framtida DP	Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan
Förrådet, Bror Nilssons gata 1, del av Lundbyvassen 4:6	5–10 år	Avvakta framtida DP	Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan
Rörverkstaden, Bror Nilssons gata 4, del av Lundbyvassen 4:6	5–10 år	Avvakta framtida DP	Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan
Lundbyvassen 736:168, Stamfastighet Frihamnen		Detaljplanearbetet påbörjas 2020 för första delen.	Första konsortiet är bildat i Frihamnen. Försäljning påbörjas när första detaljplanen vinner laga kraft.
Lindholmen 39:3		Såld	Såld till Skanska 2015/2016
Karlavagnstornet, del av Lindholmen 735:491		Såld	Såld till Serneke 2016
Plejadgatan 1, Lindholmen 6:9		Såld	Såld till SGS 2016
Lindholmshamnen, Lindholmen 735:408		Såld	Såld till Skanska , HSB, PEAB 2016
Lindholmshamnen, Lindholmen 735:491 del av Lundbyvassen 4:6		Såld	Såld till Skanska , HSB, PEAB 2016
Lott S, Kvillebäcken 738:627, Gamla Tuvevägen 16		Såld	Såld till Kjellberg 2018

Higab – överföring inom Stadshuskoncernen			
Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Ullevi Heden 48:2, Parkeringsgarage	1–5 år	Avslutad utan åtgärd. Ny detaljplan krävs för att FK kan genomföra 3D-bildning.	Parkeringsbolaget
Pedagogen - Nybygget Del av Inom Vallgraven 71:2, Parkeringsgarage	1–5 år	Överfört 2018.	Parkeringsbolaget
GöteborgsLokaler – överföring inom Stadshuskoncernen			
Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Hjällbo 60:3, del av	1–5 år	Klar	Poseidon
Kortedala 51:14	1–5 år	Klar	Familjebostäder
Sävenäs 66:2	1–5 år	Pågå	Framtiden (K-märk)
Kortedala 17:1	1–5 år	Pågå	Framtiden (gift i mark)
Älvstranden – överföring inom Stadshuskoncernen			
Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Kville Saluhallen, Brämregården 78:1		Såld	GöteborgsLokaler 2018
Santos, del av Lindholmen 6:9	1–5 år	Avstyckning och ny DP krävs	Higab
Kinesiska muren, Inom Vallgraven 50:1		Såld	Higab 2015
Kajskjul 8 & 8,5, Nordstaden 38:1, 35:1	1–5 år	Pågående	Higab
PIRARNA: Sannegården 28:17, Dockepiren, River Cafe Sannegården 28:20, Sörhallskajen, Pumphuset Sannegården 28:21, Bogserpiren, Röda Bolaget	1-5år	Pågående	Byggnader på pirarna skall till Higab. Pirarna ska till Fastighetskontoret. Befintlig plan tillåter inte 3D bildning så ÄU tillsammans med FK undersöker möjlighet till 3D bildning.
Fjärrkyla, Lindholmen 2:13, Lindholmsallén 15	1–5 år	Pågående	Göteborg Energi

Higab – överföring till nämnd			
Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Sankt Sigfridsgatan 85 Skår 44:3, 8 900 m ²	5–10 år	Pågående dialog med FK	Fastighetskontoret
Mark Arendal 764:9	1–5 år	Överfört 2018	Fastighetskontoret
Mark, vatten, brygga Älvsborg 855:304	1–5 år	Överfört 2018	Fastighetskontoret
Exploateringsmark Del av Kviberg 741:27, Blåsås (ny beteckning: Kviberg 741:197)	1–5 år	Pågående dialog med FK om värderingen	Fastighetskontoret
Förskola Olivedal 10:6, Rosengatan 6, 389 m ²	1–5 år	Överfört 2017	Fastighetskontoret
Förskola Olskroken 24:1, Falkgatan 3–5, 442 m ²	1–5 år	Överfört 2017	Fastighetskontoret
Vårdanläggning Gamlestaden 67:3, Alelyckan 1–7, 679 m ²	1–5 år	Överfört 2017	Fastighetskontoret
GöteborgsLokaler – överföring till nämnd			
Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Hjällbo 37:40	1–5 år	Pågår	Bad till IoFF (pris)
Älvstranden – överföring till nämnd			
Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
PIRARNA: Sannegården 28:18, Sörhallskajen, Boreland exploateringsmark/byggrä tter Sannegården 28:19, Sörhallskajen, Spontpiren, exploateringsmark/byggrä tter Sannegården 28:20, Sörhallskajen, Kvarnpiren	1-5år	Pågående	Pirarna ska till Fastighetskontoret. Befintlig plan tillåter inte 3D bildning så ÄU tillsammans med FK undersöker möjlighet till 3D bildning.
Lindholmen 6:9, Skolorna ○ Göta, ○ Äran ○ Atle	5–10 år	Avvakta framtida DP	Fastighetskontoret

<ul style="list-style-type: none"> ○ Anglia ○ Tolken ○ Brasilia, ○ Begonia 			Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan.
Lindholmen 6:9 – Skolorna Exploateringsmark (avstyckning för att bygga Lindholmens Tekniska Gymnasium). Nuvarande namn: Lindholmen 6:13.		Såld	Fastighetskontoret 2018
Packhuskajen, Nordstaden 35:1, Del av fastighet överläts för tillbyggnad av Göteborgsoperan		Pågående?	Fastighetskontoret
Inom kvartersmark Sannegården 734:13 Mark inklusive parkeringar sköts av samfälligheter Del av fastighet, kajer och gatumark överläts	5–10 år	Pågående	Fastighetskontoret
Stenpiren Resecentrum, Inom vallgraven 75:1		Såld	Fastighetskontoret, 2015
Polishuset (kontor), brofästet, del av Lundbyvassen 736:168		Såld	Fastighetskontoret, 2015



Bilaga 2

Reviderad lista med kommersiella fastigheter för remittering*

Bolag	Fastighet	Kommentar
Higab	Änggården 36:1	Biotech Center
	Gårda 28:13	Brewhouse
	Masthugget 32:2	Lagerhuset
	Nordstaden 702:42	Hotell Eggers
	Masthugget 3:12	Saluhall Briggen
	Kviberg 741:27, del av	Kviberg - Försvaret
	Inom Vallgraven 13:1	Göta Källare
	Masthugget 9:3	Första Långgatan 10
	Inom Vallgraven 47:1	Esperantoplatsen 7-9
	Kviberg 27:2	Kviberg – Tygförråd
	Älvsborg 344:2	Talattagatan 16-22
	Backa 866:722	Lärje Östergård
	Tynnered 67:7	Östra Skärvallsgatan 1
	Gårda 74:1	Biskopsvillan
	Älvsborg 339:2	Talattagatan 1A
	Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
	Änggården 1:14	Daghem Apotekaregatan
	Gårdsten 89:6	Rösereds småskola
	Lyckekärr 1:2	Letsegårdsvägen 81
	Landala 39:1	Landala Pumphus
	Skår 31:3	Skårs gård
	Lorensberg 706:43	Kiosk Kungssportsavenyn 39A (arrende)
	Rud 50:2	Grimmereds industriby
	Angered 95:1	Angereds industriby
	Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
	Angered 96:2, del av	Angereds industriby
GöteborgsLokaler	Backa 104:7	Studentboende, SGS
	Brämregården 72:8	Vårdcentral, VGR
	Majorna 723:7	Privat vårdgivare, avtal med VGR
	Röd 135:1	Vårdcentral, VGR
	Styrsö 3:183	Vårdcentral, VGR
	Landala 10:25	Franska skolan
	Vasastaden 8:10	Skyddsvärnet
	Lorensberg 53:3	Kontor och butik mot avenyn
P-bolaget	Guldheden 754:69	
	Gullbergsvass 13:16	

*Reviderad enligt beslut i Stadshus styrelse 2020-01-28