

## **STYRELSEHANDLING nr 11 2020-04-17**

### **Remissvaret gällande förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom lokalkoncernen**

#### **Beslut**

---

Styrelsen föreslås fastställa remissvaret gällande förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom lokalkoncernen, enligt bilagt förslag.



Yttrande över

## **Remiss Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen, Diarienummer 0052/19**

Styrelsen i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) önskar avge följande remissvar på *Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen*. Remissvaret har den 17/4 2020 behandlats och beslutats på ett styrelsemöte.

### **Synpunkter**

Styrelsen i GöteborgsLokaler delar inte slutsatsen att de åtta fastigheterna som pekats ut som säljbara, kan säljas utan betydande konsekvenser för bolagets ekonomi.

Styrelsen gör andra bedömningar av vilka fastigheter som är möjliga att avyttra mot bakgrund av följande.

- **Hur är det tänkt med lånen för berörda fastigheter?**

Utredningen visar att ett marknadsvärde på totalt 2,2 Mdr är möjligt att realisera vid en försäljning av lokalkoncernens 38 fastigheter. Men det framgår inte att om 2,2 Mdr lämnar Stadshus-koncernen utan att betala av de lån som belöper på fastigheterna, kommer effekterna i bolagen att bli större än aviserat. I analysen av de enskilda bolagens ekonomi har det förutsatts att en del av det frigjorda kapitalet från försäljningarna ska användas för att betala av lån. Antingen måste det framgå att det är 1,5 Mdr som kan lämna lokalkoncernen eller så måste de ekonomiska konsekvenserna för bolagen räknas om.

- **Större ekonomiska konsekvenser för GöteborgsLokaler -Ekonomisk analys av mer än ett år**

Den ekonomiska analysen av GöteborgsLokaler är gjord utifrån det prognostiserade resultatet för år 2019. Den är vanskligt att bara titta på resultatet på basis av ett år för slutsatser om hur viktiga fastigheterna är för bolagets ekonomi. Särskilt när just 2019 sammanföll med hyresgästanpassningar och underhållsutgifter i två av de åtta fastigheterna. Fastigheten Landala 10:25 redovisade en förlust med 660 tkr år 2019. Samma fastighet visar en budgeterad vinst på drygt 1,5 Mkr för innevarande år. Denna vinst är långsiktigt hållbar eftersom åtgärderna har resulterat i en högre hyra. I utredningen redovisades att de åtta fastigheterna bidrar med cirka 7,3 Mkr till GöteborgsLokalers resultat. För år 2020 kommer samma fastigheter att bidra med 10,0 Mkr. Om beslutet dessutom blir att dela ut hela fastigheternas marknadsvärden utan att lösa lånen, motsvarar de åtta fastigheterna ett resultat på 11,6 Mkr. I förhållande till budgeterat resultat på 13,6 Mkr utgör de åtta fastigheterna 74 % eller 85 % beroende på om lånen löses eller ej.

- **Risker utifrån bolagets uppdrag**

GöteborgsLokaler har ett viktigt socialt uppdrag i meningen att skapa trivsamma, trygga och tillgängliga torg med ett gott utbud av det som göteborgaren behöver i sin vardag. De lokala handelsplatserna är viktiga delar i staden för att uppnå de av Göteborgs Stad satta övergripande mål (ex. trygghet, jämlik stad, färre utsatta områden, stadsutveckling). Knappt hälften av bolagets torg är belägna i utsatta områden och skall dessa områden bli bättre behövs en långsiktig, lokal aktör med ett bredare uppdrag än bara fastighetsägande. Bolagets arbete på plats med hyresgästerna, torgens utomhusmiljö, företagarföreningar och aktiviteter för besökare är avgörande för tryggheten och den sociala miljön på torgen.

GöteborgsLokaler är ett mycket litet fastighetsbolag som är utsatt för kommersiell risk. Torgfastigheterna är med något undantag inte ekonomiskt lönsamma. Det gäller särskilt torg i utsatta områden där kostnaden för bevakning, städning och slitage är hög. Vid en uthyrning ser vi till att det är rätt verksamheter som flyttar in, aktörer som är villiga att bidra till en god utveckling. Men det är inte alltid de som betalar den högsta hyran. Hyran som betalas på de flesta torg räcker inte till att finansiera löpande drift, centrumaktiviteter och långsiktigt underhåll. Den dagen som fastigheterna behöver underhållas, med till exempel byte av tak, byte av ventilationsaggregat, fönster och så vidare finns inte tillräckligt överskott för att täcka räntor och avskrivningar på kostnaden för investeringarna.

GöteborgsLokaler har lyckats med att balansera ekonomin med hjälp av en varierad och tillräckligt stor fastighetsportfölj. När bolaget bildades i slutet av 1990-talet sattes strukturen till att vinsten skulle ligga på ca 10 Mkr per år för att bära den egna verksamheten. Lönsamma fastigheter täcker upp för olönsamma - nyligen ombyggda fastigheter täcker upp för fastigheter med renoveringsbehov. Att sälja de fastigheter som så gott som alltid används för att täcka upp för olönsamma fastigheter skulle försätta GöteborgsLokaler i ett känsligt läge. Då skulle bolaget varje år generera ett mycket litet eller knappast något överskott alls. Och om bolaget saknar lönsamma fastigheter för att parera för större/oförutsedda händelser enskilda år behöver ägaren skjuta till kapital. Alternativt behöver bolaget en ny affärsmodell.

- **Hur säkerställa ekonomi i balans -Ny affärsmodell**

Om de åtta fastigheterna trots allt skulle säljas samtidigt som övrig verksamhet ska fortsätta oförändrad, behövs det en ny fastställd och långsiktig hållbar affärsmodell för att säkerställa en ekonomi i balans. En intressant möjlighet till nya intäkter är att GöteborgsLokaler marknadsanpassar sina hyror för kommunal verksamhet och lägger ett vinstpåslag på sin externförvaltning för staden. Göteborgs Stad är GöteborgsLokalers största kund och hyr sammanlagt cirka 38 % av den uthyrningsbara ytan. Hyresnivåerna gentemot staden är idag satta med försiktighet.

När en kommunal hyresgäst behöver en större ombyggnad finansierar GöteborgsLokaler ombyggnaden mot en självkostnad. Idag används samma ränta på stadens ombyggnadstillägg som GöteborgsLokaler själva betalar. För närvarande pågår ett arbete med ny prissättning av räntan för kommande ombyggnadstillägg. GöteborgsLokaler skulle i viss mån kunna kompenseras genom att lägga en marginal på inlåningsräntan, men det handlar inte om så stora belopp. Ett normalår bygger GöteborgsLokaler om för ca 15 Mkr. Ett påslag på 1 % skulle bara innebära en extra intäkt på 150 000 kr/år.

En annan möjlighet är att höja bashyran vid varje kontrakts utgång och låta den bli marknadsmässig fullt ut. Om 10 Mkr ska finansieras genom höjda hyror på stadens förhyrningar, skulle GöteborgsLokaler exempelvis kunna säga upp alla kontrakt som löper ut 2021 och 2022. Kontrakten avser en total yta på cirka 35 000 kvm. Den genomsnittliga hyran behöver höjas med 286 kr/kvm. Avtalen som löper ut har idag en genomsnittlig hyra på 984 kr. Det skulle innebära att en ny genomsnittlig hyra blir 1 270 kr/kvm för ytorna. Som ett ungefärligt exempel skulle de samlingslokaler som är belägna i Rannebergen, på Kyrkbytorget och Hammarkulletorget få en ny hyra på 1 044 kr/kvm istället för dagens 762 kr/kvm. Stadsdelsförvaltningens kontor vid Vårväderstorget skulle få en ny hyra på 1 210 kr/kvm. Varje kontrakt måste givetvis analyseras för en korrekt bedömning av marknadshyran. Vissa lokaler kanske inte kan höjas alls, medan andra kan få en betydligt större ökning.

Om bara de två mest värdefulla fastigheterna avyttras, se förslag nedan, kan påslaget på hyran bli lägre. Då behöver bara ungefär 3,7 Mkr ersättas (Om lånen på fastigheterna löses) och påslaget vid omförhandlingarna blir cirka 106 kr/kvm. Då höjs samlingslokalerna till 868 kr/kvm och kontoren vid Vårväderstorget till 1034 kr/kvm.

Om det anses möjligt med en marknadsanpassad hyressättning fullt ut, krävs politiska beslut och en ny riktlinje för långsiktig hyressättning av stadens förhyrningar hos GöteborgsLokaler.

Finns det inga andra alternativ kan bolaget sänka ambitionsnivån i sitt huvuduppdrag. Se konsekvenserna av detta i beskrivningen av de olika perspektiven nedan. Slutligen skulle GöteborgsLokaler kunna fortsätta verksamheten med stöd av koncernbidrag.

- **Från lokalkoncernen till bostadskoncernen från och med 1/4 2020**

Den nya hemvisten för GöteborgsLokaler var inte känd när uppdraget kring försäljning av fastigheter startades. Konsekvenserna av en eventuell försäljning av de åtta fastigheterna är inte heller beskrivna i ljust av den nya hemvisten för GöteborgsLokaler. I händelse av kapitalbrist finns det legala svårigheter med att föra medel från de allmännyttiga bostadsföretagen till ett lokalbolag. Frågan måste utredas men konsekvensen kan bli att Göteborgs Stadshus behöver lämna utdelning till bostadskoncernen med anledning av förluster i GöteborgsLokaler.

- **Effekterna av det nya coronaviruset covid 19**

I skrivande stund är det svårt att värdera både lång- och kortsiktiga effekter för bolagets ekonomi på grund av coronavirusets spridning i samhället. Våra hyresgäster som ofta är mindre enmans- eller familjeföretag är hårt drabbade av avhållsamheten från sociala kontakter. Det kan gälla caféer, restauranger, skönhetssalonger, frisörer med mera. Vi blir kontaktade dagligen av många oroliga och desperata hyresgäster som saknar medel att betala hyran med. GöteborgsLokalers likviditet och resultat för år 2020 kommer att försämrats. Under året ser vi också en stor risk för ökade vakanser och därmed uteblivna hyresintäkter för en längre tid framöver. I och med att GöteborgsLokalers resultat kommer att försämrats, kan vi inte nog understryka vikten av att lönsamma fastigheter med stabila hyresgäster stannar inom bolaget.

- **Styrelsen för GöteborgsLokaler gör sammanfattningsvis följande bedömning**

När bolaget bildades genomförde ägaren, kommunen, en medveten kapitalisering av bolaget som skulle möjliggöra den flexibla ekonomiska hantering av stadens lokala handelsplatser som blivit bolagets verkliga styrka genom åren. De senaste decenniernas utveckling i stadens mer utsatta områden har givit ett ovedersägligt kvitto på hur förutseende denna konstruktion har varit. En försäljning av bolagets fastigheter i linje med föreliggande förslag skulle radikalt ändra bolagets förutsättningar att fortsätta på denna framgångsrika kurs. Den föreslagna försäljningen med de två undantag som redovisas nedan, får därför bedömas inte ligga i linje med målsättningen att berörda fastigheter inte får vara av strategisk betydelse för bolagets verksamhet. Styrelsen avstyrker därför den föreslagna försäljningen.

### **Sammanfattning av utredningen - Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen**

På uppdrag av kommunfullmäktige har Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) genomfört en utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen. De bolag som berörs är Higab AB (Higab), Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) och Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget). Utredningen har för GöteborgsLokalers del identifierat totalt åtta fastigheter som säljbara, utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån, till ett uppskattat marknadsvärde om ca 351 Mkr.

GöteborgsLokalers 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, kaféer, matställen, frisörer, service, hälsa och friskvård, tandläkare, apotek, Göteborgs Stads verksamheter och Västra Götalandsregionen. Göteborgs Stad är den klart största hyresgästen och står för ca 40 % av hyresintäkterna.

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.

Stadshus 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. Utredningen har därför avgränsat bolagets fastigheter vid lokala torgen och istället identifierat åtta fastigheter som möjliga att avyttra.

Denna grupp består av åtta fastigheter. Ytan uppgår till 16 000 kvm, marknadsvärdet uppskattas till 351 mnkr, bokfört värde är 130 mnkr.

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

Styrelsernas remissvar ska särskilt behandla följande frågor:

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

- *Ja, det finns fler aspekter att beakta enligt ovan beskrivna synpunkter*
- *Om hela kapitalet på 2,2 Mdr ska lämna stadshuskoncernen behöver de ekonomiska konsekvenserna för bolagen räknas om.*
- *Den ekonomiska analysen behöver beakta att resultatpåverkan i GöteborgsLokaler i realiteten blir större än i utredningen.*
- *Med anledning den stora resultatpåverkan behövs en särskild plan för att säkerställa en ekonomi i balans. Bolagets affärsmodell måste ses över och omformuleras.*

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

- *Alla de åtta lönsamma fastigheterna behövs för att säkra bolagets uppdrag*
- *Två av fastigheterna, Styrso 3:183 och Majorna 723:7 står för ett mindre bidrag till bolagets ekonomi och skulle utan större ekonomiska konsekvenser kunna avyttras.*
- *Ytterligare ett alternativ vore att gå en mellanväg. De två mest värdefulla fastigheterna står för 58 % av marknadsvärdet men bara 37 % av resultatet. Om dessa två (Lorensberg och Backa) avyttras behöver GöteborgsLokaler fortfarande tillskott, men inte i lika hög grad. Om dessa två avyttras minskar resultatet med 27 % eller med 35 % beroende på om lånen på fastigheterna löses.*

### **Omvärldsperspektiv**

En försäljning av lönsamma fastigheter kommer att få konsekvenser för de fastigheter och torg som GöteborgsLokaler fortsatt kommer att äga. Om bolaget inte kan kompenseras på annat sätt kommer ambitionsnivån att behöva sänkas och tryggheten, trivseln samt attraktiviteten på de lokala torgen kommer att minska. Bolaget kommer inte ha samma möjligheter att ingå i arbetet kring stadsutveckling och bidra på samma sätt till att göra Göteborg till en mer jämlik stad.

### **Barnperspektiv**

Det bor en stor andel barn kring torgen, främst i de utsatta stadsdelarna. Torgen blir ofta mötesplatser för både barn och vuxna i bostadsområdena. Med ett bra utbud av service och verksamheter som lockar till liv och rörelse under dygnets olika timmar görs mötesplatsen mer levande och bidrar till ökad trygghet. Genom att sätta in trygghetsåtgärder, erbjuda gratis evenemang/aktiviteter och skapa lekmiljöer på torgen bidrar vi till en bättre miljö för barnen. För många barn är också att gå till torget för att handla själv, en viktig del i att ta ansvar och växa upp. Med ett minskat ekonomiskt utrymme kommer bolaget inte kunna göra dessa satsningar på samma sätt som nu, vilket kommer att slå mot barnen.

### **Jämställdhetsperspektiv**

Genom att erbjuda god handel och service nära bostäder oavsett område och stadsdel så bidrar vi till ett jämlikt Göteborg. Med ett minskat ekonomiskt utrymme kommer bolaget inte kunna göra dessa satsningar på samma sätt som nu.

### **Mångfaldsperspektiv**

Allas lika värde är en grundläggande utgångspunkt i GöteborgsLokalers arbete. Våra handelsplatser är för alla. Och alla skall ha möjlighet till vardagsnära handel och service. Torgen är en plats där besökarna skall känna sig välkomna och trygga oavsett kön, etnicitet, religion, funktionsvariation eller ålder. Detta gör vi genom hur vi planerar utbud och service samt hur handelsplatserna utformas bland annat genom tillgänglighetsanpassningar. Vi ser torget som hjärtat i stadsdelen, där boende och besökare kan lösa sina vardagliga behov av handel och service. Men också en mötesplats, en plats att träffas och umgås på, en trygg och trevlig plats. På så sätt bidrar vi till sammanhållning och minskat utanförskap. Med ett minskat ekonomiskt utrymme kommer bolaget inte kunna göra dessa satsningar på samma sätt som nu.

### **Miljöperspektiv**

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor, har våra besökare nära och kan gå, cykla eller åka kollektivt. Det främjar ett hållbart inköpsmönster och behovet av biltransporter minskar. En promenad gör gott för hälsan också. På våra handelsplatser finns främst dagligvaruhandel och service. Servicen konsumeras på plats och har mindre negativ påverkan på klimat och miljö. Med ett minskat ekonomiskt utrymme kommer bolaget inte kunna göra dessa insatser på samma sätt som nu.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Göteborg 2020-04-17

Robert Hörnquist

Verkställande direktör