

**Beslutsunderlag H**

Styrelsen 2020-06-09

Diarienummer 0057/20

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 61

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

## Yttrande över Higabs hemställan om avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 (Hälsovetarbacken) samt Änggården 36:1 (Biotech Center)

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Higab AB:s hemställan till kommunfullmäktige om att i samband med försäljning av fastigheten Änggården 718:1 (Odontologen) bemyndigas att även avyttra fastigheterna Änggården 718:141 (Hälsovetarbacken) och Änggården 36:1 (Biotech Center) tillstyrks.
2. Ärendet översänds kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

### Sammanfattning

Higab AB [nedan Higab] har påbörjat en avveckling av fastigheten Odontologen (Änggården 718:1), i enlighet med tidigare beslut i fullmäktige från 2016. För att öka värdet vid avyttringen föreslår Higab avyttring av ytterligare två fastigheter i närheten av Odontologen, nämligen Hälsovetarbacken (Änggården 718:141) och Biotech Center (Änggården 36:1). Det totala värdet vid en avyttring bedöms ligga på drygt 1 000 mnkr och uppskattas kunna generera en realisationsvinst på 400 – 600 mnkr, beroende på slutligt försäljningsvärde.

Higab bedömer att försäljningen är en principiell fråga för kommunfullmäktige och hemställer därför om ett ställningstagande. Stadshus AB [nedan Stadshus] ska i rollen som koncernmoderbolag yttra sig över Higabs hemställan. Fastighetsnämnden har tillfrågats om berörda fastigheter och i beredningen av ärendet har Stadshus även haft dialog med lokalsekretariatet vid stadsledningskontoret. Varken fastighetsnämnden eller lokalsekretariatet har något att erinra mot en avyttring externt.

Stadshus har i sitt uppdrag att svara för resultatutjämnning och finansiell samordning av koncernen. Den aktuella försäljningen kan användas som en del i Stadshus uppdrag enligt ägardirektiv samt även bidra till kommunfullmäktiges uppdrag till Stadshus om utdelning till staden. Beslut om detta kan i så fall fattas inom ordinarie process för bokslutsdispositioner, som sker på förslag av Stadshus och beslutas av kommunstyrelsen. Stadshus föreslår styrelsen att tillstyrka Higabs hemställan.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Higab uppger att det totala värdet vid en avyttring bedöms ligga på drygt 1 000 mnkr och uppskattas kunna generera en realisationsvinst på 400 – 600 mnkr, beroende på slutligt försäljningsvärde.

Higab gör bedömningen att det årliga resultatet för bolaget kommer att minska med 7,5 mnkr vid en avyttring, inklusive ränteeffekter av amortering av lån motsvarande bokfört värde. Vidare gör Higab bedömningen att i det fall bolaget använder kassaflödet från realisationsvinsten till ytterligare amortering av bolagets lån, bedöms det årliga resultatet att minska med 1,5 mnkr.

Fastigheterna avses att avyttras via AB Grundstenen 162051 (under namnändring) till Fastighets Änggården 718:1 AB, som Higab tidigare i år hemställt till kommunfullmäktige om beslut att förvärva.<sup>1</sup> Den viktigaste fördelen med försäljning i bolagsform är att man kan skjuta upp beskattningen av övervärdet (skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och utgifterna för anskaffning och förbättring av fastigheten), eftersom ett aktiebolag normalt kan sälja aktier i ett annat aktiebolag utan beskattning av vinsten. Genom detta erhålls en optimerad skattebelastning för det avyttrande bolaget. Higab bedömer att en sammanhållen avyttring av redovisade fastigheter ger ett ökat värde i förhållande till att fastigheterna avyttras som enskilda objekt.

På grund av rådande osäkerhetssituation med anledning av Corona-pandemin uppger Higab att försäljningsprocessen behöver anpassas efter hur utvecklingen av pandemins konsekvenser sker.

### Stadshus bedömning

Stadshus bedömer att uppskattade resultatbortfall har viss påverkan på Higab och marginell ekonomisk påverkan på Stadshuskoncernen. Anledningen till att resultatbortfallet blir förhållandevis lågt, är att både Hälsovetarbacken och Odontologen för närvarande har självkostnadsbaserade hyresavtal.

Under planeringsperioden 2020–2022 förväntas Stadshus lämna utdelning om 540 mnkr årligen. Målsättningen innebär kortsiktigt att den långsiktiga utdelningsnivån behöver kombineras med resultatförstärkande försäljningar av tillgångar som frigör kapital och genererar realisationsvinster om ca 350–400 mnkr per år. Tidsfaktorn är avgörande för möjligheten att lyckas nå målet varför beslut om exempelvis fastighetsförsäljningar inom koncernen behöver tas under 2020 för att kunna effektueras succesivt under planeringsperioden.

Stadshus har i sitt uppdrag att svara för resultatutjämnning och finansiell samordning av koncernen. Den aktuella försäljningen kan användas som en del i Stadshus uppdrag enligt ägardirektiv samt även bidra till kommunfullmäktiges uppdrag till Stadshus om utdelning till staden. Beslut om detta sker inom ordinarie process för bokslutsdispositioner, som sker på förslag av Stadshus och beslutas av kommunstyrelsen.

Slutligen förutsätter Stadshus att försäljningskostnader, exempelvis kostnader för framtagande av försäljningsunderlag, utvärdering, värdering, eventuellt försäljningsstöd mm finansieras via intäkterna från försäljningen.

---

<sup>1</sup> Beslutat i KF 2020-05-14 § 21

## Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Stadshuset har inte gjort någon annan bedömning.

## Bedömning ur social dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Stadshuset har inte gjort någon annan bedömning.

## Bilagor

1. Higab AB 2020-04-23 ”Avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center”
2. Fastighetsnämnden 2020-05-18 ”Hörande kring avyttring av fastigheten Göteborg Änggården 178:141 – Hälsovetarbacken”<sup>2</sup>
3. Fastighetsnämnden 2020-05-18 ”Remissyttrande avseende avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen”<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Vid utskick till Stadshuset styrelse har fastighetsnämndens protokoll ännu inte justerats, varför komplettering kommer att ske med protokollsutdrag.

<sup>3</sup> Vid utskick till Stadshuset styrelse har fastighetsnämndens protokoll ännu inte justerats, varför komplettering kommer att ske med protokollsutdrag.

## Ärendet

Föreliggande ärende är ett yttrande över Higabs hemställan till kommunfullmäktige om att i samband med avyttring av Odontologen (Änggården 718:1) även avyttra fastigheterna Hälsovetarbacken (Änggården 718:141) och Biotech Center (Änggården 36:1).

## Beskrivning av ärendet

Avsnittet inleds med en bakgrundsbeskrivning av tidigare fattade beslut av kommunfullmäktige med bäring på ärendet. Därefter ges en kortfattad beskrivning av motivet till Higabs hemställan, fastighetsnämndens bedömning och slutligen resonemang om hantering av allmänna handlingar.

### Tidigare beslut i fullmäktige

Enligt beslut i kommunfullmäktige i samband med bolagsöversynen gavs Higab i uppdrag att tillsammans med dotterbolagen Parkeringsbolaget, Älvstranden Utveckling och GöteborgsLokaler genomföra en översyn av bolagens fastighetsinnehav i syfte att nå effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet (KF 2014-06-05 § 10 Dnr 1721/11). Uppdraget omfattade överföring av fastigheter mellan bolagen inom lokalklustret, till bolagen inom Stadshuskoncernen och kommunen samt avyttring/avveckling externt av fastigheter och förvaltningsuppdrag som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektiv alternativt som inte är förenliga med den kommunala kompetensen.

År 2016 lämnade Higab förslag till kommunfullmäktige om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Lokalklustret (KF 2016-06-02 § 20 Dnr 1661/15).

Kommunfullmäktige beslutade att bemyndiga bolagen inom lokalklustret att överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med bilaga 2b till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Denna bilaga innehöll två olika listor, en med förslag på fastigheter som ska överföras eller avvecklas/avyttras på kort sikt inom en 5-årsperiod och en lista med fastigheter som ska överföras eller avvecklas/avyttras på längre sikt. Higab efterfrågade, och fick, fullmäktiges beslut avseende fastigheter som fanns med på den kortsiktiga listan. På listan fanns en (1) fastighet för avyttring externt, nämligen Odontologen (Änggården 718:1). För de fastigheter som identifierades som möjliga att sälja på längre sikt skulle Higab återkomma till fullmäktige i framtida ärenden. Bland fastigheter på denna lista fanns bland annat Hälsovetarbacken (Änggården 718:141).<sup>4</sup>

### Förslag från Higab om ett sammanhållet försäljningspaket

Higab har påbörjat en process kring avveckling av fastigheten Odontologen (Änggården 718:1). Bolaget bedömer att en försäljning av ett större och mer sammanhållet fastighetspaket på Medicinareberget ökar det totala värdet vid avyttringen. De fastigheter som Higab ser som aktuella är, förutom Odontologen, Hälsovetarbacken (Änggården 718:141) och Biotech Center (Änggården 36:1). Den sistnämnda fastigheten, Biotech Center, har identifierats som en fastighet möjlig att avyttra i Stadshus AB:s utredning av

---

<sup>4</sup> Övriga fastigheter på listan ägda av Higab som identifierades som möjliga att avyttras externt på längre sikt var: Pedagoggen (Inom Vallgraven 71:2), Idrottshögskolan (Heden 31:7), Konsthögskolan Valand (Lorensberg 47:6), HDK (Lorensberg 51:11). För dessa fastigheter finns det ännu inga beslut fattade om försäljning.

förutsättningar för konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.<sup>5</sup>

Genom att tillföra Biotech Center erhålls enligt Higab en större diversifiering av lokalhyresgäster till försäljningspaketet, då Odontologen och Hälsovetarbacken i princip bara innehåller två hyresgäster, Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen (Folk tandvården). Genom Biotech Center ökar antalet hyresgäster till totalt 20 för helheten, varvid man erhåller en större riskfördelning för framtida vakans- och intäktsflöden. En större förvaltningsenhet ökar också attraktiviteten för en stor del av investerarkollektivet då gemensamma kostnader för förvaltning kan hållas nere. Fastigheternas totala yta uppgår till 44 376 m<sup>2</sup>.

Då kommunfullmäktige tidigare informerats om avsikten att återkomma med ärende kring avyttring av Hälsovetarbacken samt att Biotech Center tillförs till försäljningen, bedömer Higab att ärendet är av principiell beskaffenhet och hemställer därför ärendet till fullmäktige för ställningstagande.

### **Hörande med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet**

Vid försäljning av fastigheter ska enligt stadens riktlinjer fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan den erbjuds för extern försäljning. Higab har tidigare ställt frågan till fastighetsnämnden gällande Odontologen och fått återkopplingen att man inte har några invändningar mot att fastigheten säljs externt. Fastighetsnämnden kan inte heller för egen del se något behov av att förvärva fastigheten Hälsovetarbacken. Före eventuell extern försäljning rekommenderar dock fastighetsnämnden Higab att stämma av med lokalsekretariatet kring stadens eventuella önskemål att hyra in densamma (Fastighetsnämnden 2020-05-18, dnr 0243/20).<sup>6</sup>

När det gäller avyttring av fastigheten Biotech Center har Stadshus AB översänt förfrågan kring denna till fastighetsnämnden i samband med remisshanteringen av Stadshus utredning av förutsättningar för konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalklustret. Fastighetsnämnden har inget att erinra mot en försäljning av Biotech Center externt (Fastighetsnämnden 2020-05-18, dnr 0794/20).<sup>7</sup>

Under beredningen av föreliggande ärende har Stadshus haft en dialog med lokalsekretariatet i syfte att efterhöra lokalsekretariatets bedömning utifrån stadens behov av fastigheter och lokaler för kommunala behov. Lokalsekretariatet ser inget kommunalt verksamhetsbehov för lokalerna på Hälsovetarbacken inklusive Biotech Center och motsätter sig inte en avyttring.

### **Hantering av allmänna handlingar vid försäljning av fastighet**

Fastighetshandlingar och bolagshandlingar är allmänna handlingar. Oavsett om en försäljning av en kommunal fastighet sker direkt genom en ren fastighetsförsäljning, eller

---

<sup>5</sup> Utredningen har gjorts på uppdrag av KF i budget 2019. Vid styrelsemötet den 28 januari 2020 beslutade styrelsen i Stadshus att remittera utredningen till de berörda bolagen och till fastighetsnämnden för yttrande. Förslag till KF om avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalklustret behandlas parallellt med föreliggande hemställan från Higab på Stadshus styrelsemöte den 9 juni 2020.

<sup>6</sup> Vid utskick till Stadshus styrelse har fastighetsnämndens protokoll ännu inte justerats, varför komplettering kommer att ske med protokollsutdrag.

<sup>7</sup> Vid utskick till Stadshus styrelse har fastighetsnämndens protokoll ännu inte justerats, varför komplettering kommer att ske med protokollsutdrag.

genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger fastigheten, gäller att handlingar som rör fastigheten/bolaget utgör allmänna handlingar. Kommunalt bolag som säljare av en fastighet ska därför tillämpa tryckfrihetsförordningen, arkivlagen, offentlighets- och sekretesslagen och Göteborgs Stads styrande dokument om allmänna handlingar och arkiv.

Samråd med Regionarkivet behövs när en fastighet/bolag ska säljas då reglerna för överlämnande alternativt utlån av allmänna handlingar skiljer sig åt beroende på om köparen är en annan myndighet eller om det är en enskild. Huvudregeln är att handlingar i ursprungligt skick (t ex original) inte får överlämnas till enskild utan stöd i lag, eller överlämnas till annan myndighet utan beslut i fullmäktige. För överlämnande av kopior behövs inget beslut eller samråd med Regionarkivet.

## **Sammanfattande bedömning**

I samband med att Higab har påbörjat en avyttring av fastigheten Odontologen har frågan om avyttring av ytterligare två fastigheter i närheten av Odontologen aktualiserats. Enligt Higab ökar en försäljning av ett större och mer sammanhållet fastighetspaket på Medicinareberget det totala värdet vid avyttringen. Stadshus förlitar sig på uppgifter från Higab och har inte gjort någon egen värdering.

Då fullmäktige tidigare informerats om avsikten att återkomma med ärende kring avyttring av Hälsovetarbacken samt att Biotech Center tillförs till försäljningen, bedömer Higab att ärendet är av principiell beskaffenhet och hemställer därför ärendet till fullmäktige för ställningstagande. Stadshus ska i rollen som koncernmoderbolag yttra sig över hemställan.

Stadshus kan konstatera att varken fastighetsnämnden eller lokalsekretariatet vid stadsledningskontoret har något att erinra mot att fastigheterna avyttras till extern part.

I kommunfullmäktiges budget 2020 fick Stadshus målet att ha en för staden hållbar utdelning utan lånefinansiering. Under planeringsperioden 2020–2022 förväntas Stadshus lämna utdelning om 540 mnkr årligen. Målsättningen innebär kortsiktigt att den långsiktiga utdelningsnivån behöver kombineras med resultatförstärkande försäljningar av tillgångar som frigör kapital och genererar realisationsvinster om ca 350–400 mnkr per år. Tidsfaktorn är avgörande för möjligheten att lyckas nå målet varför beslut om exempelvis fastighetsförsäljningar inom koncernen behöver tas under 2020 för att kunna effektueras succesivt under planeringsperioden.

Higab uppger att det totala värdet vid en avyttring bedöms ligga på drygt 1 000 mnkr och uppskattas kunna generera en realisationsvinst på 400 – 600 mnkr, beroende på slutligt försäljningsvärde. Stadshus bedömer att uppskattade resultatbortfall har viss påverkan på Higab och marginell ekonomisk påverkan på Stadshuskoncernen.

Stadshus har i sitt uppdrag att svara för resultatutjämnning och finansiell samordning av koncernen. Den aktuella försäljningen kan användas som en del i Stadshus uppdrag enligt ägardirektiv samt även bidra till kommunfullmäktiges uppdrag till Stadshus om utdelning till staden. Beslut om detta sker inom ordinarie process för bokslutsdispositioner, som sker på förslag av Stadshus och beslutas av kommunstyrelsen.

Inför eventuell kommande försäljning vill Stadshus lyfta fram vikten av följande:

- Higab ska säkerställa att fastigheterna säljs till marknadsmässigt fördelaktiga villkor för Göteborgs Stad. Som en del av detta är det viktigt att beakta tidpunkt för försäljning och lämplig ”paketering”, i synnerhet mot bakgrund av osäkra omvärldsfaktorer till följd av Corona-pandemin.
- Som ansvarsfull ägare ska Higab försäkra sig om att köparen har god finansiell styrka och ett långsiktigt ägarperspektiv.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för Higab AB 2020-04-23



Kicki Johanson  
Sekreterare

Justeras:



Anders Sundberg  
Mötesordförande



Ann Ighe  
Justerare

**§ 13 Avyttring av fastigheterna Änggården 718:41 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center**

Vice VD föredrog ärendet i enlighet med utsänd handling.

**Styrelsen beslutade**

1. att verkställa kommunfullmäktiges beslut (KF 2016-06-02 § 20 dnr. 1661/15) om att avyttra fastigheten 718:1 - Odontologen.
2. att i samband med avyttringen av fastigheten 718:1 - Odontologen även avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center.
3. att efterhöra med fastighetsnämnden avseende avyttring av fastigheten Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken.
4. att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center samt att i hemställan bifoga fastighetsnämndens yttrande avseende fastigheten Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken.
5. att överlämna ärendet till Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter att fastighetsnämnden har inkommit med yttrande avseende fastigheten Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken.
6. att omedelbart justera punkten.



**Beslutsunderlag**

Utfärdat: 2020-04-02

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

**Avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center.****Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Att verkställa kommunfullmäktiges beslut (KF 2016-06-02 § 20 dnr. 1661/15) om att avyttra fastigheten 718:1 - Odontologen.
2. Att i samband med avyttringen av fastigheten 718:1 - Odontologen även avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center.
3. Att efterhöra med fastighetsnämnden avseende avyttring av fastigheten Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken.
4. Att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center samt att i hemställen bifoga fastighetsnämndens yttrande avseende fastigheten Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken.
5. Att överlämna ärendet till Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter att fastighetsnämnden har inkommit med yttrande avseende fastigheten Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken.
6. Att omedelbart justera punkten.

**Sammanfattning**

Higab har påbörjat en avveckling av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen, i enlighet med bemyndigande från KF i ärende 2016-06-02 §20 2016 nr 117. För att öka värdet vid avyttringen har styrelsen tidigare fått information och förslag om att även avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center. Biotech Center har identifierats som icke strategisk i ärendet ”Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen” som behandlades på Stadshus styrelsemöte 2020-01-28.

Då kommunfullmäktige tidigare informerats om avsikten att återkomma med ärende kring avyttring av Hälsovetarbacken samt att vi tillför Biotech Center till försäljningen, bedömer vi att ärendet ska behandlas i kommunfullmäktige enligt KL 10:3.

**Bedömning ur ekonomisk dimension**

Det totala värdet vid en avyttring bedöms ligga på drygt 1 mdr och kommer att generera en realisationsvinst på 400 – 600 mnkr beroende på slutligt försäljningsvärde. Det årliga resultatet för Higab kommer att minska med ca 1,5 mnkr vid en avyttring. Anledningen till att resultatbortfallet blir förhållandevis lågt, är att både Hälsovetarbacken och Odontologen för närvarande har självkostnadsbaserade hyresavtal. I det fall realisationsvinsten blir föremål för utdelning minskar Higabs årliga resultat med ca 7,5 mnkr. Resultatminskningen vid utdelning beror på att motsvarande amortering av lån, med resultat att räntekostnader minskar, inte kan göras.

Fastigheterna avses att avyttras via AB Grundstenen 162051 u.n.ä. till Fastighets Änggården 718:1 AB, som Higab tidigare i år hemställt till kommunfullmäktige om beslut att förvärva. Den viktigaste fördelen med försäljning i bolagsform är att man kan skjuta upp beskattningen av övervärdet (skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och utgifterna för anskaffning och förbättring av fastigheten), eftersom ett aktiebolag normalt kan sälja aktier i ett annat aktiebolag utan beskattning av vinsten. Genom detta erhålls en optimerad skattebelastning för det avyttrande bolaget.

Higab bedömer att en sammanhållen avyttring av redovisade fastigheter ger ett ökat värde i förhållande till att fastigheterna avyttras som enskilda objekt.

På grund av rådande osäkerhetssituation kring Corona så kommer försäljningsprocessen att anpassas efter hur utvecklingen av denna sker.

### Bedömning ur ekologisk dimension

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

### Bedömning ur social dimension

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

### Samverkan

Ej aktuell.

Bilagor

-

Expediering

Fastighetsnämnden

Stadshus AB

kommunstyrelsen

## Ärendet

Att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande för Higabs styrelse att avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Higab fick i samband med bildandet av Lokalkoncernen i uppdrag att ge förslag till ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet, innebärande avveckling av fastigheter enligt vissa kriterier. Detta återredovisades till kommunfullmäktige i ärende 2016-06-02 §20 2016 nr 117, som då gav Higab befogenhet att överlåta eller avveckla fastigheter enligt bilaga 2 i stadsledningskontorets tjänstutlåtande.

I samma ärende fanns även fastigheter upptagna i en Bilaga 1 gällande överlåtelse och avveckling. För fastigheter i denna bilaga var avsikten att återkomma om befogenhet i framtida ärenden.

I bilaga 2 fanns fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen och i bilaga 1 fanns Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken.

### Nuläge

Higab har påbörjat en process kring avveckling av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen. För att öka värdet vid avyttringen har styrelsen tidigare fått information om och förslag att avyttra ett större och mer sammanhållet fastighetspaket på Medicinareberget.

De fastigheter som avses är förutom de fastigheter som redovisas ovan, Odontologen och Hälsovetarbacken, fastigheten Änggården 36:1 – Biotech Center. Biotech Center finns med i ärendet ”Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen” som behandlades på Stadshus styrelsemöte 2020-01-28. I ärendet kategoriseras fastigheten inom Scenario 1: Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra.

Genom att tillföra Biotech Center erhålls en större diversifiering av lokalhyresgäster till försäljningspaketet, då Odontologen och Hälsovetarbacken i princip bara innehåller två hyresgäster, Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen - Folk tandvården. Genom Biotech Center ökar antalet hyresgäster till totalt 20 för helheten, varvid man erhåller en större riskfördelning för framtida vakans- och intäktsflöden. En större förvaltningsenhet ökar också attraktiviteten för en stor del av investerarkollektivet då gemensamma kostnader för förvaltning kan hållas nere.

Vid försäljning av fastigheter ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen erbjuds för extern försäljning. För Odontologen har fastighetsnämnden tillfrågats och skriftligen återkopplat om att man inte har några invändningar mot att fastigheten avyttras. För Biotech Center har Stadshus AB översänt en förfrågan kring denna i samband med remissyttrande ”Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen”, där svar inväntas från fastighetsnämnden. För Hälsovetarbacken har vi nyligen skickat en förfrågan till fastighetsnämnden där vi inväntar svar. Svaren från fastighetsnämnden

2020-04-23

kommer att biläggs ärendet direkt från Stadshus respektive Higab innan hemställan avges till kommunfullmäktige.

Kortfakta fastigheter

### **Änggården 718:1 – Odontologen**



Fastigheten förhyrs idag till sin helhet av Västra Götalandsregionen – Folk tandvården. Nuvarande hyresavtal är ett s.k. självkostnadsavtal som är uppsagt till villkorsändring till 2020-12-31. Villkorsförändringen innebär att det blir ett traditionellt hyresavtal med förändrade villkor för avtalslängd och hyresnivåer. I samband med detta kommer fastighetens lokalytor att delas upp på fyra hyresgäster, där Västra Götalandsregionen – Folk tandvården och Göteborgs universitet kommer att hyra 95% av ytan.

Fastighetens totala yta uppgår till 23 379 m<sup>2</sup>

### **Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken**



Fastigheten förhyrs idag till sin helhet av Göteborgs universitet. Nuvarande hyresavtal är ett s.k. självkostnadsavtal som är uppsagt till villkorsändring till 2021-12-31. Villkorsändringen innebär att det blir ett traditionellt hyresavtal med förändrade villkor för avtalslängd och hyresnivåer.

Fastighetens totala yta uppgår till 12 232 m<sup>2</sup>

### Änggården 36:1 – Biotech Center



Fastigheten förhyrs idag av 16 olika hyresgäster verksamma framförallt inom biotekniksektorn. Nuvarande hyresavtal består av traditionella hyresavtal, i huvudsak med treåriga löptider och marknadsanpassade hyror. Största hyresgäster i huset är Cellink AB och Takara Bio Europe AB.

Fastighetens totala yta uppgår till 8 765 m<sup>2</sup>

#### Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer

De risker som finns kopplade kring en avyttring är framförallt osäkerhet kring påverkan på fastighetspriserna kopplade mot Covid-19-pandemin.

#### Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 10:3)

Då kommunfullmäktige tidigare informerats om avsikten att återkomma med ärende kring avyttring av Hälsovetarbacken samt att vi tillför Biotech Center till försäljningen, bedömer vi att ärendet ska behandlas i kommunfullmäktige enligt KL 10:3.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-04-20

Diarienummer 0243/20

Handläggare

Nina Skoger

Telefon: 368 11 77

E-post: fornamn.efternamn@forvaltning.goteborg.se

## Remissyttrande avseende avyttring av ej strategiska fastigheter inom Stadshus AB

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden önskar inte att förvärva någon av de remitterade fastigheterna och avger sitt yttrande i enlighet med detta tjänsteutlåtande

### Sammanfattning

Göteborgs Stadshus AB gavs i 2019 års budget i uppdrag att förbereda försäljning av hela eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen. Enligt stadens riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter<sup>1</sup> skall fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. Fastighetsnämnden remitteras därför fem fastigheter för yttrande och fråga om intresse av att förvärva. Förvaltningen bedömer inte att intresse av att förvärva någon av fastigheterna finns. Fastigheten Heden 39:14 anser förvaltningen skall remitteras stadsledningskontoret för hörande innan avyttring sker externt och för del av fastigheten Gamlestaden 59:1 bör Västtrafik höras innan beslut om extern avyttring.

Kartläggningen omfattar utöver dessa fem fastigheter även fastigheter som av Stadshus bedömts som strategiska i någon mån för andra bolag eller kommunen. Dessa är inte föremål för extern avyttring och har inte prövats för förvärv av förvaltningen. Skulle de bli föremål för extern överlåtelse skall frågan förnyat ställas till fastighetsnämnden.

Indikerat marknadsvärde för fastigheter för extern avyttring uppges av Stadshus till 800 Mnkr med ett bedömt övervärde om 400 Mnkr.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Förvaltningen har inte för avsikt att förvärva någon av de fem fastigheterna och remissyttrandet bedöms inte få någon påverkan på förvaltningens ekonomi.

---

<sup>1</sup> Kommunfullmäktige H 2018 nr 118, P 2018-06-07, § 15, Dnr 0625/17

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

## **Bedömning ur social dimension**

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

## **Samverkan**

Ärendet föranleder ingen facklig samverkan.

## **Bilagor**

1. Fastighetslista
2. Remisshandlingar:  
Tjänsteutlåtande Göteborg Stadshus AB med bilagd Rapport  
*"Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av ej strategiska fastigheter"*

## **Protokollsutdrag:**

Göteborg Stadshus AB  
Göteborg Hamn AB  
Göteborg Energi AB  
Scandinavian Distripoint AB

## Ärendet

Fastighetsnämnden har samtidigt tillställts två remisser från Stadshus inför eventuell avyttring externt av fastigheter ägda av bolag. Remitterad fråga lyder *Finns det strategiska skäl för staden att förvärva någon av fastigheterna på listan? Svaret skall motiveras.*

Remissen inkom 2020-02-03 och svar önskas till Stadshus AB inom 3 månader dvs 2020-05-03. Den andra remissen handläggs parallellt i kontorets ärende 0794/20 som innehåller mer utvecklat resonemang avseende gemensamma frågor och därför föreslås att samläsas.

## Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stadshus AB gavs i 2019 års budget i uppdrag att förbereda försäljning av hela eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen. Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-10-28 att bolagen inom turism, kultur & evenemang inte kommer att genomlysas med inriktning att avyttra, alternativt avveckla eller överföra till förvaltning. Inom Framtidenkoncernen och klustret inom kollektivtrafik bedöms det inte finnas några fastigheter som anses icke strategiska och möjliga att avyttra externt. Bolagen inom kluster näringsliv, Göteborg Stads leasing AB och Försäkrings AB Göta Lejon äger inga fastigheter. De regionala bolagen har inte i omfattats av denna kartläggning. De uppges hanteras i separata delprojekt.

Stadshus kartläggning visar att det är hos Göteborg Energi och hos Göteborgs Hamn som det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för respektive bolag. Av inventeringen framgår dock att flera av fastigheterna kan bedömas som strategiska för andra bolag i Stadshuskoncernen respektive kommunen. För flera av dessa pågår det diskussioner och förberedelser för interna överlåtelser. Som exempel pågår redan dialog mellan Göteborg Energi och Fastighetskontoret om överlåtelse av Gullbergsvass 11:9 (Gasklockan). Flera fastigheter hos Göteborgs Hamn bedöms som strategiskt viktiga som bytesobjekt i en framtida omlokalisering av Stena. Som förvaltningen uppfattat remissen är dessa fastigheter redan av Stadshus bedömda som strategiska i någon mån och är därför inte föremål för försäljning eller avyttring externt. Prövning av Fastighetsnämndens intresse av att förvärva har därför inte gjorts i detta skede. För det fallet att avyttring externt av någon av dessa fastigheter skulle övervägas av bolagen behöver förnyad fråga ställas till fastighetsnämnden.

Stadshus har identifierat fem stycken fastigheter som de betecknar som icke strategiska och som kan vara aktuella för extern försäljning. Fastigheterna ägs av bolagen Göteborg Energi AB och Scandinavian Distripoint AB (dotterbolag till Göteborg Hamn AB).

Enligt stadens riktlinjer skall fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden.



Fastigheterna som Stadshus bedömer kan avyttras externt är:

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

Scandinavian Distripoint AB	Kvm Land_Vatten	Ändamål		Stadshus kommentar
Arendal 1:19	9011	Industri		Fastigheten används idag som uppställningsplats för lastbilar.

### Processen

Kartläggningen har utförts av tjänstepersoner på Stadshus AB och bolagen. Remitterade fastigheter i rapporten har inte behandlats politiskt av Stadshus styrelse och remitteras samtidigt till såväl fastighetsnämnden som till bolagens styrelser.

## **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen avser inte att förvärva någon av de fem fastigheter som föreslås för extern försäljning men lämnar följande synpunkter för den efterföljande beredningen.

För fastigheten Gamlestaden 59:1 anges del av fastigheten möjlig att avyttra.

Förvaltningen ser att behov av bussuppställningsplats kan finnas och att Västrafik därför bör höras innan externa avyttring verkställs.

Avseende Heden 39:14 så uppges den idag användas för skola och museum. Fastigheten anges i detaljplan för A, allmänt ändamål. I centrala staden är tillgång till mark för kommunala ändamål och nyproduktion mycket begränsad. Bedömningen av stadens samlade behov av kommunala lokaler, på lång och kort sikt, åvilar stadens lokalsekretariat som behöver höras innan beslut om extern avyttring fattas.

Förvaltningen tillfrågas vid olika tillfällen om möjlighet att tillhandhålla kommunal mark vid bytestransaktioner och noterar i remisshandlingarna att Göteborgs Hamn bedömt vissa fastigheter som väsentliga att behålla i detta syfte. Förvaltningen ser att detta övervägande bör avse även Arendal 1:19 som i så fall inte bör avyttras externt.

Martin Öbo  
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg  
Avdelningschef

**Bilaga 1****Fastighetslista**

Fastigheter som av Stadshus föreslås för extern avyttring och som förvaltningen prövat för förvärv.

Göteborg Energi AB	Ändamål	Strategisk	Stadshus kommentar	FK kommentar
Göteborg Gårda 13:2	Huvudkontor	Delvis -	Behov av lokaler kvarstår. Inför en eventuell försäljning måste alternativkostnad och verksamhetseffekter utredas.	Anges som skyddsobjekt i rapporten
Göteborg Gamlestaden 59:1	Basarbetsplats Elnät	Nej	Marieholm, ca 25 00 kvm är säljbar.	Hör Västtragik angående behov av bussupställning.
Göteborg Heden 39:14	Elyseum	Nej	Uthyres idag till skola + historiska samlingar, museum.	Remittera LS angående kommunal användning
Göteborg Tuve 9:59	Mark	Nej	Panncentral riven.	

Scandinavian Distripoint AB	Kvm Land_Vatten	Ändamål	Stadshus kommentar	FK kommentar
Arendal 1:19	9011	Industri	Uppställningsplats för lastbilar.	Bibehållas hos bolaget som möjligt bytesobjekt

Fastigheter som *inte prövats för förvärv* av förvaltningen då de anges av Stadshus AB som strategiska för annat bolag inom koncernen eller kommunen och därmed inte föreslås för extern avyttring. Blir fastigheterna senare aktuella för extern avyttring skall fastighetsnämnden remitteras på nytt.

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

Göteborgs Hamn AB	Kvm Land_Vatten	Ändamål	Strategisk	Stadshus kommentar
Masthugget 712:30	55551_34308	Färjeläge	Delvis	Viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.
Majorna 721:29	83035_29077	Färjeläge	Delvis	Viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.
Majorna 721:98	4042,7	Kontor	Nej	Kan avyttras. Dock viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.

Rödjan 727:4	123462_ 48500	Energi	Delvis	Göteborgs Hamn, Gryaab och Göteborg Energi har pågående diskussioner om området då bolagen har utvecklingsplaner inom fastigheten. Göteborgs Hamn har behov av del av fastigheten för framtida utveckling. Bolagen är överens om fördelningen av fastigheten.
<b>Forts.</b>	<b>Kvm Land_Vatten</b>	<b>Ändamål</b>	<b>Strategisk</b>	<b>Stadshus kommentar</b>
Majorna 721:85	5139,9	Terminal/ kontor	Nej	Bolaget har enligt Hamnavtalet från 1985 rätt till intäkter för tomträten som en del av uppgörelsen med Staden när hamnbolaget bildades. (Stena Tysklandsterminal)
Majorna 721:39	8941,3	Terminal/ kontor	Nej	Bolaget har enligt Hamnavtalet från 1985 rätt till intäkter för tomträten som en del av uppgörelsen med Staden när hamnbolaget bildades. (Stena Danmarksterminal)
Syrhåla 765:253	300016,5_ 209526	Natura2000, vadarhav, småbåtshamn	Delvis	Västra delen av fastigheten utgör del av Grefabs småbåtshamn och är inte strategisk för Göteborgs Hamn.
Syrhåla 765:35	182055,1_ 919238	Natura2000	Nej	Staden arbetar med att göra området som utgör fastigheten till naturreservat.
Majorna 721:34	13059,5_ 7246	Amerika- skjulet och kryssnings- kaj	Delvis	Bolagets huvudkontor samt kryssningskaj. Behov av lokaler kvarstår. Inför försäljning måste alternativkostnad och verksamhetseffekter utredas

<b>Scandinavian Distripoint AB</b>	<b>Kvm Land_Vatten</b>	<b>Ändamål</b>	<b>Strategisk</b>	<b>Stadshus kommentar</b>
Arendal 1:11	54024	Väg- /järnvägs- mark	Delvis	Största delen av fastigheten består av vägmark. En del av fastigheten utgör reservat för järnväg. Detta kan vara strategiskt viktigt för Göteborgs Hamn beroende på utvecklingen i området.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-04-20

Diarienummer 0794/20

Handläggare:

Nina Skoger Strategiska avdelningen

Telefon: 368 11 77

E-post: fornamn.efternamn@forvaltning.goteborg.se

## Remissyttrande avseende avyttring av kommersiella fastigheter inom lokalkoncernen, Göteborg Stadshus AB

### Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden önskar förvärva fastigheterna Göteborg Backa 866:722, Göteborg Röd 135:1 samt del av Göteborg Kviberg 741:27 från Higab AB samt avger i övrigt sitt remissyttrande enligt bilaga 1 och i enlighet med innehållet i detta tjänsteutlåtande

### Sammanfattning

Göteborgs Stadshus AB gavs i 2019 års budget i uppdrag att förbereda försäljning av hela eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen. Enligt stadens riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter<sup>1</sup> skall fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. Fastighetsnämnden remitteras därför 35 fastigheter för yttrande och fråga om intresse av att förvärva. Förvaltningen har bedömt fastigheterna i fyra kategorier. Fastigheter möjliga att avyttra externt 26 st, fastigheter för stadsutveckling och intresse att förvärva 3 st samt fastigheter som bör remitteras för hörande om kommunalt eller regionalt behov, 4 st. Fastigheter för ev kommande stadsutveckling som ej bör avhändas kommunens rådighet 1 st. En fastighet är redan i stadens ägo och inte aktuell för avyttring.

Indikerat marknadsvärde för samtliga remitterade fastigheter uppges av Stadshus till 2,2 Mdkr med ett bedömt övervärde om 1,5 Mdkr.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt Stadshus ABs uppgifter betingar de remitterade fastigheterna sammantaget ett bedömt marknadsvärde om 2,2 Mdkr<sup>2</sup> med ett uppskattat övervärde om 1,5 Mdkr. En realisering uppges medföra resultatpåverkan och ökad risk för enskilda bolag men bedöms hanterbar på koncernnivå och bidrar till övrig ekonomisk måluppfyllelse. Yttrande från fastighetsnämnden och ev senare beslut om icke avyttring eller förvärv av

<sup>1</sup> Kommunfullmäktige H 2018 nr 118, P 2018-06-07, § 15, Dnr 0625/17

<sup>2</sup> Värden baserade på ursprungligt angivet 38 fastigheter i Stadshus tjänsteutlåtande och rapport, varav 36\* fastigheter slutligt remitterades Fastighetsnämnden, efter beslut i Stadshus styrelse. (Noteras av förvaltningen i beredningen att fastighet Angered 96:2 anges två gånger då den upplåts av Higab som olika ändamål. Antal juridiska fastigheter är därmed 35 st.)

fastighetsnämnden av någon/några fastigheter kan därför få påverkan Stadshus ABs måluppfyllelse.

#### Påverkan på Fastighetskontorets ekonomi

Förvaltningen har i sin prövning utgått från de indikerade marknadsvärden Stadshus uppgett. Förvaltningen har identifierat tre fastigheter, Göteborg Backa 866:722, Göteborg Röd 135:1 samt del av Göteborg Kviberg 741:27, som är av intresse för fastighetsnämnden att förvärva för stadsutveckling. Ett förvärv från bolagen till indikerade marknadsvärden överstiger inte 40 mkr och bedöms kunna göras inom Fastighetsnämndens beviljade investeringsram. Fastigheterna visar sammantaget idag ett positivt driftnetto, med stora variationer mellan dem. Räntekostnader beräknas årligen till ca 600.000 kr. Exploatering för Röd bedöms kunna påbörjas inom 5 år och för övriga om 5-7 år.

#### Kommunkoncernens ekonomi

För en bild av kommunkoncernens ekonomi behöver fler bedömningar göras, än dem som Fastighetsnämnden råder över. Den samlade ekonomiska bilden och konsekvensen av avyttring respektive bibehållande kan förmodligen därför ges först efter stadsledningskontorets beredning och komplettering av ärendet.

#### Näringslivsperspektiv

Några av de remitterade fastigheterna avser verksamhets/industriområden (benämns industribyar i remisshandlingarna). Avyttring innebär att kommunen förlorar rådigheten över att utveckla dessa verksamhetsområden och att erbjuda hyresavtal i kommunal regi. Kommunens möjlighet att påverka vilka verksamheter som finns på platsen minskar. En avyttring ger samtidigt möjlighet för befintliga företagare eller annan intressent att förvärva. Några av fastigheterna ligger inom område där planeringsarbete pågår och ändrad markanvändning kan väntas.

Några av de remitterade fastigheterna hyser idag verksamheter som betraktas som kreativa och kulturella näringar som klustrat sig. Kreativa och kulturella näringar växer stadigt i växande kunskapsstäder. Det handlar om företag som har kultur och kreativa processer som affärsidé. Många av de kulturella och kreativa företagen finns inom tjänstebranscher. Plats för kreativa näringar i tillåtande miljöer är av betydelse för stadens attraktionskraft som kunskaps- och mötesarena. Enligt antaget program<sup>3</sup> för näringslivets utveckling skall staden ”Aktivt satsa på kreativa näringar som katalysator för innovation” och ”Initiera, samordna och utveckla klusterinitiativ och strategiska samverkansprojekt där kompetenser korsbefruktas”.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

### **Bedömning ur social dimension**

Förvaltningens remissyttrande bedöms i sig inte medföra någon direkt påverkan ur socialt perspektiv. Beslut i senare beslutsled kan få påverkan.

Förvaltningen lyfter i sitt yttrande vikten av att ha beredskap för framtida händelser tex behov av evakueringsplatser för skolor eller förskolor. Otillräcklig beredskap kan medföra påverkan på barnens livssituation med t ex avstånd mellan hem och skola/ förskola i helt olika stadsdelar. I en efterföljande händelsekedja till remissyttrandet kan påverkan uppstå om verksamheter i fastigheter som avyttras ändras. Bland remitterade

---

<sup>3</sup> Göteborg Stads Näringslivsstrategiska program, KF mars 2018

objekt finns t ex fastigheter där undervisning på grundskolenivå bedrivs och fastigheter som rymmer föreningsliv och kultur.

## **Samverkan**

Ärendet föranleder inte facklig samverkan.

## **Bilagor**

1. Fastighetslista
2. Remisshandlingar:  
Tjänsteutlåtande och Rapport – ”Förutsättningar för och konsekvenser av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen”
3. Översiktskartor
4. Detaljkartor

### **Protokollsutdrag till:**

Göteborg Stadshus AB  
Husbyggnad i Göteborg AB (Higab AB)  
Göteborgslokaler AB  
Göteborg Stads Parkerings AB

## Ärendet

Fastighetsnämnden har tillställts två remisser från Stadshus inför eventuell avyttring av fastigheter ägda av bolag. Remitterad fråga lyder *Finns det strategiska skäl för staden att förvärva någon av fastigheterna på listan? Svaret skall motiveras.*

Remissen inkom 2020-02-03 och svar önskas till Stadshus AB inom 3 månader dvs 2020-05-03. Den andra remissen handläggs i parallellt i förvaltningens ärende 0243/20.

## Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stadshus AB gavs i 2019 års budget i uppdrag att förbereda försäljning av hela eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen.

### Riktlinje vid överlåtelse

Enligt *Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden*<sup>4</sup> skall fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. 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 2 månader. Svar skall lämnas även om fastighetsnämnden inte avser förvärva fastigheten. Om det inte framgår av svaret att fastighetsnämnden avser att förvärva har bolaget rätt att sälja fastigheten på marknaden.

Syftet med riktlinjens tillkomst är att kommunalt ägda fastigheter inte skall avyttras externt innan deras möjliga användning prövats mot kommunens samlade behov och stadsutveckling. I riktlinjerna anges att ”Den övergripande målsättningen med föreslagna riktlinjer är att överlåtelser ska ske på ett sådant sätt att det skapar bästa möjliga nytta för staden”.

Stadshus AB har tillsammans med tjänstepersoner i Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborg Stads Parkerings AB och Älvstranden Utvecklings AB identifierat 35 st<sup>5</sup> fastigheter som nu remitterats till fastighetsnämnden för yttrande. Bolagens styrelser remitteras parallellt. Remisstiden har enligt beslut i Stadshus styrelse utsträckt till 3 månader. Efter inkomna remissyttranden avser Stadshus att hemställa ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

### Fastighetsnämnden och förvaltningens roll.

Som stadens markägare och exploateringskontor har nämnden och förvaltningen en särskild ställning och ansvar i frågan om stadens långsiktiga fastighetsägande. De tidsperspektiv förvaltningen arbetar med avser i mångt betydligt längre framåtblick än dem andra verksamheter arbetar med. Ny översiktsplan avser tidsperspektivet fram till år 2050 med utblick mot år 2070. Stadens markinnehav tillsammans med det kommunala planmonopolet är stadens främsta verktyg att påverka inriktning och utformning av stadens utveckling. Inom vissa centrala geografier är möjligheten att tillgodose stadens nuvarande och växande behov av mark för kommunala ändamål begränsade och riskerar i

---

<sup>4</sup> Kommunfullmäktige H 2018 nr 118, P 2018-06-07, § 15, Dnr 0625/17

<sup>5</sup> Stadshus styrelse 2020-01-28, ursprungligen 38 fastigheter enligt tjänsteutlåtande men reviderades då två fastigheter utgick (Noteras i beredningen av förvaltningen att fastighet Angered 96:2 anges två gånger då den upplåts av Higab som olika ändamål. Antal juridiska fastigheter är därmed 35 st.)

förlängningen att begränsa möjligheten att bygga fler bostäder. Fastighetsnämnden har i uppdrag att säkerställa exploateringsekonomi i balans över en 10 årsperiod <sup>6</sup>

#### Koppling till andra uppdrag

Uppdrag med liknande lydelse om möjlig avyttring har i 2020 års budget getts till flera av stadens nämnder och bolag<sup>7</sup> och då formulerat rörande fastigheter eller tillgångar som inte bedöms som strategiskt viktiga. Förvaltningen bedömer därför att fler remisser är att vänta.

#### Uppdrag från Fastighetsnämnden<sup>8</sup>

Av relevans för frågan om eventuell avyttring av kommunala fastigheter är fastighetsnämndens uppdrag till förvaltningen 21 oktober 2019 ”Fastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att till nämnden återkomma med en plan för hur och var behovet av skolor, förskolor och BmSS i de centrala stadsdelarna kan tillgodoses” och angett att ”Större vikt måste läggas på att leta efter möjligheter att inrymma verksamheter i befintliga byggnader i kommunens bestånd, hyra in i privat bestånd, eller köpa in och bygga om fastigheter.” Uppdraget visar på insikten om att redan befintliga byggnader är en del av lösningen, när tillgänglig mark är en brist. Avrapportering av förvaltningens omhändertagande av detta uppdrag kommer att ske under våren 2020.

#### KF-ärende 2016

Under 2016 avhandlades i KF 2016-06-02 §19, *Förslag till effektivare utnyttjanden av fastighetsbeståndet inom Göteborg Stadshus ABs lokalkluster*. I ärendet redovisade Higab AB som klustermoder en lokalöversyn i bolagen med fastigheter identifierade som möjliga för omarrondering inom stadens organisation samt vissa fastigheter möjliga för extern avyttring. Beslut fattades av KF om extern avyttring av fastigheten Odontologen inom en femårsperiod. Det uppgavs att Higab avsåg återkomma med övriga identifierade fastigheter för extern avyttring i framtida ärenden. Detta avsåg fastigheter där avyttring bedömdes möjlig senare än 5 år. Fastighetsnämnden kan därför vänta flera ärenden för remiss, möjligen styckevis, i takt med att dessa fastigheter aktualiseras hos bolagen. Kontoret har i nuläget mottagit en sådan förfrågan avseende en fastighet som inte upptagits i remisshandlingarna för detta ärende och därför kommer hanteras i separat ärende under våren. Stadshus nämner i remisshandlingarna som exempel att såväl HDK som Valands konstskola kommer att friställas när hyresgästen omlokaliseras till nya centrala lokaler och att fastigheterna kan bli föremål för bedömning om avyttring.

#### Strategiskt viktigt

Förvaltningen har i bedömningen av om en fastighet bedöms strategiskt viktig för staden att inneha i första hand beaktat kommunens lagstadgade skyldigheter att tillgodose behov av bostäder för olika grupper, förskolor och skolor. Även eventuell påverkan på fastighetsnämndens grunduppdrag, uppdraget från fastighetsnämnden 21 oktober 2019, stadsutveckling och en exploateringsekonomi i balans över tid har beaktats. Bedömningarna har gjorts med vetskapen om Stadshus uppdrag att frigöra kapital.

#### Behov och sårbarhet kommunala lokaler

Enligt lokalförsörjningsplan 2020 uttrycks att ”Lokalsekretariatets samlade bedömning är att lokalförsörjningen för den större delen av stadens behov av kommunal service är i eller nära balans i ett nutids-och närtidsperspektiv”, dvs 10 år framöver. Det uttrycks även

---

<sup>6</sup> KFs antagna Budget 2020, s 15

<sup>7</sup> KF Budget 2020, s 21 alla nämnder och bolag samt s 49 FN, s 99 LN, s 185 Stadshus

<sup>8</sup> FN 2019-10-21 § 246, Yrkande från MP och V om att ge förvaltningen i uppdrag att återkomma med en plan för hur och var behovet av skolor, förskolor och BmSS i de centrala stadsdelarna kan tillgodoses.



att planeringsläget innebär att det inte finns några problem att klara en lokalförsörjning för grundskola över tid. I planen tar lokalsekretariatet utgångspunkten att befintlig kapacitet är fortsatt tillgänglig över tid och att det är lokalnämndens uppdrag att återkomma med en plan för hur det kan säkerställas. Lokalsekretariatet uttrycker samtidigt en risk i leveransförmågan när såväl renoveringar som nyproduktion skall säkerställas<sup>9</sup>. Med de stora volymer lokaler som uppges ha behov av stora åtgärder för fortsatt nyttjande finns hos förvaltningen en farhåga att situationer kan uppstå som kräver evakuering.

#### Remitterade fastigheter

Förvaltningen ser de remitterade fastigheterna i fyra kategorier.

*Icke strategiska fastigheter* som förvaltningen ser möjliga att avyttra externt utan påtaglig negativ konsekvens för möjligheten att nå stadens mål.

*Stadsutveckling exploateringsfastigheter* avser fastigheter som förvaltningen ser som lämpliga att fortsatt inneha rådighet över. Inom denna grupp finns det tre fastigheter som förvaltningen ser intresse av att förvärva – Göteborg Backa 866:722, Göteborg Röd 135:1 samt del av Göteborg Kviberg 741:27. Kontoret förutsätter att förvärv av fastigheten Kviberg 741:197 kan nås. Enligt KF beslut 2016 skall den överföras till fastighetsnämnden.

*Stadsutveckling övrig* avser fastigheten Gullbergsvass 13:16 som ägs av kommunen och upplåts med tomträtt till Parkeringsbolaget. Stadsutveckling infrastruktur kan komma att ske som berör fastigheten. Förvaltningen har inte intresse av att förvärva till indikerade marknadsvärden och avråder från avyttring externt då risk för inlösenkyldighet för kommunen kan uppstå i senare skede. Vid inlösenkyldighet ersätts marknadsvärde med tillägg av 25% enligt expropriationslagen.

*Kommunala behov* avser fastigheter som förvaltningen ser fortsatt kan behövas i stadens egna verksamheter. Bedömningen av stadens samlade behov av kommunala lokaler, på lång och kort sikt, åvilar stadens lokalsekretariat som behöver höras.

#### Legala aspekter och bolagspaketering

I remissyttrandet uppger Stadshus AB att avyttring av fastigheter planeras genom bolagspaketering av skattemässiga skäl. Fastighetsnämnden har inte möjlighet att förvärva bolagspaketerade fastigheter.

Av remisshandlingarna framgår att Stadshus AB inte genomfört någon säljar-due diligence för att bedöma om fastigheterna ur olika rättsliga och praktiska hänseenden är säljklara. Aspekter som behöver belysas är t ex planfrågor, fastighetsbildningsfrågor, befintliga ledningars lägen. Förvaltningen har bland fastigheterna identifierat omständigheter som förutsätter att en sådan process genomförs i dialog med fastighetskontoret innan eventuella försäljningar verkställs. Förvaltningen har antagit att Higab inom ramen för sitt uppdrag säkerställer att fastigheter med kulturvärden erhåller lämpligt skydd innan försäljning. Detta kan påverka tidpunkten för när fastigheterna blir säljklara.

---

<sup>9</sup> Göteborgs Stads Lokalförsörjningsplan 2020 sidan 12, första stycket

Det konstateras att strategin att bebygga och förtäta befintliga fastigheter förutsätter att evakuering kan ske för att genomförande skall vara möjligt. Det uppges exempel på projekt som inte kunnat påbörjas eftersom evakuering inte kunnat ordnas.

## Förvaltningens bedömning

### Ekonomi och påverkan på kommunkoncernen

Enligt riktlinjerna för god ekonomisk hushållning ska staden i samband med betydande beslut om att ingå långsiktiga åtaganden i alla former, eller att avyttra egendom, värdera de finansiella konsekvenserna för stadens förmåga att upprätthålla god ekonomisk hushållning. God ekonomisk hushållning kännetecknas enligt lagstiftningen av att en kommun inte bör förbruka sin förmögenhet för att täcka löpande behov.<sup>10</sup>

Genom pågående stadsutveckling pågår en värdeutveckling av såväl nämndens som bolagens fastighetsbestånd. Detta bör påverka bedömning av i vilken ordning och inom vilken tidshorisont en försäljning sker. Eventuell realisering av värden i nutid (0-5 år) eller närtid (6-10 år) bör enligt förvaltningen ställas i relation till alternativ användning av fastigheterna och kostnader staden har för att tillgodose olika behov samt med beaktande av alternativ intäkt vid ett förädlad värde i längre tidsperspektiv.

Det är i sista hand upp till kommunfullmäktige att ta ställning till var värdeökning skall tillgodogöras och ställa det i relation till pengar i nutid eller senare.

För helhetsbild av hela-staden-ekonomi behöver fler bedömningar göras, än dem som Fastighetsnämnden råder över och har gjort av remitterade fastigheter. Förvaltningen bidrar in i arbetet med viss ekonomisk dimension kring tidig exploateringsekonomi i stadens regi och har bedömt det avseende de fastigheterna som övervägts för förvärv.

Bilden behöver emellertid kompletteras ytterligare och den samlade ekonomiska bilden och konsekvensen av avyttring kan förmodligen därför ges först efter stadsledningskontorets beredning och komplettering av ärendet. Ekonomiska bedömningar kring anpassning av lokaler som alternativ till att bygga nya, alternativ kostnad för inhyrning för lagstadgade behov, drift och underhåll, ev omställning av befintlig verksamhet, stadens finansieringsmöjligheter och skattekonsekvenser är perspektiv som förvaltningen ser kan behöva kompletteras för att en ekonomisk helhetsbild skall kunna framträda.

Avseende de fastigheter som förvaltningen inte övervägt för förvärv har bedömning av exploateringsmöjligheter och ekonomi inte gjorts.

### Indikerade marknadsvärden

Förvaltningen har prövat förvärv utifrån de marknadsvärden som indikerats. För det fallet att avyttring externt till uppgivna marknadsvärden inte kommer till stånd bör frågan om förvärv åter ställas till förvaltningen för förnyad prövning.

### Brist på mark

Förvaltningen har som uppgift att bidra till att säkerställa mark för leverans av kommunala lokaler i takt med att behoven uppkommer. Som markägare är förvaltningens bedömning att tillgången på mark för såväl nyproduktion som tillfälliga evakueringar (paviljonger) är begränsad och att delar av lösningen i centralare delar av staden mer sannolikt finns i befintligt fastighetsbestånd. Förvaltningens intryck är att den balans i lokalförsörjningen som lokalförsörjningsplanen ger uttryck för i nutids och

---

<sup>10</sup> Göteborgs Stads riktlinje för god ekonomisk hushållning samt resultatutjämningsreserv

närtidsperspektiv inte är entydig och därför bräcklig. Enligt förvaltningen är det sårbart att utgå från att befintlig kapacitet finns fortsatt tillgänglig.<sup>11</sup>

#### Fler instanser bör höras

Då förvaltningen inte har den samlade rådigheten över stadens behov av kommunala lokaler bör fastigheterna adresseras även stadsledningskontoret för hörande och prövning innan beslut om eventuell avyttring fattas.

Fastigheten Guldheden 754:69 ligger i kanten av Sahlgrenska Universitetssjukhusets (SU) område och inom område som i gällande översiktsplan 2009 är planerat för institutionellt ändamål. I samrådsförslag till ny översiktsplan är området markerat för blandad stadsbebyggelse. Förvaltningen rekommenderar att höra Västra Götalandsregionen om ev expansionsbehov för SU innan beslut om avyttring fattas.

#### Omvärld

Förslag om lagreglering för kommuner att beakta totalförsvaret i all sin verksamhet bereds för närvarande av regeringen<sup>12</sup>. Förslaget nämner avyttring av fastigheter som verksamhet som träffas av nya regler om samrådspåikt med Länsstyrelsen. Det gäller hamnar, flygplatser och fastigheter i områden med geografiska förhållanden av väsentlig betydelse för det militära försvaret. Det införs också ett krav på att fysiskt skyddade anläggningar som inrättats för behov inom civilt försvar endast får avvecklas, överlåtas eller upplåtas av en kommun eller ett landsting efter medgivande från staten. Förvaltningen har inte haft anledning att pröva remitterade fastigheter utifrån intentionerna i föreslagen lagstiftning utan överlåter till efterföljande beredning av remissärendet att göra de överväganden som kan behövas.

En utblick mot omvärlden i övrigt visar att strategiska uppköp av bolag, fastigheter och tillgångar tillämpas av såväl inhemska som utländska aktörer för att bereda sig affärsmässiga och andra fördelar<sup>13</sup>.

Martin Öbo  
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg  
Avdelningschef

---

<sup>11</sup> Exemplet i nutid med Åkeredsskolan visar på stora utmaningar och sårbarhet i lokalförsörjningen när skollokaler snabbt behöver tas ur bruk pga otjänlighet och befintlig kapacitet därmed inte bibehålls

<sup>12</sup> SOU 2019:34 Förbättrat skydd för totalförsvaret

<sup>13</sup> Regeringens skrivelse, Skr 2019/2020, *Arbetet i frågor som rör Kina*, sidorna 8-9, 11 samt Forsvarets forskningsinstitut, FOI Memo 6903, *Kinesiska bolagsförvärv i Sverige*

**Bilaga 1****Fastighetslista**

*Icke strategiska fastigheter.* Fastighetsnämnden avser inte förvärva och invänder inte mot extern avyttring, 26 st:

<b>Bolag</b>	<b>Fa-beteckning</b>	<b>Användning</b>	<b>FKs kommentar</b>
GöteborgsLokaler	Backa 104:7	Studentboende	
GöteborgsLokaler	Landala 10:25	Franska skolan	Grundskola
GöteborgsLokaler	Lorensberg 53:3	Avenybutik/kontor	FK involveras innan säljklar, due diligence
GöteborgsLokaler	Majorna 723:7	Privat vårdgivare	
GöteborgsLokaler	Styrsö 3:183	Vårdcentral	
GöteborgsLokaler	Vasastaden 8:10	Skyddsvärnet	FK involveras innan säljklar, due diligence. Försäljningstidpunkt.
GöteborgsLokaler	Brämaregården 72:8	Vårdcentral	
Higab	Gårda 74:1	726 Biskopsvillan	
Higab	Gårdsten 89:6	956 Rösereds Småskola	FN redan yttrat sig 2019-12-09 § 294, Dnr 6227/19, inget att invända mot avyttring.
Higab	Inom Vallgraven 13:1	106 Göta Källare	
Higab	Landala 39:1	918 Landala Pumphus	FK involveras innan säljklar, due diligence
Higab	Masthugget 9:3	147 Första Långgatan 10	
Higab	Nordstaden 702:42	715 Hotel Eggers	FK involveras innan säljklar, due diligence.
Higab	Rud 50:2	102 Grimmereds Industriby	FK involveras innan säljklar, due diligence
Higab	Stampen 21:3, tomträtt	101 Hantverkshuset Stampen	Tomträtt. FK involveras innan säljklar, due diligence
Higab	Tynnered 67:7	122 Östra Skärvallsgatan 1	
Higab	Älvsborg 344:2	406 Talattagatan 16-22	
Higab	Änggården 1:14	814 Daghem Apotekaregatan	Förskola
Higab	Änggården 36:1	166 Biotech Center	
Higab	Inom Vallgraven 47:1	752 Esperantoplatsen 7-9	
Higab	Masthugget 3:12	133 Saluhall Briggen	A-tomt. Bevarandeskydd saknas i gällande plan.
Higab	Masthugget 32:2	156 Lagerhuset	Försäljningstidpunkt
Higab	Angered 95:1	103 Angereds Industriby	
Higab	Angered 96:2 del av	110 Angereds Bussdepå o Industriby	
Higab	Kviberg 27:2	427 Kviberg - Tygförråd	
Higab	Gårda 28:13	105 Brewhouse	Arenaområdet

*Stadsutveckling exploateringsfastigheter.* Dessa fastigheter har Fastighetsnämnden intresse av att förvärva, 3 st

<b>Bolag</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Användning</b>	<b>FKs kommentar</b>
Higab	Backa 866:722	941 Lärje Östergård	Fastighet gränsande till kommunalt markinnehav för stadsutveckling.
Higab	Kviberg 741:27 del av	426 Kviberg - Försvaret (idrottsverksamhet)	Gränsar till närliggande markområde beslutat för överlåtelse till FN, enl KF beslut 2016
GöteborgsLokaler	Röd 135:1	Vårdcentral	Fastighet gränsande till kommunalt markinnehav för stadsutveckling.

Fastighet som redan ägs av kommunen men upplåts med arrende till Higab. Fastigheten är inte föremål för avyttring, 1 st:

<b>Bolag</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Användning</b>	<b>FKs kommentar</b>
Higab	Lorensberg 706:43, arrende	Jonsborgs korvkiosk	Fastigheten ägs redan av staden. Ej föremål för avyttring. Upplåts med arrende. Byggnad kan säljas.

*Kommunala behov.* Fastigheter som enligt förvaltningen bör remitteras för hörande av stadsledningskontoret-lokalsekretariatet för ev användning som kommunalt ändamål, 3 st:

<b>Bolag</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Användning</b>	<b>FK kommentar</b>
Higab	Lyckekärr 1:2	858 Letsegårdsvägen 81	Ev kommunalt ändamål. Remitteras LS
Higab	Skår 31:3	936 Skårs Gård	Förskola idag. Utvecklingsmöjlighet med angränsande kommunal mark. Remitteras LS
Higab	Älvsborg 339:2	854 Talattagatan 1A	Nuvarande och framtida kommunalt behov. Remitteras LS.

*Stadsutveckling övrig.* Fastighet som bör remitteras Västra Götalandsregionen för hörande om eventuell utveckling av Sahlgrenska Universitetsområde, 1 st:

<b>Bolag</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Användning</b>	<b>FK kommentar</b>
P-bolaget	Guldheden 754:69	P-fastighet	Ev expansion sjukhusområdet. Hör VGR innan extern avyttring.

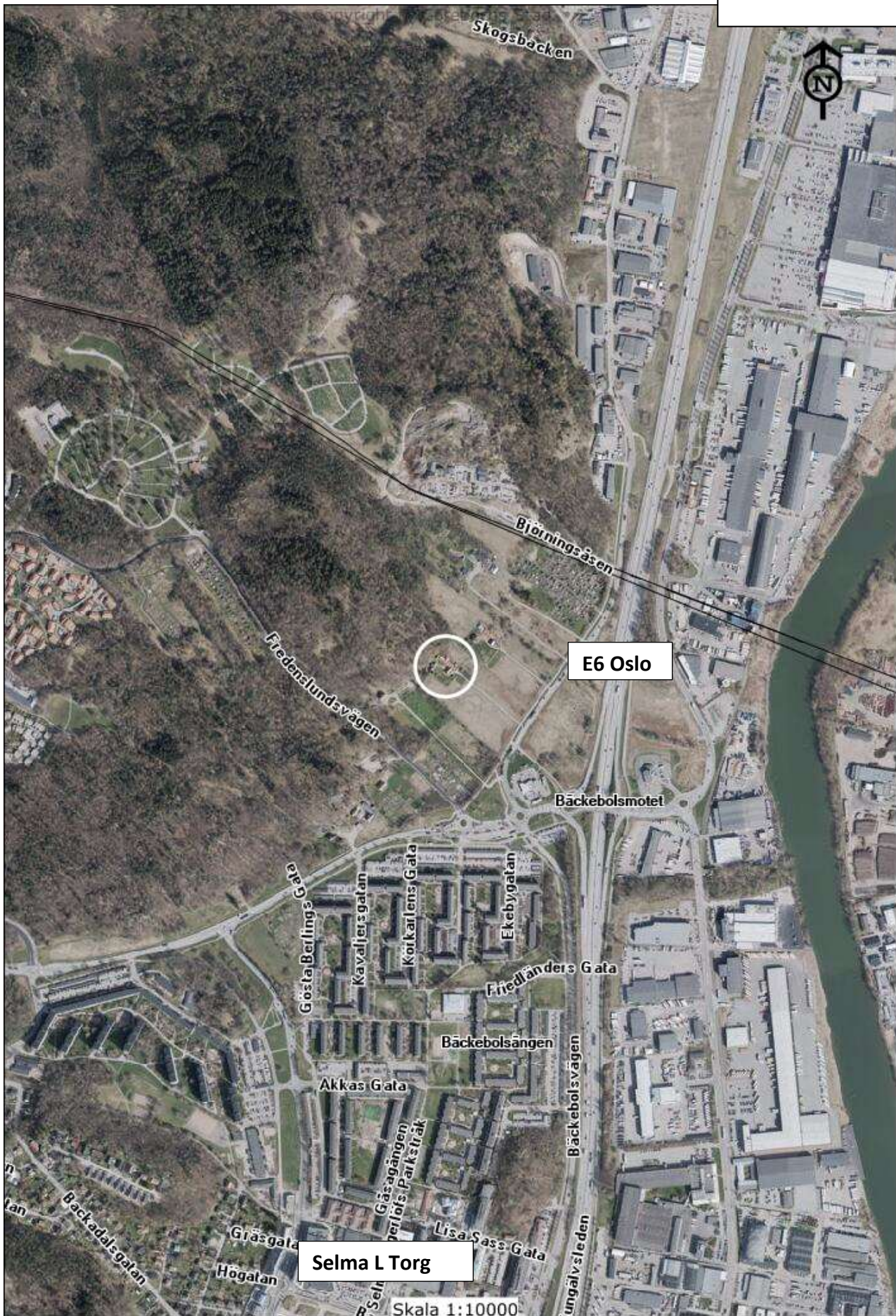
*Stadsutveckling övrig.* Fastighet där försäljning externt avråds, 1 st.

<b>Bolag</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Användning</b>	<b>FK kommentar</b>
P-bolaget	Gullbergsvass 13:16, tomträtt	P-fastighet	Tomträtt. Stadsutveckling genom ev infrastruktur kring bangård.

# Översiktskarta Kviberg 741:27

Bilaga 3 till tjänsteutlåtande  
till fastighetsnämnden  
2020-04-20. Dnr 0794/20

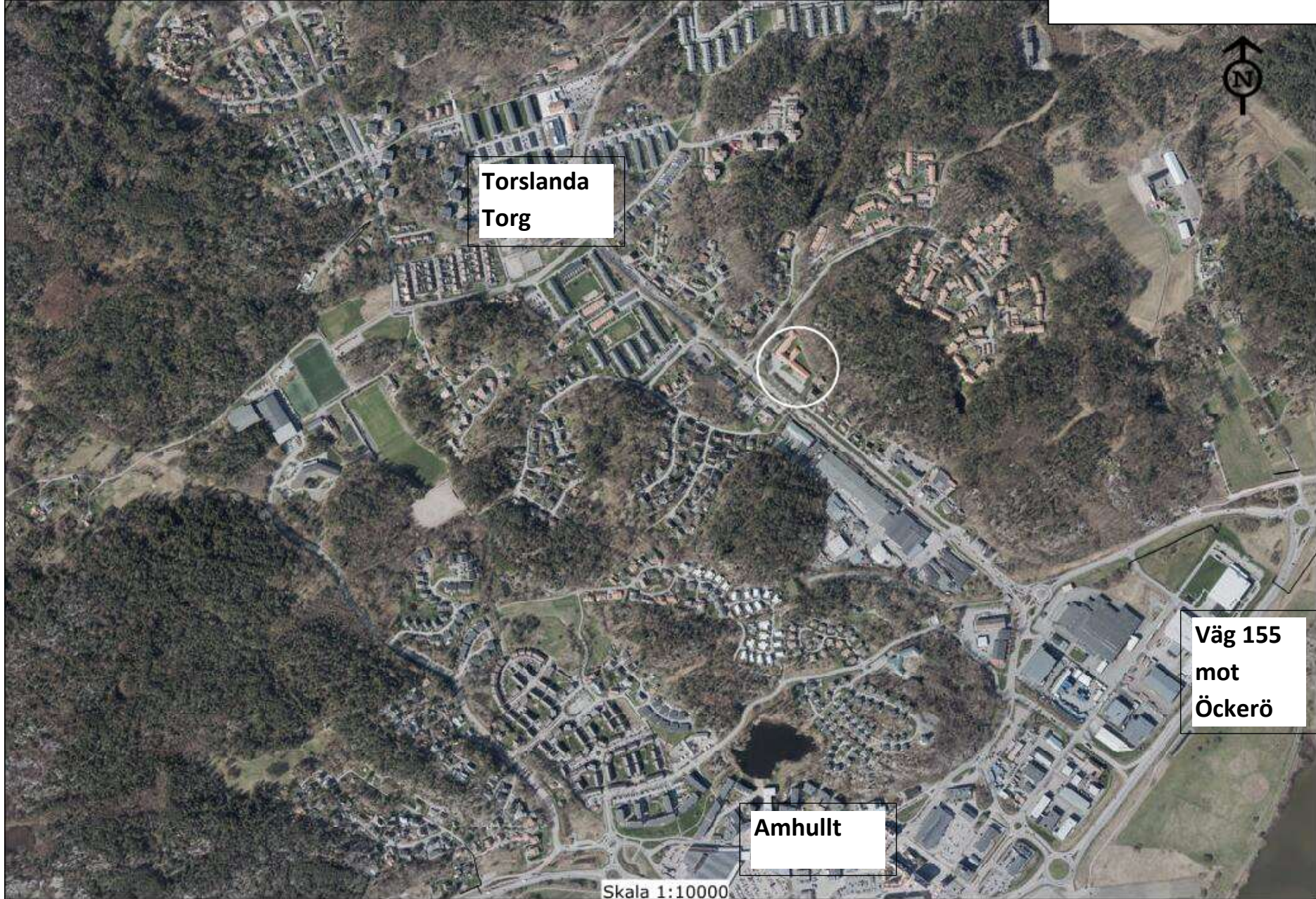




Selma L Torg

Skala 1:10000





Torslanda  
Torg

Amhullt

Väg 155  
mot  
Öckerö

Skala 1:10000

# Detaljarta Kviberg 741:27

Bilaga till tjänsteutlåtande  
till fastighetsnämnden  
2020-04-20. Dnr 0794/20





# Detalj-karta Röd 135:1

Bilaga till tjänsteutlåtande  
till fastighetsnämnden  
2020-04-20. Dnr 0794/20

