

**Beslutsunderlag I**

Styrelsen 2020-06-09

Diarienummer 0052/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031 368 54 61

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

Förslag till avyttring av kommersiella fastigheter inom Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Kommunfullmäktige föreslås ge uppdrag till Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB att, efter dialog med fastighetskontoret i de fall det efterfrågats, inom en 3-årsperiod avyttra fastigheter i enlighet med bilaga 1 till Stadshus beslutsunderlag.
2. Berörda bolag får i uppdrag att inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess löpande rapportera till Göteborgs Stadshus AB om hur försäljningsprocessen fortskrider.
3. Kommunfullmäktige föreslås ge Higab AB i uppdrag att, i samverkan med Fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016.
4. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

Sammanfattning

I fullmäktiges Budget 2019 gavs Göteborgs Stadshus AB [nedan Stadshus] i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. Hösten 2019 genomförde Stadshus en utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter inom Lokalklustret som resulterade i att totalt 38 fastigheter, som ägs av Higab AB [Higab], Förvaltnings AB GöteborgsLokaler [GöteborgsLokaler] och Göteborgs Stads Parkerings AB [Parkeringsbolaget], identifierades som säljbara. Styrelsen i Stadshus beslutade att avföra två fastigheter från listan samt att remittera utredningen till de berörda bolagen och till fastighetsnämnden för att inhämta synpunkter inför slutligt ställningstagande. Samtliga remissinstanser har inkommit med svar och Stadshus har även under beredningens gång haft en dialog med lokalsekretariatet för att bedöma fastigheterna utifrån kommunala behov.

Med utgångspunkt i fullmäktiges uppdrag och remissinstansernas synpunkter föreslår Stadshus kommunfullmäktige att besluta om avyttring av sammanlagt 29 fastigheter. Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade fastigheter bedöms till cirka 1,3 mdkr. Det sammanlagda övertilläggsvärdet beräknas till cirka 1 mdkr. Angivna marknadsvärden bör betraktas som en indikation, i synnerhet mot bakgrund av att uppgifter som analysen bygger på har tagits fram innan Coronavirusets utbrott. Hur djupgående och långvariga konsekvenserna av covid-19 blir är behäftat med stor osäkerhet. Det är därför mycket svårt att i dagsläget bedöma samhällsekonomin inverkan på marknadens betalningsförmåga och fastigheternas värde. En värdering får istället göras vid varje tidpunkt för försäljning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utredningen visar på flera ekonomiska konsekvenser av avyttring av de identifierade fastigheterna. En närmare beskrivning av försäljningens ekonomiska konsekvenser för respektive bolag framgår på sidan 12 och framåt i föreliggande ärende.

Utredningen har identifierat totalt 29 fastigheter som säljbara, utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån, till ett uppskattat marknadsvärde om cirka 1,3 mdkr. Stadshus vill poängtera att det alltid finns en osäkerhet i bedömningen och att angivna marknadsvärden därför bör betraktas som en indikation. En viktig omständighet är också att de uppgifter som analysen bygger på har tagits fram innan Coronavirusets utbrott. Svårigheten att bedöma Corona-pandemins konsekvenser gör marknadsvärdena ännu mer osäkra.

För kommunkoncernen innebär en avyttring av de identifierade fastigheterna en ökad finansiell styrka, minskad risk 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 GöteborgsLokaler, men även i Higab. Effekten av en försäljning av fastigheter identifierade i föreliggande utredning, tillsammans med tre fastigheter på Medicinareberget som Higab har hemställt om att avyttra, bedöms innebära att bolagets årliga resultat efter finansiella poster minskar med cirka 26 procent. Motsvarande beräkning av GöteborgsLokalers resultatpåverkan indikerar att det årliga resultatet efter finansiella poster minskar med cirka 32 procent. Parkeringsbolagets årliga resultat minskar med cirka 2 procent enligt motsvarande indikativa beräkning.

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 Higabkoncernen bidrar till uppdraget att resultatutjämna inom Stadshuskoncernen. En minskning av Higabkoncernens årliga resultat påverkar Stadshus förmåga att finansiera andra verksamheter inom koncernen. Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 1,3 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.

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 GöteborgsLokaler men även i Higab, samtidigt som den totala resultatriskens bedöms vara hanterbar på en övergripande Stadshuskoncernnivå.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Förslaget avser kommersiella fastigheter med i regel marknadsmässiga villkor och som inte ingår i kärnan av respektive bolags uppdrag. Det innebär exempelvis att torgfastigheter, kulturfastigheter, arenor och fastigheter som i huvudsak används för den kommunala verksamheten avgränsats.

I vissa av de fastigheter som föreslås att avyttras finns bland annat hyresgäster vars verksamhet avser kultur, utbildning eller föreningsliv. En ny fastighetsägare kan skapa nya möjligheter för hyresgästerna men en ny ägare kan också på sikt komma att vilja ändra på fastighetens användning. Det kan komma att innebära att hyresgäster inom ovan verksamhetsområden vänder sig till Göteborgs Stad för att finna ersättningslokaler,

Samverkan

Samverkan hanteras genom information till koncernfackligt råd.

Bilagor

1. Lista med fastigheter som föreslås avyttras
2. Stadshus beslutsunderlag från 2020-01-28
3. Remissvar från Higab AB, 2020-04-23
4. Remissvar från Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, 2020-04-17
5. Remissvar från Göteborgs Stads parkerings AB, 2020-04-22
6. Remissvar från Älvstranden Utveckling AB, 2020-04-24
7. Remissvar från Fastighetsnämnden, 2020-05-18¹

¹ Vid utskick till Stadshus styrelse har fastighetsnämndens protokoll ännu inte justerats, varför komplettering kommer att ske med protokollsutdrag.

Ärendet

Föreliggande ärende är en återrapportering av uppdrag som Stadshus har fått från fullmäktige i budget 2019 gällande försäljning av tillgångar inom Stadshuskoncernen.² I ärendet lämnas förslag från Stadshus AB till fullmäktige om försäljning av ett antal utpekade kommersiella fastigheter som ägs av Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB.

Beskrivning av ärendet

I fullmäktiges Budget 2019 gavs Stadshus i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. I uppdraget ingick att utreda avveckling, avyttring eller omvandling till förvaltning av bolag eller delar av bolagens verksamhet. Stadshus styrelse beslutade att hantera uppdraget genom att anta ett övergripande projektdirektiv för arbetet med innebörden att respektive direktunderställt bolag och koncern/kluster ska utgöra ett separat delprojekt, vilket startas genom att styrelsen i Stadshus beslutar om ett delprojektdirektiv. Beslut om delprojektdirektivet för Lokalklustret togs på styrelsemötet den 26 augusti 2019 med prioritering att utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom klustret.

Hösten 2019 genomförde Stadshus utredningen i nära samverkan med berörda bolag och stadsledningskontoret. Resultatet av utredningen presenterades för styrelsen den 28 januari 2020 som då beslutade att revidera listan på identifierade fastigheter möjliga att sälja genom att ta bort två fastigheter från listan. Styrelsen beslutade vidare att remittera ärendet till de berörda bolagsstyrelserna³ och till fastighetsnämnden⁴ för synpunkter, i syfte att säkerställa ett allsidigt belyst beslutsunderlag, delaktighet och transparens innan slutligt förslag om avyttring överlämnas till fullmäktige för beslut.⁵ Remissinstanserna ombads att svara på remissen inom tre månader.

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.⁶ Riktlinjen anger att det säljande bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till fastighetsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten och fastighetsnämnden ska lämna skriftligt besked till bolaget inom två månader.

² KF 2018-11-22 § 11. Uppdraget till Stadshus lyder: *Förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen*. Även Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022 innehöll samma uppdrag (KF 2019-11-13 § 4).

³ Styrelserna ombads besvara följande frågor: a) Ser styrelsen några ytterligare aspekter och förutsättningar som behöver beaktas som utgångspunkt för de slutsatser och ställningstaganden som redovisas i Stadshus utredning? och b) Gör styrelsen andra bedömningar avseende vilka fastigheter som är möjliga att avyttra? Finns det ytterligare fastigheter som enligt styrelsen kan avyttras? Svaret ska motiveras.

⁴ Fastighetsnämnden ombads besvara följande fråga: Finns det strategiska skäl för staden att förvärva någon av fastigheterna på listan? Svaret ska motiveras.

⁵ Stadshus styrelsemöte 2020-01-28 § 5

⁶ KF 2018-06-07 § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

I enlighet med riktlinjen har Stadshus låtit fastighetsnämnden yttra sig över den föreslagna avyttringen⁷. I sin bedömning av om en fastighet bedöms som strategiskt viktig för staden att inneha har fastighetsnämnden 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 2019⁸, stadsutveckling och en exploateringsekonomi i balans över tid har beaktats. Utifrån detta har fastigheterna delats in i fyra olika kategorier.⁹

I föreliggande ärende har Stadshus gjort en sammanvägd analys av förslaget i den ursprungliga utredningen, utifrån fullmäktiges uppdrag i budget 2019, och remissinstansernas synpunkter och bedömningar. I beredningen av ärendet har Stadshus även haft en dialog med lokalsekretariatet vid stadsledningskontoret i syfte att efterhöra huruvida någon av fastigheterna bedöms som viktig att behålla i stadens ägo utifrån kommunala behov.

Den sammantagna analysen resulterar i ett förslag till fullmäktige om försäljning av ett antal utpekade fastigheter som ägs av Higab, GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget. Underlaget innehåller bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. 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. En viktig omständighet är också att de uppgifter som analysen bygger på har tagits fram innan Coronavirusets utbrott. Svårigheten att bedöma Corona-pandemins konsekvenser gör marknadsvärdena ännu mer osäkra.

Ärendet är uppbyggt enligt följande: inledningsvis ges en sammanfattning av utredningen som Stadshus genomförde hösten 2019. Därefter redogör vi, per bolag, för remissinstansernas synpunkter och bedömningar samt för Stadshus sammanvägda bedömning som resulterar i konkret förslag på fastigheter för avyttring. Ärendet avslutas med en sammanfattande bedömning.

Sammanfattning av Stadshus utredning från hösten 2019

Hösten 2019 genomförde Stadshus en utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter inom Lokalklustret i nära samverkan med berörda bolag och stadsledningskontoret (se bilaga 2). Utredningen genomfördes som svar på fullmäktiges uppdrag till Stadshus i budget 2019.

Higab, GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget äger totalt cirka 210 fastigheter. Enligt definitionen som användes i utredningen är en kommersiell fastighet en fastighet som genererar intäkter genom uthyrning till hyresgäst.¹⁰ Det innebär att alla fastigheter som ägs av dessa tre bolag per definition är kommersiella. Utredningen har under arbetets gång valt att inte fördjupa konsekvensanalysen för de fastigheter som utgör *kärnan* i

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

⁸ Uppdraget lyder: ”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 delarna kan tillgodoses”, Fastighetsnämnden 2019-10-21 § 246 6282/19.

⁹ Kategorierna är a) icke strategiska, b) stadsutveckling exploatering, c) stadsutveckling övrig och d) kommunala behov

¹⁰ Vi väljer att följa Finansinspektionens definition, se exempelvis rapporten ”Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet”, den 28 maj 2019

respektive bolags uppdrag. För att kunna ringa in fastigheter som kan vara aktuella för försäljning har utredningen gjort vissa avgränsningar.

Älvstranden: Bland annat har samtliga fastigheter som ägs av Älvstranden avgränsats bort. Älvstrandens uppdrag som ett exploaterings- och utvecklingsbolag skiljer sig väsentligt från de övriga tre bolagen inom lokalklustret. Bolaget ska enligt ägardirektivet inte äga några förvaltningsfastigheter, det bestånd som bolaget äger idag är till allra största delen klassificerat som exploateringsfastigheter. 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 få stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag, vilket var skälet till avgränsningen.

Higab: 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 utkristalliserades två grupper av fastigheter som möjliga att sälja, nämligen a) kontorsfastigheter och fastigheter med extern hyresgäst samt b) industribyar. Totalt rörde det sig om 28 fastigheter.

GöteborgsLokaler: Utredningen valde att avgränsa bolagets fastigheter vid lokala torgen. Totalt identifierades åtta fastigheter, som inte ligger vid något av bolagets torg och som förhyrs av extern hyresgäst, som möjliga att avyttra.

Parkeringsbolaget: En stor del av bolagets 17 fastigheter 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 bedömdes fastigheter som ingår eller som kommer att ingå i planerade stadsutvecklingsprojekt som olämpliga att, i dagsläget, avyttras externt. Denna analys kan omprövas beroende på vilken väg staden väljer i de olika stadsutvecklingsprojekten. Utredningen identifierade två fastigheter som möjliga att avyttra.

Sammanfattningsvis resulterade utredningen i att totalt 38 fastigheter identifierades som möjliga att sälja, utifrån de förutsättningar som analysen tog sin utgångspunkt ifrån, till ett uppskattat marknadsvärde om ca 2,2 mdkr. Samtliga fastigheter (utom en) har ett beräknat övervärde och det sammanlagda övervärdet beräknades till cirka 1,5 mdkr.

Tabell 1: Lista med identifierade fastigheter i utredningen från hösten 2019

Bolag	Fastighet	Kommentar
Higab	Lorensberg 31:1	Konserthuset*
	Slottsskogen 719:11	Naturhistoriska museet*
	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
	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
	Rud 50:2	Grimmereds industriby
	Angered 95:1	Angereds industriby
	Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
	Angered 96:2, del av	Angereds företagsby
	Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
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	

* Kommentar: Fastigheten togs bort från listan genom beslut i Stadshus styrelse 2020-01-28

Sammanfattningsvis visade analysen att försäljningens påverkan på bolagens uppdrag, så som det är formulerat i gällande bolagsordningar och ägardirektiv¹¹, skiljer sig mellan bolagen och beroende på hur många fastigheter som avyttras. För Higabs del visade analysen att en försäljning av de identifierade fastigheterna innebär viss påverkan på bolagets uppdrag, bland annat med avseende på möjligheten att tillhandahålla lokaler för mindre företag och organisationer. Även för GöteborgsLokalers del visade analysen på påverkan på bolagets uppdrag genom minskat handlingsutrymme till följd resultatbortfall. För Parkeringsbolagets del bedömdes avyttringen inte ha någon påverkan på uppdraget.

Stadshus konstaterade att en försäljning av de identifierade fastigheterna inte bedömdes ha större påverkan på personalen i något av bolagen.

Resultatuppskattningar baserat på justerade driftnetton i relation till bolagens redovisade årsresultat 2018 (efter finansiella poster justerat för reavinster och utdelning från dotterbolag) indikerade att Higabs resultat jämfört skulle minska med cirka 49 mnkr (46 procent), vilket skulle innebära en ökad risknivå i bolaget, negativ påverkan på bolagets

¹¹ Fullmäktige kan naturligtvis besluta att ändra ett bolags uppdrag genom ändring av bolagsordning och ägardirektiv.

långsiktiga utdelningsmöjligheter samt minskade självfinansieringsmöjligheter för underhåll och investeringar. Motsvarande beräkning av GöteborgsLokalers resultatpåverkan indikerade en minskning av resultatet efter finansiella poster med cirka 53 procent, vilket skulle innebära ökad risknivå i bolaget samt att utrymmet för utdelning och självfinansiering av investeringar och underhåll skulle minska. För Parkeringsbolagets del gjordes bedömningen att resultatbortfallet med cirka 6 procent inte skulle medföra någon större påverkan på bolagets finansiella styrka.

Sammantaget konstaterade Stadshuset att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, både i Higab och GöteborgsLokaler, samtidigt som den totala resultatrisken bedömdes vara hanterbar på en övergripande Stadshuskoncernnivå. Analysen visade även att avyttringen skulle innebära att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras.

Värdering efter remissvaren

I detta avsnitt redogör vi för remissinstansernas svar och för Stadshus sammanvägda bedömning för respektive bolags fastigheter. Den sammanvägda analysen tar sin utgångspunkt i fullmäktiges budgetuppdrag om försäljning av tillgångar samt de effektmål som fullmäktige har gett uttryck för kopplat till försäljningsuppdraget (budget 2019). Dessa effektmål är:

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

I budget 2020 pekar fullmäktige även 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.

Den sammanvägda bedömningen resulterar i konkreta förslag på försäljningsobjekt.

Higab AB

När det gäller fastigheter som ägs av Higab har synpunkter inkommit från Higab, fastighetsnämnden, Älvstranden och lokalsekretariatet. Det är också viktigt att nämna att det parallellt med detta ärende pågår avyttringar och överföringar av bolagens fastigheter utifrån tidigare fattade beslut från 2016 (se nedan).

Higabs remissvar

Higab har ett fastighetsbestånd som innehåller kommersiella lokaler för att täcka en del av mindre företags, organisationers och föreningars behov av lokaler inom Göteborgs Stad. Bolaget har också merparten av stadens samlade lokalytor för kultur och evenemang där de flesta av stadens museibygnader och arenor återfinns. Därtill förvaltas merparten av stadens byggnadsminnen i bolaget. Denna balans av såväl kommersiellt innehåll som icke kommersiellt innehåll har genom åren varit en viktig förutsättning för bolaget att kunna genomföra självfinansierat underhåll och investeringar utan att behöva äska pengar från staden.

Higabs styrelse avstyrker försäljning av följande fastigheter med motiveringen:

- Gårda 28:13 (Brewhouse): är på samma sätt som Lagerhuset ett unikt hus med verksamheter som skapar värden inom sin bransch då den har en viktig roll för både nystartade och etablerade företag inom musikbranschen. Fastigheten kan vara strategiskt viktig att ha kontroll på vid en eventuellt kommande exploatering i Arenaområdet. Har en potentiell bygggrätt för tillbyggnad. Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg.
- Masthugget 32:2 (Lagerhuset): Inrymmer lokaler som idag förhyrs av mindre företag och organisationer verksamma inom litteratur, teater och andra kreativa näringar. Innehållet bedöms viktigt för området och för att skapa en levande stad. Stor risk att dessa hyresgäster inte har möjlighet att vara kvar i området med en strikt kommersiell fastighetsägare. Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg.

- Inom Vallgraven 47:1 (Esperantoplatsen 7–9): samma motivering som för Lagerhuset. Skyddad i detaljplan med q.¹² Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg.
- Landala 39:1 (Landala Pumphus): byggnaden bedöms ge mer tillbaka till göteborgarna i Stadens ägo än i de medel som inbringas vid en försäljning. Har utformningsbestämmelser och skydd i detaljplan enligt q1 (får ej rivras) och q 2 (fasadens karaktär får ej förvanskas). Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg.
- Skår 31:3 (Skårs Gård): Bolaget äger några större gårdar i utkanten av staden så som Skårs Gård som har ett fint läge i ett bostadsområde med markyta för rekreation eller förskoleverksamhet, kan jämföras med beslutet om att ha kvar Billdals Gård. Nuvarande användning är förskola och bostad. Ingår i bevarandeplan för Göteborg.
- Industribyarna Rud 50:2 (Grimmereds industriby) och Angered 95:1 (Angereds industriby): Det finns i dag lite detaljplanerad mark för industrietableringar i Göteborg, samtidigt som delar av befintliga industriområden omvandlas till bostadsområden. Enligt Higab finns det en oro hos BRG för den utmaning som finns för mindre industribolag att hitta lokaler för sin verksamhet. Styrelsen anser att Higab genom två av sina industriområden har stora möjligheter att genom omvandling och kompletterande exploatering kunna tillfredsställa sådana behov. I Angereds lokala stadsutvecklingsprogram 2019–2030 finns som prioriterat mål att skapa 10 000 nya arbetsplatser. Bolagets industriområde kan bidra till denna måluppfyllelse.

För industribyn i Angered (96:2, bussdepå och företagsby) förordar styrelsen att en dialog initieras med VGR, genom Västfastigheter, om försäljning innan annonsering på den öppna marknaden.

Slutligen menar Higabs styrelse att Coronakrisens konsekvenser för samhällsekonomin inverkan på marknadens betalningsförmåga och fastigheternas värde bör beaktas. Styrelsen förordar därför att en avyttring av fastigheterna skjuts upp.

Fastighetsnämndens remissvar

Fastighetskontoret föreslår nämnden att förvärva två av Higabs fastigheter utifrån stadsutvecklingsbehov. Av förvaltningens tjänsteutlåtande framgår att fastighetsnämnden inte har möjlighet att förvärva bolagspaketade fastigheter.

Fastigheter som föreslås förvärfvas:

- Backa 866:722 (Lärje Östergård)
- Göteborg Kviberg 741:27 (försvaret)

¹² q- Bestämmelsen innebär att byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde och att den därmed inte får förvanskas. Detta är det starkaste skyddet en byggnad kan förses med i detaljplan. I plankartan preciseras vad som inte får förvanskas i så kallade skyddsbestämmelser, här kan också rivningsförbud anges och bestämmelser för hur den befintliga utformningen skall bevaras. Även ej bygglovspliktiga åtgärder kan regleras med lilla q som till exempel ändring av interiör. (källa: www.raa.se, riksantikvarieämbetet)

Vid sammanträdet den 18 maj beslutade nämnden, enligt ett tilläggsyrkande från D, KD, M, L att fastighetskontoret ska redovisa för Fastighetsnämnden ett mer omfattande underlag till varför förvärven behöver genomföras samt att därefter låta Fastighetsnämnden besluta om fastighetsförvärven ska genomföras eller ej.

För tre fastigheter ägda av Higab menar fastighetsnämnden att lokalsekretariatet behöver höras utifrån eventuella behov för kommunalt ändamål. Dessa fastigheter är:

- Lyckekärr 1:2 (Letsegårdsvägen 81)
- Skår 31:3 (Skårs gård)
- Älvsborg 339:2 (Talattagatan 1A)

Stadshuset har i sin beredning haft en dialog med lokalsekretariatet för att efterhöra huruvida det finns aspekter utifrån kommunala behov som behöver beaktas i utredningen. Lokalsekretariatet har fått möjlighet att ta ställning till den ursprungliga listan med identifierade fastigheter möjliga att sälja inklusive fastighetsnämndens remissvar. Lokalsekretariatet bedömer att fastigheterna inte kan användas för kommunalt verksamhetsbehov (BmSS, skola, förskola) och motsätter sig därför inte en extern avyttring.

I remissyttrandet från Fastighetsnämnden lämnas en kommentar kring fastigheten Lorensberg 706:43. Fastigheten ägs av staden och upplåts till Higab genom arrende. Det enda som kan avyttras är byggnaden som är uppförd på fastigheten (Jonsborgs korvkiosk).

Fastighetskontoret har även identifierat omständigheter för vissa av fastigheterna på listan som förutsätter en dialog med förvaltningen innan avyttring, för att säkerställa att fastigheten är ”säljklar” utifrån aspekter så som planfrågor, fastighetsbildningsfrågor, befintliga ledningars lägen mm. En notering kring vilka fastigheter som berörs framgår av tabell 2 nedan.

Älvstrandens remissvar

Den enda fastigheten som Älvstranden kommenterar i sitt remissvar är Masthugget 32:2 (Lagerhuset). Tillsammans med Folkteatern och musikscenerna kring Pustervik utgör verksamheterna i Lagerhuset fundamentet i Masthuggskajens ”kulturkvarter” där ambitionen är att utveckla detta vidare i tillkommande nya projekt med flera kulturverksamheter i bottenvåningarna. En försäljning av fastigheten riskerar att medföra en negativ påverkan för kulturkvarteren och Masthuggskajens möjlighet att nå uppsatta effektmål i stort, om inte tillkommande ägare delar stadens syn på Lagerhusets betydelse för Göteborgs kulturliv, uppger Älvstranden.

Fullmäktiges beslut från 2016

Viktigt att nämna är att bolagen inom lokalklustret redan arbetar med att verkställa ett tidigare uppdrag från fullmäktige som rör överföring och avyttring av fastigheter. Enligt beslut i kommunfullmäktige i samband med bolagsöversynen gavs Higab i uppdrag att tillsammans med dotterbolagen Parkeringsbolaget, Älvstranden Utveckling och Göteborgs Lokaler genomföra en översyn av bolagens fastighetsinnehav i syfte att nå

effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet.¹³ 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 fullmäktige om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Lokalklustret.¹⁴ Fullmäktige beslutade att bemyndiga bolagen 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. För de fastigheter som identifierades som möjliga att säljas på längre sikt skulle Higab återkomma till fullmäktige i framtida ärenden. Detta rör i första hand utbildningsfastigheter med Göteborgs Universitet som hyresgäst.¹⁵

Både Higab och Fastighetsnämnden kommenterar fullmäktigebeslutet från 2016 i sina remissvar. Med nuvarande kunskapsbild menar styrelsen i Higab att några av fastigheterna som då identifierades som möjliga att avyttras på längre sikt, inte längre bör avyttras. Detta med hänsyn till stadens behov av centralt belägna skollokaler.

Försäljningsärende som hanteras parallellt med föreliggande ärende

Parallellt med hanteringen av föreliggande ärende pågår hantering av en hemställan från Higab till fullmäktige gällande försäljning av fastigheterna på Medicinareberget (Odontologen, Hälsovetarbacken och Biotech Center). En av fastigheterna i Higabs hemställan, Biotech Center (Änggården 36:1), som från början ingick i Stadshus utredning från 2019 hanteras alltså i ett separat ärende och tas således bort från föreliggande ärende. Stadshus styrelse väntas yttra sig över Higabs hemställan vid sammanträdet den 9 juni 2020.

Stadshus förslag till avyttring av fastigheter som ägs av Higab

I utredningen från 2019 identifierades totalt 28 fastigheter som ägs av Higab som möjliga att avyttras. Det slutliga remissunderlaget innehöll en lista med 26 fastigheter. I sitt remissvar har Higab identifierat fem kommersiella fastigheter och två industrifastigheter som viktiga att behålla rådigheten över. Motivering har lämnats till respektive fastighet. Indikerat marknadsvärde för de fem kommersiella fastigheterna uppgår till ett intervall mellan 250–350 mnkr och ungefär samma för industribyarna.

I den sammanvägda bedömningen ska Stadshus värdera remissinstansernas synpunkter med utgångspunkt i fullmäktiges uppdrag att avyttra tillgångar i syfte att frigöra medel, minska risktagande, undvika agerande på konkurrensutsatt marknad och minska antalet bolag. Stadshus har samtidigt att förhålla sig till skrivningar i fullmäktiges budget 2020 där fullmäktige pekar på behovet av att skapa realisationsvinster i syfte att under perioden

¹³ KF 2014-06-05 § 10 Dnr 1721/11

¹⁴ KF 2016-06-02 § 20 Dnr 1661/15

¹⁵ Fastigheter som identifierades som möjliga att avyttras externt på längre sikt var: Pedagogerna (Inom Vallgraven 71:2), Idrottshögskolan (Heden 31:7), Konsthögskolan Valand (Lorensberg 47:6), HDK (Lorensberg 51:11) och Hälsovetarbacken (Änggården 718:141). För dessa fastigheter finns det ännu inga beslut fattade om försäljning.

2020–2022 skapa utdelningsbara medel från Stadshuskoncernen och samtidigt beakta behovet av att bibehålla en långsiktig hållbar utdelningsnivå från Stadshuskoncernen samt frigöra kapital för att kunna göra nyinvesteringar samtidigt som lånesituationen beaktas. En värdering av vilka objekt som ska avyttras måste således väga ihop alla dessa perspektiv.

Både Higab och Älvstranden, som exploaterar i området, lyfter fram Lagerhuset och de verksamheterna som ryms i lokalen som viktiga grundbultar för att skapa en levande stad och ett kulturkvarter i området vid Masthugskajen, Skeppsbron och Järntorget. Med en strikt kommersiell fastighetsägare finns stora risker att nuvarande hyresgäster inte får vara kvar i området vilket riskerar att få negativa konsekvenser för Göteborgs kulturliv. Higab för fram samma argumentation för Esperantoplatsen 7–9, som ligger i närheten av Lagerhuset. De två fastigheterna står tillsammans för drygt hälften av marknadsvärdet för de fem kommersiella fastigheter som Higab vill behålla. Higabs och Älvstrandens argument väger enligt Stadshus tungt när det gäller Lagerhuset och Esperantoplatsen 7–9 och den sammanvägda bedömningen resulterar i ett förslag att inte avyttra fastigheterna.

För fastigheten Brewhouse anför Higab liknande argument om fastighetens vikt för nystartade och etablerade företag inom musikbranschen samt strategiska placering i närheten av arenaområdet. Business Region Göteborg och Västra Götalandsregionen är engagerade i verksamheten Brewhouse i syfte att skapa en mötesplats för entreprenörskap, ny talang och för företagande inom konstnärlig verksamhet främst inom musik. Higab argumenterar för att behålla ytterligare två fastigheter, Skårs Gård och Landala Pumpus. Enligt Higab ger det mer till göteborgarna att ha kvar dessa i stadens ägo. Stadshus har svårt att värdera detta. Med grund i fullmäktiges uppdrag om försäljning föreslår Stadshus att fastigheterna ska avyttras.

När det gäller industribyarna Grimmered (Rud 50:2) och Angered (Angered 95:1) anser Higab att dessa inte ska avyttras då staden har behov av den typen av fastigheter och för att det finns stor potential i fastigheterna. Med detta som grund gör Stadshus bedömningen att fastigheterna inte bör avyttras i dagsläget men att en ny omprövning bör göras inom en period, förslagsvis inom 3 år, för att med ökad precision kunna värdera fastigheternas potential. Higab föreslås därför ges i uppdrag att återkomma till fullmäktige med en förnyad analys kring avyttring av fastigheterna Grimmereds industriby och Angereds industriby senast 2023.

Fastighetskontoret har föreslagit fastighetsnämnden att förvärva två av Higabs fastigheter. I skrivande stund har nämnden ännu inte fattat beslut i frågan. Om fastighetsnämnden beslutar att fastigheterna ska förvärfvas bör Higab hörsamma detta. I annat fall är förslaget att fastigheterna ska avyttras externt.

Fastigheten Änggården 36:1 (Biotech Center) hanteras i en separat hemställan från Higab.

Av tabellen nedan framgår Stadshus förslag till avyttring av fastigheter som ägs av Higab.

Tabell 2: Förslag på försäljningsobjekt ägda av Higab AB

Fastighet	Beskrivning	Kommentar
Kviberg 741:27, del av	Kviberg – Försvaret	Avvaktar beslut i fastighetsnämnden
Backa 866:722	Lärje Östergård	Avvaktar beslut i fastighetsnämnden
Nordstaden 702:42	Hotell Eggers	Dialog med fastighetskontoret innan avyttring
Gårda 28:13	Brewhouse	
Landala 39:1	Landala Pumphus	Dialog med fastighetskontoret innan avyttring
Skår 31:3	Skårs gård	
Masthugget 3:12	Saluhall Briggen	
Inom Vallgraven 13:1	Göta Källare	
Masthugget 9:3	Första Långgatan 10	
Kviberg 27:2	Kviberg – Tygförråd	
Älvsborg 344:2	Talattagatan 16–22	
Tynnered 67:7	Östra Skärvallsgatan 1	
Gårda 74:1	Biskopsvillan	
Älvsborg 339:2	Talattagatan 1A	
Änggården 1:14	Daghem Apotekaregatan	
Gårdsten 89:6	Rösereds småskola	
Lyckekärr 1:2	Letsegårdsvägen 81	
Lorensberg 706:43	Kiosk Kungssportsavenyn 39A	Endast byggnaden kan avyttras
Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen	Dialog med fastighetskontoret innan avyttring
Angered 96:2, del av	Angereds företagsby	Inleda dialogen med VGR
Angered 96:2, del av	Angereds bussdepå	Inleda dialogen med VGR
Rud 50:2	Grimmereds industriby	Ny prövning senast 2023, dialog med fastighetskontoret innan avyttring
Angered 95:1	Angereds industriby	Ny prövning senast 2023

Konsekvenser för bolaget

Resultatuppskattningar baserat på justerade driftnetton och avskrivningar i relation till bolagens redovisade årsresultat 2019 (efter finansiella poster justerat för realisationsvinster, nedskrivningar och utdelning från dotterbolag) indikerar att Higabs årliga resultat skulle minska med cirka 33 mnkr (21 procent), inklusive en försäljning av industribyarna. Till detta ska läggas resultateffekten av den föreslagna försäljningen av tre fastigheter på Medicinareberget (Odontologen, Hälsovetarbacken och Biotech Center) med en resultateffekt om ca 7,5 mnkr.¹⁶ Sammanlagd effekt på Higabs årliga resultat blir 26 procent med motsvarande beräkning som enligt ovan. Bedömningen förutsätter att bolaget amorterar lån motsvarande bokfört värde. Resultateffekterna uppstår succesivt då försäljning sker över tid och genom att en eventuell försäljning av industribyarna tas ställning till något längre fram i tiden.

En försäljning innebär en något ökad risknivå i bolaget och påverkan på bolagets långsiktiga utdelningsmöjligheter samt minskade självfinansieringsmöjligheter för underhåll och investeringar. Bolaget står inför flera större investeringar i vilka lönsamheten kan vara begränsad och innebära nedskrivningar, vilket påverkar bolagets risknivå och soliditet.

¹⁶ Enligt hemställan från Higab som hanteras av Stadshus styrelse parallellt med föreliggande ärende.

Samtidigt innebär en försäljning möjligheten att frigöra 800–1 000 mnkr i Stadshuskoncernen och realisera övervärden om cirka 700–800 mnkr.

Sammantaget innebär försäljningen av de identifierade fastigheterna viss påverkan på Higabs uppdrag, bland annat med avseende på möjligheten att tillhandahålla lokaler för mindre företag och organisationer. När det gäller försäljningens påverkan på personalen kan det eventuellt uppstå minskat behov av tekniker, förvaltartjänster och projektledare. Bedömningen är att minskat behov kan hanteras genom justering av konsultinhyring samt genom naturlig avgång inom ramen för ett successivt förändringsarbete.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

När det gäller fastigheter som ägs av GöteborgsLokaler har synpunkter inkommit från GöteborgsLokaler, fastighetsnämnden och lokalsekretariatet.

GöteborgsLokalers remissvar

Styrelsen i GöteborgsLokaler avstyrker den föreslagna försäljningen i sin helhet. Motiveringen att en försäljning i linje med förslaget skulle radikalt ändra bolagets förutsättningar att arbeta på ett framgångsrikt sätt som man gör. Samtliga fastigheter är enligt styrelsen viktiga för att bolaget ska kunna uppfylla sitt grunduppdrag. Lönsamma fastigheter med stabila hyresgäster möjliggör, och är en förutsättning för, den flexibla ekonomiska hanteringen av stadens lokala handelsplatser, i synnerhet i stadens mer utsatta områden.

Styrelsen uppger vidare att den ekonomiska analysen behöver beakta att resultatpåverkan i GöteborgsLokaler i realiteten blir större än vad som framgår av Stadshus utredning. Detta till följd av att analysen, som är gjord för år 2019, sammanföll med hyresgästanpassningar och underhållsåtgärder i två av fastigheterna, vilket har resulterat i en högre hyra. I remissvaret resonerar styrelsen även kring huruvida lånen som belöper de aktuella fastigheterna ska lösas upp eller ej vid avyttring. Med anledning av den sammantagna resultatpåverkan behövs enligt bolaget en särskild plan för att säkerställa ekonomi i balans. Bolagets affärsmodell måste ses över och omformuleras om fastigheterna ska avyttras samtidigt som verksamheten väntas fortsätta vara oförändrad. Ett annat scenario är enligt bolaget att marknadsanpassa hyrorna för kommunal verksamhet och lägga ett vinstpåslag på bolagets externförvaltning för staden, som är bolagets största kund. Hyresnivåerna gentemot staden är idag satta med försiktighet. Ytterligare ett sätt för bolaget att öka intäkterna är att höja bashyran vid varje kontrakts utgång och låta den bli marknadsmässig full ut.

GöteborgsLokaler skriver vidare att bolagets nya hemvist inom Framtidenkoncernen inte var känd när uppdraget om försäljning startades. I händelse av kapitalbrist finns det legala svårigheter med att föra över medel från de allmännyttiga bostadsbolagen till bolaget, vilket kan få till följd att Stadshus behöver lämna aktieägartillskott till Framtidenkoncernen vid förlust i GöteborgsLokaler.

Ytterligare en aspekt som lyfts fram av bolaget är konsekvenser av Coronapandemin. Bolaget uppger att likviditeten och resultatet för år 2020 kommer att försämrats till följd av pandemin. Bolaget ser en stor risk för ökade vakanser och därmed uteblivna hyresintäkter för en längre tid framöver och understryker vikten av att lönsamma fastigheter behöver stanna kvar inom bolaget.

Sammanfattningsvis skriver GöteborgsLokaler att alla de åtta lönsamma fastigheterna behövs för att säkra bolagets uppdrag. Två av fastigheterna, Styrso 3:183 och Majorna 723:7 står dock 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 (Lorensberg och Backa) står för 58 procent av marknadsvärdet men bara 37 procent av resultatet. GöteborgsLokaler skriver att om dessa två avyttras behöver bolaget fortfarande tillskott, men inte i lika hög grad.

Fastighetsnämndens remissvar

Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden att förvärva en fastighet som ägs av GöteborgsLokaler utifrån stadsutvecklingsbehov. Av förvaltningens tjänsteutlåtande framgår att fastighetsnämnden inte har möjlighet att förvärva bolagspaketerade fastigheter.

- Röd 135:1 (Vårdcentral)

Vid sammanträdet den 18 maj beslutade nämnden, enligt ett tilläggsyrkande från D, KD, M, L att fastighetskontoret ska redovisa för Fastighetsnämnden ett mer omfattande underlag till varför förvärven behöver genomföras samt att därefter låta Fastighetsnämnden besluta om fastighetsförvärven ska genomföras eller ej.

Av Stadshus avstämning med lokalsekretariatet framgår att lokalsekretariatet anser att det är positivt att fastighetsnämnden förvärvar fastigheten.

Fastighetskontoret har även identifierat omständigheter för vissa av fastigheterna på listan som förutsätter en dialog med förvaltningen innan avyttring, i syfte att säkerställa att fastigheten är ”säljklar” utifrån aspekter så som planfrågor, fastighetsbildningsfrågor, befintliga ledningars lägen mm. En notering kring vilka fastigheter som berörs framgår av tabell 3 nedan.

Stadshus förslag till avyttring av fastigheter som ägs av GöteborgsLokaler

I utredningen från 2019 identifierades totalt åtta fastigheter som ägs av GöteborgsLokaler som möjliga att avyttras. Styrelsen i GöteborgsLokaler har beskrivit vilka utmaningar som en försäljning av de mer lönsamma fastigheterna kan innebära för bolagets kärnuppdrag att förvalta och utveckla kommersiella lokaler för handel och service vid stadens lokala torg. GöteborgsLokaler menar att inga fastigheter ska avyttras. Samtidigt resonerar bolaget kring två olika alternativ av försäljning: a) sälja fastigheterna Styrso 3:183 (vårdcentral) och Majorna 723:7 (privat vårdgivare) eller b) sälja fastigheterna Backa 104:7 (studentboende) och Lorensberg 53:3 (kontor och butik på Avenyn).

Redan i utredningen från 2019 kunde Stadshus konstatera att en försäljning av identifierade fastigheter som ägs av GöteborgsLokaler ökar risken i bolaget, minskar bolagets handlingsutrymme och påverkar bolagets förutsättningar att uppfylla uppdraget enligt ägardirektivet. Samtidigt konstaterades att det är ytterst upp till ägaren att avgöra var i koncernen riskerna ska hanteras och att det också är upp till ägaren att definiera och vid behov ändra på bolagets uppdrag.

I den sammanvägda bedömningen ska Stadshus värdera remissinstansernas synpunkter med utgångspunkt i fullmäktiges uppdrag att avyttra tillgångar i syfte att frigöra medel, minska risktagande, undvika agerande på konkurrensutsatt marknad och minska antalet

bolag. Stadshuset har även att förhålla sig till skrivningar i fullmäktiges budget 2020 där fullmäktige pekar på behovet av att skapa realisationsvinster i syfte att under perioden 2020–2022 skapa utdelningsbara medel från Stadshuskoncernen och samtidigt beakta behovet av att bibehålla en långsiktigt hållbar utdelningsnivå från Stadshuskoncernen.

Stadshuset delar GöteborgsLokalers analys att bolagets finansiella handlingsutrymme inte är så stort och att bolaget är utsatt för kommersiell risk då många av torgfastigheterna inte är ekonomiskt lönsamma. Bolagets förmåga att bära kostnader för speciella händelser/aktiviteter minskar vid avyttring av samtliga åtta fastigheter. Stadshuset delar dock inte analysen att inga fastigheter kan avyttras. En närmare analys av bolagets resultatutveckling över en flerårsperiod visar att bolaget genererar mellan 10 – 18 mnkr årligen.¹⁷ Detta tyder på att det finns utrymme till försäljning, med bibehållen verksamhet och uppdrag, även om en större minskning av resultatet till följd av avyttring av lönsamma fastigheter ökar risken för kapitalbrist enskilda år.

Med grund i ovanstående stycken föreslår Stadshuset att sammantaget fyra av GöteborgsLokalers fastigheter ska avyttras (se tabell 3 nedan) och att bolaget fortsatt ska ha rådigheten över tre av fastigheterna som identifierades som säljbara i utredningen från 2019, i syfte att bibehålla resultat och minska risken för behov av kapitaltillskott.

Fastighetskontoret har föreslagit fastighetsnämnden att förvärva en fastighet som ägs av GöteborgsLokaler. I skrivande stund har nämnden ännu inte fattat beslut i frågan. Om fastighetsnämnden beslutar att fastigheten ska förvärfvas bör bolaget hörsamma detta, vilket i så fall innebär att ytterligare en fastighet ska avyttras. Om fastighetsnämnden beslutar att inte förvärva är Stadshuset förslag att fastigheten förblir i bolagets ägo.

Som GöteborgsLokaler påpekar har bolaget bytt hemvist under året och är numera dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden där även stadens allmännyttiga bostadsbolag ingår. Stadshuset delar bolagets bild av att det kan finnas legala hinder för överföring av medel från allmännyttiga bostadsbolag till bolaget vid eventuellt kapitalbrist i bolaget, vilket kan få till följd att Stadshuset behöver lämna aktieägartillskott till Framtidenkoncernen vid förlust i GöteborgsLokaler. Finansiell samordning och skatteoptimering ingår i Stadshuset grunduppdrag.

Av tabellen nedan framgår Stadshuset förslag till avyttring av fastigheter som ägs av GöteborgsLokaler.

Tabell 3: Förslag på försäljningsobjekt ägda av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Fastighet	Beskrivning	Kommentar
Lorensberg 53:3	Kontor och butik mot avenyn	Dialog med fastighetskontoret innan avyttring
Backa 104:7	Studentboende, SGS	
Majorna 723:7	Privat vårdgivare, avtal med VGR	
Styrsö 3:183	Vårdcentral, VGR	
Röd 135:1	Vårdcentral, VGR	Avvaktar beslut i fastighetsnämnden.

Konsekvenser för bolaget

Resultatuppskattningar baserat på justerade driftnetton och avskrivningar i relation till bolagens redovisade årsresultat 2019 (efter finansiella poster justerat för

¹⁷ Kommentar: till följd av ”torguppdraget”, vilket får betraktas som extraordinär insats för bolaget, uppvisade bolaget sämre resultat under åren 2017 och 2018

realisationsvinster, nedskrivningar och utdelning från dotterbolag) indikerar att GöteborgsLokalers årliga resultat skulle minska med cirka 7 mnkr (32 procent), inklusive fastigheten som är fastighetskontoret har föreslagit fastighetsnämnden att förvärva. Det innebär att risknivån i bolaget ökar och förmågan att bära kostnader för speciella händelser och aktiviteter minskar. Vidare innebär ett minskat resultat att utrymmet för utdelning samt självfinansiering av investeringar och underhåll minskar. Bedömningen förutsätter att bolaget amorterar lån motsvarande bokfört värde.

Samtidigt innebär en försäljning möjligheten att frigöra 240–280 mnkr i Stadshuskoncernen och realisera övertvärden om cirka 150–170 mnkr.

För GöteborgsLokalers del påverkas bolagets resultat genom försäljning av fastigheterna, vilket i sin tur kan ha påverkan på bolagets möjlighet att genomföra trygghetsskapande insatser vid lokala torg i stadens ytterområden utöver vad man gör inom dagens resultatnivåer. Vidare är bedömningen att försäljningen inte skulle innebära några personalkonsekvenser, varken för förvaltningsorganisationen eller för administrationen.

Göteborgs Stads Parkerings AB

När det gäller fastigheter som ägs av Parkeringsbolaget har synpunkter inkommit från Parkeringsbolaget och fastighetsnämnden. Lokalsekretariatet har fått möjlighet att värdera fastigheterna utifrån kommunala behov.

Parkeringsbolagets remissvar

Bolagets styrelse har inget att erinra mot Stadshus förslag.

Samtidigt understryker styrelsen att fastigheterna inte är belånade och att en försäljning inte skulle minska stadens risktagande. Marknaden för parkeringsfastigheter är osäker och en försäljning bör vägas mot det positiva kassaflöde som fastigheterna ger bolaget och i förlängningen staden.

Fastighetsnämndens remissvar

Fastighetsnämnden har lämnat följande synpunkter om Parkeringsbolagets fastigheter:

- Fastigheten Gullbergsvass 13:16 ägs av kommunen och upplåts med tomträtt till Parkeringsbolaget. Stadsutveckling infrastruktur kan komma att ske som berör fastigheten. Förvaltningen har inte ett intresse av att förvärva till indikerade marknadsvärden men avråder från avyttring externt då risk för inlösenskyldighet för kommunen kan uppstå i ett senare skede. Vid inlösenskyldighet ersätts marknadsvärde med tillägg av 25 procent enligt expropriationslagen.
- När det gäller fastigheten Guldheden 754:69 rekommenderas bolaget att höra med Västra Götalandsregionen om eventuellt expansionsbehov för Sahlgrenska Universitetssjukhuset innan beslut om avyttring fattas.

Stadshus förslag till avyttring av fastigheter som ägs av Parkeringsbolaget

Stadshus föreslår att fastigheten Guldheden 754:69 avyttras och att bolaget efterhör med VGR om eventuellt expansionsbehov för SU innan beslut om avyttring.

Konsekvenser för bolaget

Resultatuppskattningar baserat på justerade driftnetton och avskrivningar i relation till bolagens redovisade årsresultat 2019 (efter finansiella poster justerat för reavinster,

nedskrivningar och utdelning från dotterbolag) indikerar att bolagets årliga resultat skulle minska med cirka 2 mnkr (2 procent).

Bolaget förmedlar ingen stark oro för sin långsiktiga ekonomi. Avyttring av fastigheten bedöms inte ha någon direkt påverkan på bolagets uppdrag eller personal.

Sammanfattande bedömning

På uppdrag av fullmäktige har Stadshus utrett konsekvenser av och förutsättningar för avyttring av kommersiella fastigheter som ägs av Higab, GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget. Efter genomfört remissförfarande med berörda bolagsstyrelser och fastighetsnämnden samt efter dialog med lokalsekretariatet har Stadshus gjort en värdering av vilka fastigheter som bör avyttras och underställas fullmäktige för beslut. Värderingen har gjorts med utgångspunkt i uppdrag till Stadshus i fullmäktiges budget 2019 och 2020 att avyttra tillgångar och fastigheter inom Stadshuskoncernen. Stadshus föreslår att sammanlagt 29 fastigheter ska avyttras:

- Higab: 23 (varav 2 industribyar för ny omprövning om 3 år)
- GöteborgsLokaler: 5 (varav 1 om fastighetsnämnden vill förvärva)
- Parkeringsbolaget: 1

Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade fastigheter är cirka 1,3 mdkr. Det sammanlagda övertärdet beräknas till cirka 1 mdkr. Bolagen 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. En viktig omständighet är också att de uppgifter som analysen bygger på har tagits fram innan Coronavirusets utbrott. Svårigheten att bedöma Corona-pandemins konsekvenser gör marknadsvärdena ännu mer osäkra.

Konsekvenser för bolagen

Sammanfattningsvis visar analysen att påverkan på bolagens uppdrag, så som det är formulerat i gällande bolagsordningar och ägardirektiv, skiljer sig mellan bolagen. Störst risk finns i GöteborgsLokaler. Även för Higabs del innebär försäljningen ökad risknivå i bolaget och negativ påverkan på bolagets långsiktiga utdelningsmöjligheter samt minskade självfinansieringsmöjligheter för underhåll och investeringar. Av de identifierade fastigheterna har 79 procent i nuläget ett positivt driftsnetto som bidrar till bolagens resultat. Totalt är det justerade driftsnettot 51 mnkr och det samlade bidraget till bolagens resultat efter avskrivningar är 42 mnkr. Genomsnittlig avkastning (totalt justerat driftnetto/totalt marknadsvärde) är ca 4 procent med variation mellan fastigheterna.

Vidare visar analysen att konsekvenser för respektive bolags personal inte bedöms som stora. Även om analysen visar på en begränsad personalpåverkan vill Stadshus 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.

Tabell 1: Ekonomiska konsekvenser per bolag¹⁸

Bolag	Antal	LOA m2	Marknads- värde	Bokfört värde	Över- värde	Justerat driftsnetto	Avskrivning	Resultat- påverkan
Higab	23	71 671	966 726	206 969	759 757	38 723	- 6 156	-32 657
GöteborgsLokaler	5	9 416	261 400	103 557	157 843	10 080	-2 961	-7 119
Parkeringsbolaget	1	9 360	51 000	-	51 000	2 300	-	-2 300
Totalsumma	29	90 447	1 279 126	310 526	968 600	51 104	-9 117	-41 986

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.

Higabkoncernen bidrar till uppdraget att resultatutjämna inom Stadshuskoncernen. Historiskt sett har Higabkoncernen bidragit med 35 procent av sitt koncernresultat i syfte att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen, utifrån kommunfullmäktiges budgetbeslut. En minskning av bolagens 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.¹⁹ 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 reavinster, sammantaget med beaktande av kassaflödet. Tidigare analys av långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshus²⁰ - 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 1,3 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.

¹⁸ Kommentar till tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av externa värderingsinstitut i slutet på 2018 Higab och slutet 2019 övriga bolag.
- Siffrorna är baserade på utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 procent.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

¹⁹ Fritt eget kapital byggs upp antingen av ackumulerade resultat, där realisationsresultat ingår, eller av aktieägartillskott.

²⁰ 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.

Konsekvenser för kommunkoncernen

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

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.

Sammantaget kan Stadshuset konstatera att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, framförallt i Göteborgs Lokaler men även i Higab. 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.

Inför kommande försäljning

Bland de fastigheter som föreslås ska avyttras 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.

I sammanhanget vill Stadshuset lyfta fram något som Älvstranden skriver i sitt remissvar, nämligen att tillvägagångssättet att avyttra en stor kommunal fastighetsportfölj som följd av ett politiskt beslut vid ett tillfälle sannolikt kan påverka marknadens villkor, vilket kan få negativ inverkan på marknadens betalningsvilja. Ett alternativt tillvägagångssätt är att avyttra successivt på marknadens villkor.

Ovan förutsättningar innebär att ansvariga för en 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 2020–2022/2023.

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

Inför kommande försäljning vill Stadshuset lyfta fram vikten av följande:

- Bolagen 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 ansvarsfulla ägare ska bolagen försäkra sig om att köparen har god finansiell styrka och ett långsiktigt ägarperspektiv.

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. Fastighetsnämnden har i sitt remissvar identifierat omständigheter för ett antal fastigheter som kräver att säljande bolag har en dialog med fastighetskontoret innan en avyttring, i syfte att säkerställa planfrågor, fastighetsbildningsfrågor, befintliga ledningars lägen med mera.

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

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. Skatt- och momsfrågor hänförliga till avyttringen måste också hanteras i ett tidigt skede. Även frågor kopplade till hantering av allmänna handlingar behöver beaktas.

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.

Fastighetsmarknaden i Göteborg

Inom ramen för Stadshus utredning hösten 2019 fick Newsec göra en analys av Göteborgs fastighetsmarknad. Marknadsanalysen visade att det under flera år har varit svårt att få tillgång till moderna kontor i bra lägen i Göteborg. Även efterfrågan på industrilokaler i Göteborg är stor och större sammanhängande industriytor av god kvalitet är en bristvara. Analysen visade vidare att kontorshyrorna har stigit de senaste åren och bedömningen var 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 kontorssegmentet. Sammanfattningsvis gav marknadsanalysen vid handen att förutsättningarna för försäljning av kommersiella fastigheter i Göteborg är goda.

Älvstranden lyfter fram i sitt remissvar att det finns en mycket stor volym centrala kontorsfastigheter i nära förestående planer och i pågående produktion, vilket kommer att påverka kontorsmarknaden och värdet på kontorsfastigheter.

Sedan analysen genomfördes har världen drabbats av en global pandemi, vilket har fått samhällsekonomiska konsekvenser. Hur djupgående och långvariga konsekvenserna av covid-19 blir är behäftat med stor osäkerhet. Det är därför mycket svårt att i dagsläget bedöma samhällsekonomins inverkan på marknadens betalningsförmåga och fastigheternas värde. En värdering får istället göras vid varje tidpunkt för försäljning.

Bedömning avseende önskade effekter i fullmäktiges budget

Avslutningsvis görs en bedömning utifrån effektmålen formulerade i fullmäktige budget 2019.

➤ *Minska antal bolag*

Avyttring av kommersiella fastigheter 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. 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.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Bilaga 1 Lista med fastigheter som föreslås avyttras

Bolag	Fastighet	Kommentar
Higab	Nordstaden 702:42	Hotell Eggers
	Gårda 28:13	Brewhouse
	Masthugget 3:12	Saluhall Briggen
	Kviberg 741:27, del av	Kviberg - Försvaret
	Inom Vallgraven 13:1	Göta Källare
	Masthugget 9:3	Första Långgatan 10
	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
	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
	Byggnaden på fastigheten Lorensberg 706:43	Kiosk, Kungsportsavenyn 39A
	Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
	Angered 96:2, del av	Angereds företagsby
	Angered 96:2, del av	Angereds bussdepå
GöteborgsLokaler	Backa 104:7	Studentboende, SGS
	Majorna 723:7	Privat vårdgivare, avtal med VGR
	Styrsö 3:183	Vårdcentral, VGR
	Lorensberg 53:3	Kontor och butik mot avenyn
	Röd 135:1	Vårdcentral, VGR. Avvakta beslut i Fastighetsnämnden
P-bolaget	Guldheden 754:69	

Ny prövning 2023		
Higab	Angered 95:1	Angereds industriby
	Rud 50:2	Grimmereds industriby



Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen

§ 5, dnr 0052/19

Styrelsen för en diskussion kring revideringar av förslagen enligt beslutsunderlaget.

Ajournering 10:00-10:20

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Rapporten avseende förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen antecknas efter styrelsens revidering av bilaga 2 till beslutsunderlag B.
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 tre månader från expedieringsdatum för att möjliggöra en eventuell bordläggning i berörd styrelse.
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 tre månader från expedieringsdatum för att möjliggöra en eventuell bordläggning i Fastighetsnämnden.

Handlingar

Beslutsunderlag B, dnr 0052/19

Protokollsanteckning

Utredningen har identifierat ett antal fastigheter som är möjliga för försäljning, utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån. Styrelsen för Stadshus AB vill understryka att rapporten ännu inte är politiskt behandlad utan skickas ut på remiss till berörda styrelser för synpunkter innan eget ställningstagande

Protokollsutdrag skickas till

Higab AB
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Göteborgs Stads Parkerings AB
Älvstranden Utveckling AB



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2020-01-28

Fastighetsnämnden

Dag för justering
2020-02-05

Vid protokollet

Johan Hörnberg

Sekreterare

Axel Josefson

Ordförande

Karin Pleijel

Justerande

**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 Stadshuset 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 intäktssidan 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. Stadshus 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 Stadshus får därför i uppdrag att fortsätta med att utreda och genomföra försäljning av tillgångar inom koncernen.

Stadshus 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 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.

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 Stadshus 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.

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.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 kontorssegmentet. 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.

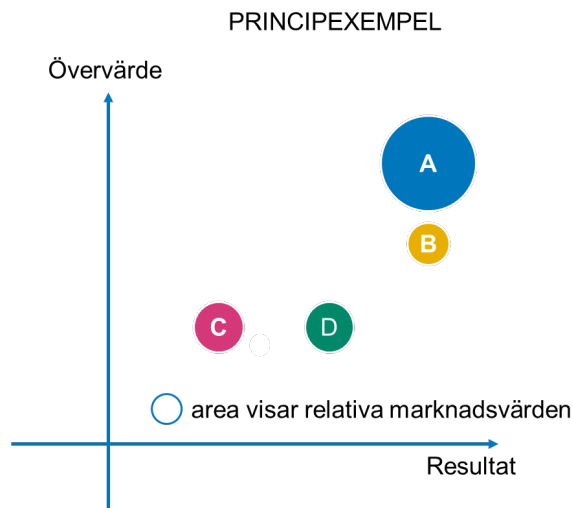
- Behålla objekt med relativt höga driftnetton för att bibehålla resultat och kassaflöden över tid.

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.

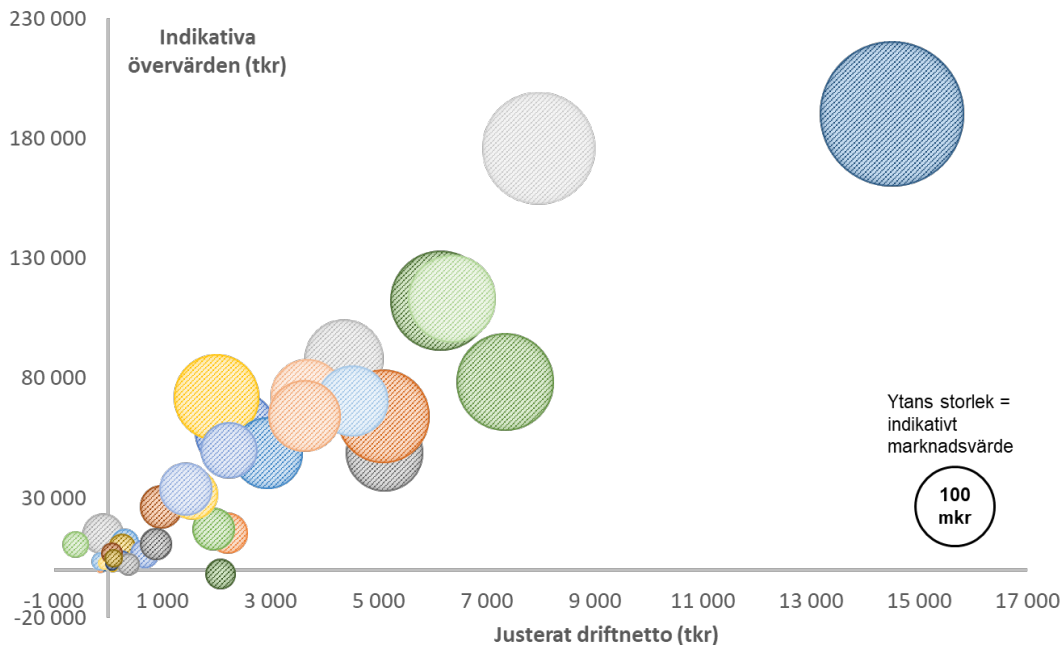
I ett val mellan att sälja fastighet C och D tillgodoser C prioriteringen att realisera övervärden utan att tappa lika mycket kassaflöden som D.

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 cirkklarna har ingen betydelse

Legala aspekter

Inom ramen för föreliggande utredning har Stadshus 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 Stadshusets 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 resultatriskens 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 bli 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.

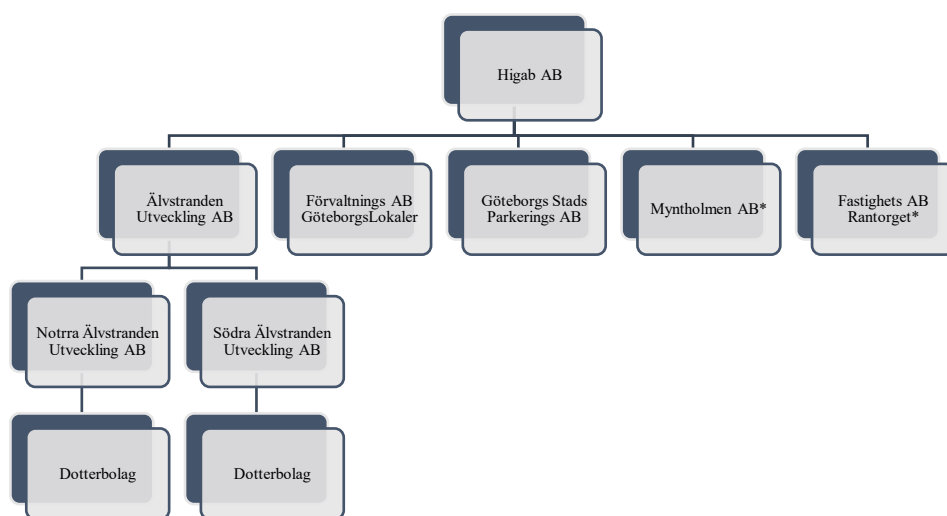
Vakansgraden i CBD är fortsatt väldigt låg och bedöms stanna på låga nivåer framöver. I dagsläget återfinns vakansgraden ned mot 3,0 %. Det är fortsatt svårt att hitta moderna kontorslokaler över 1 000 m² inom CBD vilket påverkar Innerstaden positivt. Även efterfrågan på lokaler i Innerstaden är god 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 Mynholmen: 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 Mynholmen 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 förvaltat 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 Inklusive 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	Angered's 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	Angered's industriby
	Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
	Angered 96:2, del av	Angered's 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

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



Kicki Johanson
Sekreterare

Justeras:



Anders Sundberg
Mötesordförande



Ann Ighe
Justerare

§ 14 Remissvar – Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen

Vice VD föredrog ärendet i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutade

1. att avstyrka från att avyttring sker av fastigheter enligt bilaga 1 och 2, utifrån bilagda motiveringar och argument.
2. att inte förorda att ytterligare fastigheter, utöver de som finns på remisslistan, avyttras.
3. att förorda att med hänsyn till coronakrisen och dess samhällsekonomiska konsekvenser skjuta upp avyttringen av fastigheter.
4. att punkten omedelbart justeras.

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-04-23

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Remissvar - Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Att avstyrka från att avyttring sker av fastigheter enligt bilaga 1 och 2, utifrån bilagda motiveringar och argument.
2. Att inte förorda att ytterligare fastigheter, utöver de som finns på remisslistan, avyttras.
3. Att förorda att med hänsyn till coronakrisen och dess samhällsekonomiska konsekvenser skjuta upp avyttringen av fastigheter.
4. Att punkten omedelbart justeras.

Sammanfattning

Stadshus AB har på uppdrag av kommunfullmäktige genomfört en utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av fastigheter inom Lokalkoncernen. Detta berör samtliga bolag inom Lokalkoncernen förutom Älvstranden Utveckling AB. Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som säljbara varav 28 av dessa ägs och förvaltas av Higab AB. Stadshus AB har därefter vid sitt styrelsemöte beslutat att två av fastigheterna, Konserthuset och Naturhistoriska museet ska utgå ur remitteringsunderlaget, varefter 26 fastigheter återstår.

Styrelsen i Higab har därefter fått möjlighet att lämna synpunkter till Stadshus AB på de fastigheter som Stadshus AB identifierat som aktuella för försäljning, genom att avge ett remissvar med inriktning på nedanstående frågor.

- *Ser styrelsen några ytterligare aspekter och förutsättningar som behöver beaktas som utgångspunkt för de slutsatser och ställningstaganden som redovisas i Stadshus utredning (se bilaga 1)?*
- *Gör styrelsen andra bedömningar avseende vilka fastigheter som är möjliga att avyttra? Finns det ytterligare fastigheter som enligt styrelsen kan avyttras? Svaret ska motiveras.*

Styrelsens remissvar på ovanstående frågor anges i särskilt upprättade bilagor till denna handling.

Utöver de synpunkter och rekommendationer som styrelsen lämnat i enlighet med remissfrågan avseende fastigheter ovan, har även synpunkter och rekommendationer lämnats på fastigheter kopplade mot tidigare KF uppdrag från 2014 som avrapporterats 2016. Se tabell sidan 38 i Stadshus AB's beslutsunderlag från sammanträde 2020-01-28.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Om förslaget skulle genomföras i sin helhet inkluderande tidigare ärende enligt KF's beslut 2016 bedöms Higabs resultat årligen minska med drygt 70 mnkr. Detta skulle i förlängningen innebära kraftigt minskad möjlighet att bibehålla ett kvalitativt underhåll av stadens kulturfastigheter, byggnadsminnen och arenor. Det kommer också att påverka möjligheten att genomföra komplicerade utvecklingsprojekt vilket bolaget genomfört under åren, ex.vis Kvibergsområdet, Härlanda Park och det nu aktuella Slakthuset.

En annan faktor är coronakrisens konsekvenser för samhällsekonomins inverkan på marknadens betalningsförmåga och fastigheternas värde.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Då flera av fastigheterna innehåller allmännyttiga lokaler i någon form ex.vis privata skolor, publika samlingslokaler, lokaler upplåtna till pensionärsföreningar och lokaler till Frälsningsarmén, finns stor risk att dessa verksamheter inte kommer att kunna vara kvar efter en försäljning. Detta då fastigheterna troligtvis kan komma att exploateras till annat ändamål av nya ägare.

Bilagor

Fastighetslista bilaga 1

Fastighetslista bilaga 2

Expediering

Stadshus AB

Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen

Higab har idag ett fastighetsbestånd som innehåller kommersiella lokaler för att täcka en del av mindre företags, organisationers och föreningars behov av lokaler inom Göteborgs Stad. Bolaget har också merparten av stadens samlade lokalytor för kultur och evenemang där de flesta av stadens museibygnader och arenor återfinns. Därtill förvaltas merparten av stadens byggnadsminnen i bolaget. Denna balans av såväl kommersiellt innehåll som icke kommersiellt innehåll har genom åren varit en viktig förutsättning för bolaget att kunna genomföra självfinansierat underhåll och investeringar utan att behöva äska pengar från staden. Higab har också över tid visat stor kunskap och kompetens i att sköta och vårda fastigheterna på ett sätt som bibehåller eller skapar nya värden för bolaget och göteborgarna.

Som en konsekvens av ovanstående har bolaget genom åren haft möjlighet att skapa både trivsamma och varierade miljöer, där bevarandet av fastigheter med kulturella inslag verksamheter är ett viktigt komplement till stadens pågående nyproduktion och exploatering. I lagt förslag finns ett antal fastigheter där verksamheter i dessa hus sannolikt inte har möjlighet att existera med en strikt kommersiell fastighetsägare.

Styrelsen vill också betona att många av de fastigheter som i utredningen identifierats för eventuell försäljning, på olika sätt är väldigt viktiga för bolaget och Göteborg som stad.

Styrelsens bedömningar avseende vilka fastigheter som inte är lämpliga att avyttra

Higabs styrelse har nedan identifierat ett antal fastigheter där de dels utifrån bolagets övergripande uppdrag, se ovan, men även av rent fastighets specifika skäl avstyrker en försäljning.

Styrelsen avstyrker försäljning av följande kommersiella fastigheter:

Gårda 28:13	Brewhouse
Masthugget 32:2	Lagerhuset
Inom Vallgraven 47:1	Esperantoplatsen 7-9
Landala 39:1	Landala Pumphus
Skår 31:3	Skårs Gård

Scenario 1: Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra**Brewhouse**

Brewhouse är på samma sätt som Lagerhuset nedan, ett unikt hus med unika verksamheter som skapar både värden och historia inom sin bransch. Brewhouse har en viktig roll för både nystartade och etablerade företag inom musikbranschen i Göteborg. Fastigheten ligger i närhet av arenaområdet och kan därigenom dessutom vara strategiskt viktig att ha kontroll på vid en eventuellt kommande exploatering i området. Fastigheten har idag en potentiell byggrätt för tillbyggnad. Styrelsen avstyrker därför försäljning av Brewhouse.

Fastigheten är klassificerad som bevarandevärd med följande noteringar:

Apotekarnes Förenade Vattenfabriker bildades 1907. 1936 flyttade hela verksamheten till Gårda då fabriken uppfördes (idag Brewhouse) 1934–36 enligt ritningar av Folke Bensow. På tomten finns även ett par äldre byggnader från 1920-talet utmed Tritongatan. Inom riksintresse för kulturmiljövården

och bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.

Lagerhuset och Esperantoplatsen

Ett av stadens större exploateringsområden finns vid Masthuggskajen och Skeppsbron. Mitt emellan och i nära anslutning till dessa finns två av bolagets fastigheter, Lagerhuset och Esperantoplatsen. I båda dessa byggnader finns lokaler som idag förhyrs av mindre företag och organisationer verksamma inom litteratur, teater och andra kreativa näringar. Innehållet i dessa fastigheter är viktiga för området och för att skapa en levande stad. Som nämnts inledningsvis finns stora risker att dessa hyresgäster inte har möjlighet att vara kvar i området med en strikt kommersiell fastighetsägare.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av Lagerhuset och Esperantoplatsen 7-9.

Båda fastigheterna är klassificerade som bevarandevärda med följande noteringar:

Lagerhuset stod färdigt 1921 som det första frilagret i landet. Arkitekt var Karl Samuelsson. Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.

Esperantoplatsen 7-9 byggdes 1849 som en del av Rosenlunds spinneri. Under 1800-talets slut gjorde flera ombyggnader, bland annat för butiker i bottenvåningen och bostad i övre våningen. 1999 byggdes huset om och en del av den västra flygeln revs för att ge plats för bygget av Götatunneln. Byggnaden är den enda delen som är bevarad av Rosenlunds fabrikskomplex. Skyddad i detaljplan med stora Q: Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. Samt lilla q: Byggnaden får ej rivas, ändring får ej förvanska dess karaktär. Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.

Landala Pumphus

Många av fastigheterna i Higabs bestånd utmärker sig i stadsbilden med sin historia, sitt innehåll, sin placering och för att de är vackra. Bolaget har några få, men mycket vackra vattentorn i sitt bestånd, som ståtligt visar upp en del av stadens historia. Landala Pumphus kommer att ge mer tillbaka till göteborgarna i Stadens ägo än i de medel som inbringas vid en försäljning.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av Landala Pumphus.

Fastigheten är klassificerad som bevarandevärd med följande noteringar:

Landala Pumphus byggdes 1905 och ritades av arkitekt C F Ebeling. Byggnaden fungerade tidigare som en pumpstation för Landala Högreservoar och har därför en nära koppling till den byggnaden. Har utformningsbestämmelser och skydd i detaljplan genom q1: befintlig byggnad får ej rivas, samt q2: byggnadens fasaders karaktär får ej förvanskas. Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.

Skårs Gård

Bolaget äger några större gårdar i utkanten av staden så som Skårs Gård som har ett fint läge i ett bostadsområde med markyta för rekreation eller förskoleverksamhet. Gårdens värde för bolaget kan jämföras med beslutet om att ha kvar Billdals Gård.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av Skårs Gård.

Fastigheten är klassificerad som bevarandevärd med följande noteringar:

Skårs gård hette tidigare Skår Östergård. Den har ägts av flera kända göteborgare bl a S Schutz som anlade ett "kattuntryckeri" på gårdens ägor 1735, H Wesslau som drev Almedahls textilfabrik samt W Lyckholm som startade sitt bryggeri på Skår Västergård 1880 och övertog Skår Östergård 1896. Den nuvarande huvudbyggnaden tillkom troligen på 1700-talet men har om- och tillbyggt. Ingår i bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.

Scenario 2: Industribyar

Styrelsen avstyrker försäljning av följande kommersiella fastigheter:

Rud 50:2	Grimmereds industriby
Angered 95:1	Angereds industriby

Grimmereds industriby och Angereds industriby

Det finns i dag väldigt lite detaljplanerad mark för industrietableringar inom Göteborgs Stad. Samtidigt omvandlas stora delar av befintliga industriområden, ex.vis i Högsbo, till nya bostadsområden. Inom Business Region Göteborg finns en stor oro för den utmaning som finns för mindre industribolag att hitta lokaler för sin verksamhet. Styrelsen anser att Higab genom två av sina industriområden har stora möjligheter att genom omvandling och kompletterande exploatering kunna tillfredsställa sådana behov. I Angereds lokala stadsutvecklingsprogram 2019-2030 finns det som prioriterad mål att skapa 10 000 nya arbetsplatser där bolagets industriområde kan bidra till stadsdelens målpuffyllelse.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av Grimmereds respektive Angereds industriby.

Tillägg:

Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
Angered 96:2, del av	Angereds Företagsby

Angereds Bussdepå och Angereds Företagsby

Några av de fastigheter som styrelsen ser som aktuella att sälja, kan av olika skäl vara olämpliga att sälja på den öppna marknaden. Styrelsen önskar därför att en dialog om försäljning av Angereds Bussdepå och angränsande Angereds Företagsby initieras med Västra Götalands Regionen genom Västfastigheter.

Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen**Scenario: KF:s uppdrag från 2016**

I tidigare styrelsebeslut och KFs uppdrag från 2016 om försäljning av fastigheter, definierades ett antal fastigheter som lämpliga för försäljning på lång sikt. Higabs sittande styrelse vill med nuvarande informationsbild även att nedanstående åsikter beaktas.

Styrelsen avstyrker försäljning av följande fastigheter från tidigare KF-uppdrag:

Lorensberg 47:6	Konsthögskolan Valand
Lorensberg 51:11	HDK, Högskolan för Design och Konsthantverk
Haga 715:32	KTB, Kurs- och Tidningsbiblioteket

Konsthögskolan Valand och Högskolan för Design och Konsthantverk

Ett antal av fastigheterna som planerats för avyttring på lång sikt är så kallade utbildningsfastigheter där Göteborgs universitet (GU) är hyresgäst i dag. GU arbetar för närvarande med att etablera Campus Näckrosen och har i samband med detta planer på att flytta verksamheterna som i dag sitter i Konsthögskolan Valand och Högskolan för Design och Konsthantverk (HDK) till dessa nya lokaler. Samtidigt finns ett stort behov av centralt belägna skollokaler inom staden. Att ha kvar skolbyggnader i centrala staden är också viktigt då dessa drar till sig en mängd studenter och skapar både liv och rörelse i stadsmiljön.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av fastigheterna Konsthögskolan Valand och Högskolan för Design och Konsthantverk.

Båda fastigheterna är klassificerade som bevarandevärda med följande noteringar:

Valand. Uppförd 1868 av V. von Gegerfelt. Inom bevarandeprogram för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskingsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller. Inom riksintresse för kulturmiljövården.

HDK. Slöjdföreningen lät 1904 uppföra en nybyggnad vid Kristinelundsgatan. Arkitekt var Hans Hedlund. 1915 inreddes vinden och 1964 sammanfogades huset med Röhsska museet. Inom bevarandeprogram för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskingsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller. Inom riksintresse för kulturmiljövården.

Kurs- och Tidningsbiblioteket

Mellan Handelshögskolan och Hagakyrkan, ligger ett av Göteborgs tidigare stadsbibliotek, numera kallat Kurs- och Tidningsbiblioteket (KTB). Även här är hyresgästen Göteborgs universitet och huset rymmer samhällsvetenskapliga biblioteket, en stor tillgång för studerande i området. Här finns även en förskola med möjlighet att utnyttja angränsande parkanläggning. Huset har mycket stora kulturhistoriska värden såväl interiört som exteriört och återfinns i ett strategiskt viktigt och intressant område med tanke på Västlänken och Station Haga.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av fastigheten Kurs- och Tidningsbiblioteket.

Fastigheten är klassificerad som bevarandevärd med följande noteringar:

KTB var från början Göteborgs Stadsbibliotek. Den jugendinspirerade och påkostade byggnaden ritades av Hans Hedlund och uppfördes under åren 1897–1900.

Detaljplan för Station Haga med omgivning inom stadsdelen Haga, Inom vallgraven, Pustervik och Vasastaden i Göteborg:

Särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap 13 § PBL. Byggnaden är märkt med q1: Byggnaden får inte rivas. Byggnadens grund, fasader och tak ska bevaras till såväl helhet och form som material, detaljer, färgsättning, så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse för stadsrummet inte förvanskas. Den är dessutom märkt med k1: De karaktärsdrag och värden hos byggnadens interiör som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid eventuell ändring samt vid underhåll, så att detta sker på ett varsamt sätt. Även märks med k2: Vid underhåll och ändring av byggnadens exteriör ska detta ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska värde inte förvanskas.

PBL 8§13 (förvanskingsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller. Inom riksintresse för kulturmiljövården.

Protokoll (nr 3)
Sammanträdesdatum 2020-04-17

Tid: 09:00-10:15

Plats: Telefonstyrelsemöte

Paragrafer: 1-14

Närvarande

Ledamöter

Arne Heldtander	ordförande
Göran Larsson	vice ordförande
Kerstin Billmark	
Karin Alfredsson	
Pia Karlsson	

Suppleanter

Peter Ljunggren
Yngve Karlsson

Övriga närvarande

Robert Hörnquist	VD, sekreterare
Michael Bäckegren	vice VD
Jennie Grafström	§ 11

Protokoll (nr 3)
Sammanträdesdatum 2020-04-17

Justeringsdag: 2020-04-17

Underskrifter

Sekreterare

Robert Hörnquist

Ordförande

Arne Heldtander

Justerande

Göran Larsson

§ 1

Sammanträdet öppnas

Arne Heldtander öppnade sammanträdet.

Ordförande påminner om jävsfrågan i samband med styrelsearbete.

Beslut

Styrelsen antecknar informationen.

§ 2

Fastställande av dagordningen

Beslut

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan.

§ 3

Val av protokolljusterare

Beslut

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Göran Larsson.

§ 4

Föregående mötesprotokoll

Beslut

Det anmäldes och antecknades att protokoll från föregående styrelsemöte den 6 mars 2020 förelåg justerat.

§ 5

VD-rapport

Robert Hörnquist rapporterade följande:

Allmänt

För bolagets fastighet vid Engelbrektskatan 69 har projektering av om- och tillbyggnad pågått under 2019 med målsättning att genomföra en totalrenovering enligt Miljöbyggnad silver och nu har bygglov beviljats. Investeringen ger närmare 2 800 kvm ny lokalyta med planerad byggstart i september 2020.

I Hammarkullen pågår ett projekt tillsammans med Bostadsbolaget kring att göra en översyn av Hammarkulletorget och områdets utvecklingsmöjligheter. I nuläget väntar vi in att arbetet med detaljplanen ska starta.

I Rannebergen Centrum pågår en förstudie gällande byggnation och renovering/förändring av centrumbyggnaden.

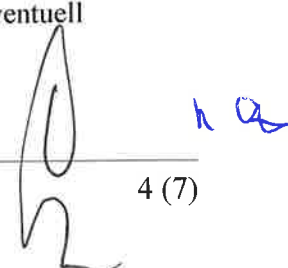
I Hjällbo pågår ett stadsutvecklingsprojekt med flera aktörer, Framtidens Hjällbo. Projektet ska strax ansöka om planstart för den delen som ligger närmast torget och centrumbyggnaden.

På Selma Lagerlöfs Torg är alla butikshyresgästerna inflyttade. Uthyrning av de sista kontorsytorna pågår.

Framtidens IT arbetar med att uppgradera Framtidens Digitala Arbetsplats till FDA 2.0 som innebär ny funktionalitet och enklare användning av samarbetsytor, beräknas klart under våren 2020. Inom Framtidens IT pågår även ett arbete med att ta fram en strategi för Hållbar IT för att minska verksamhetens klimatpåverkan och sätta mätbara miljömål inom inköp, drift och avfall.

Händelser med anledning av COVID-19 (coronaviruset)

Vi befinner oss i ett speciellt läge. Många känner oro och våra medarbetare får ideligen samtal från förtvivlade lokalhyresgäster. GöteborgsLokaler följer aktivt händelseutvecklingen gällande covid-19 och utgår ifrån Folkhälsomyndighetens råd och bedömningar. I bolaget anpassar vi oss utifrån händelseutvecklingen vad det gäller besök, möten, resor, arbete hemifrån, bemanning, mm. Vd står i nästan dagliga kontakter med presidiet. Förnärvarande har ingen medarbetare oss veterligen insjuknat i covid-19. De flesta av bolagets personal arbetar hemifrån. För Tekniskaförvaltare, Fastighetsförvaltare och Centrumutvecklare har ett 50/50 system införts. Halva styrkan finns på plats och byts efter halva veckan av den andra halvan. De som ej är på jobbet arbetar hemifrån. På så sätt kan eventuell smittspridning minimeras.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

Protokoll (nr 3)

Sammanträdesdatum 2020-04-17

För våra lokalhyresgäster hjälper vi till med anstånd med hyran i upp till tre månader. Återbetalning sker fom 1 oktober med en tolfte del per månad. Någon ränta utgår ej på uppskovet. Vi hjälper även våra hyresgäster med information över vilka andra stödformer och kontakter som kan vara dem behjälpliga.

I dagsläget har vi 324 hyresgäster som bett om anstånd med hyran. Olika verksamheter har det olika utmanande och vår bedömning är att det är tuffare just nu i de centrala delarna, samt att det är sällanköpshandel och kaféer och restauranger som är mest drabbade. För att administrativt hantera anstånd och eventuellt stöd har en egen avdelning tillskapats under ledning av Jan Wigarts. Jan arbetade på GöteborgsLokaler fram till sin pensionering förra året som affärsutvecklingschef och har lång erfarenhet av bank och finans.

Regeringen beslutade den 25 mars om att ge stöd till hyreskostnader för utsatta branscher inom ex sällanköpshandel, hotell och restaurang. Stödet ska kunna sökas i efterhand och gälla för perioden 1 april – 30 juni. GöteborgsLokaler väntar in förordningen om stöd från staten och förbereder hur vi skall hantera det nya stödet. Förslaget innebär att hyresvärden och staten delar lika på hyresrabatten om max 50% under denna period. Det finns en rad olösta frågor kring regeringens krispaket med hyresreduktioner, momsfrågor, bashyra eller hyra inkl tillägg, omsättningsdel, vilka branscher som omfattas etc. Definitionerna lär komma inom kort.

Beslut

Styrelsen antecknade informationen.

§ 6**Delårsbokslut per 2020-03-31 / UR1**

Michael Bäckegren redogjorde för delårsbokslut 2020-03-31 och Uppföljningsrapport 1 i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Michael Bäckegren svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Beslut

Styrelsen fastställde delårsbokslutet 2020-03-31 enligt förslaget.

§ 7**Prognos 2020 helår mars**

Michael Bäckegren redogjorde för prognostiserat helårsresultat per mars 2020 i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Michael Bäckegren svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Beslut

Styrelsen antecknade helårsprognos per mars 2020 enligt förslaget.

§ 8**Fastställande av anvisningar 2020**

Michael Bäckeören redogjorde för förslag till anvisningar 2020 avseende Klotter, Internkontroll, Uthyrning, Kvalitet, Informations- och kommunikationsarbetet, Sponsring och Företagsupphandlat privatkort i enlighet med till dagordningen bilagda handlingar. Styrelsen förde en diskussion och Michael Bäckeören och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Beslut

Styrelsen antecknade informationen och beslutade att fastställa bolagets anvisningar för 2020.

§ 9**Fastställande av styrelsens arbetsordning och instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören**

Robert Hörnquist redogjorde för förslag till styrelsens arbetsordning, instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören i enlighet till kallelsen bifogade handlingar. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion

Beslut

Styrelsen beslutade att fastställa styrelsens arbetsordning, instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören enligt förslaget.

§ 10**Svar till stadsrevisionen gällande arbetsmiljö 2019****Beslut**

Styrelsen beslutade enligt förslaget uppdra åt VD att tillsända stadsrevisionen svar med anledning av revisionsrapporten.

§ 11

Remissvaret gällande förutsättningar för konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom lokalkoncernen

Jennie Grafström redogjorde för ~~redogjorde för~~ förslag till remissvar avseende konsekvenser av avyttring av fastigheter för bolaget i enlighet med till dagordningen bilagda handlingar. Styrelsen förde en diskussion och Jennie Grafström och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Beslut

Styrelsen beslutade att lämna remissvar enligt förslaget.

§ 12

Övriga frågor

Inga övriga frågor antecknades.

§ 13

Nästa sammanträde

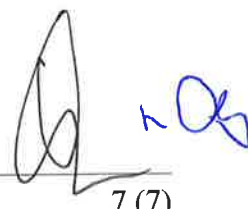
Beslut

Det antecknades att nästa styrelsemöte äger rum fredagen den 19 maj 2020.

§ 14

Sammanträdet avslutas

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.



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 beslutades på styrelsemöte den 17 april 2020.

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 hyresgästpassningar 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 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 långsiktigt 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 Vårvärderstorget 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 Vårvärderstorget 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 ljustet 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, Styrö 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



Arne Heldtander

Styrelsens ordförande

Protokoll (nr 6)

Sammanträdesdatum: 2020-04-22

Tid: 9:00 – 10:50

Plats: Styrelsemöte per Skype och i lokalen Fokus på Ävågen 17 J

Paragrafer: 45 – 58

Protokollsutdrag:

§ 50 Dnr 0128-20

Remissen från stadshus gällande försäljning av icke strategiska fastigheter

Remissen är utskickad.

Beslut

Styrelsen beslutar att besvara frågorna ställda av Göteborgs Stadshus AB i enlighet med de kommentarer som redovisats under bolagets överväganden samt översända yttrandet till Göteborgs Stadshus AB

Handling

Styrelsehandling Remiss från Stadshus gällande försäljning av icke strategiska fastigheter.

Beslutsunderlag

Utfärdat 2020-04-15

Diarienummer 0128-20

Strategisk utveckling

Jonas Eriksson

Telefon: 031-774 37 05

E-post: jonas.eriksson@p-bolaget.goteborg.se

Yttrande över rapport, Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen

Beslut

Styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag beslutar att:

- 1) Besvara de frågor ställda av Göteborgs Stadshus AB (*Beslutsunderlag B, dnr 0052/19*), i enlighet med de kommentarer som redovisas under bolagets överväganden
- 2) översända yttrandet till Göteborgs Stadshus AB

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. De bolag som berörs är Higab AB (Higab), Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) och Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget). Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som säljbara, där två fastigheter ägs av Parkeringsbolaget.

Utredningen är skickad på remiss till berörda styrelser för synpunkter innan Stadshus gör sitt ställningstagande. I sin remiss ställer Stadshus två frågor till berörda bolag.

Ekonomiska konsekvenser

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter vid sidan av de som Stadshus redovisar.

Barnperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter vid sidan av de som Stadshus redovisar.

Mångfaldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter vid sidan av de som Stadshus redovisar.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter vid sidan av de som Stadshus redovisar.

Miljöperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter vid sidan av de som Stadshus redovisar.

Omvärldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter vid sidan av de som Stadshus redovisar.

Bilagor

- 1. PU 2020-01-28 §5 Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.*

Ärendet

Styrelsen för Göteborgs Stads Parkering ges i denna remiss möjlighet att ge sitt utlåtande över rapporten, *Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen*. Stadshus har ställt två frågor som man önskar att styrelsen särskilt ska beakta i sitt svar.

Beskrivning av ärendet

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

Svaren på frågorna gäller de delar som omfattar Parkeringsbolaget och specifikt den analys och de fastigheter som finns omnämnda (För analys se sid. 26 i Stadshus rapport, *Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen*).

Bakgrund

I Budget 2020¹ anges 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 kassaflöde². Stadshus får därför i uppdrag att fortsätta med att utreda och genomföra försäljning av tillgångar inom koncernen.

Stadshus 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 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.

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

² 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.

Bolagets överväganden

Styrelsen för Göteborgs Stads Parkering önskar ge följande svar på de frågor som Stadshus har ställt.

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

Svar: Nej

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

Svar: Styrelsen gör samma bedömning som Stadshus utifrån hur analysen är beskriven i tjänsteutlåtandet.

Samtidigt vill styrelsen för Göteborgs Stads Parkering understryka att fastigheterna inte är belånade och en försäljning skulle inte minska stadens risktagande. Marknaden för parkeringsfastigheter är osäker och en försäljning bör vägas mot det positiva kassaflöde som fastigheterna ger bolaget och i förlängningen staden.

Styrelseprotokoll 3/2020
Diarienummer 0122/20
2020-04-20

Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2020-04-20

Närvarande ledamöter

Tomas Nilsson, Ordförande (på distans via Skype)
Åse-Lill Törnqvist, Vice ordförande (på distans via Skype)
Boris Ståhl (på plats)
Yngve Karlsson (på plats)
Lennart Duell (på distans via Skype)

Närvarande ersättare

Hans Rothenberg (på plats)
Babak Khosravi (på distans via Skype)
Carin Malmberg (på plats)

Övriga närvarande

Lena Andersson, Vd (på plats)
Marika Ogrelus Engström, Vice vd (på plats)
Mi Mathiesen, Finanschef (på distans via Skype)
Louise Larsson, Arbetstagarrepresentant Saco (på distans via Skype)
Pontus Andersson, Arbetstagarrepresentant Unionen (på plats)
Charlotte Nyström, Bolagsjurist (på plats)
Susanne Junkala, Chef Kommunikation (på distans via Skype)
Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning (på distans via Skype) § 15
Marie-Louise Wihlborg, Trafikkontoret (på plats) § 14
Martin Stenfeldt, Trafikkontoret (på plats) § 14

Protokollförelse

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare (på plats)

§ 1 Sammanträdet öppnande

Ordförande Tomas Nilsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

Styrelsesammanträdet är bolagets första där deltagarna kan välja mellan att vara på plats i bolagets lokaler eller delta på distans via Skype. Allt med hänsyn till Covid-19.

Deltagande ledamöter, ersättare och arbetstagarrepresentanter som deltar på distans har identifierat sig genom digitala signaturer som bifogas detta protokoll (Bilaga 1).

§ 2 Fastställa dagordning

Ordförande Tomas Nilsson föreslog ett nytt ärende på dagordningen som styrelsen fick information om söndagen den 19 april: "Nytt tillfälligt, generellt ägardirektiv i samband med Covid-19."

Boris Ståhl föreslog att punkten tas upp i början av styrelsesammanträdet tillsammans med ärende 16 "Bolagets riskanalys kring Covid-19, efter punkt 6 på dagordningen.

Styrelsen godkände justeringarna och fastställde därefter dagordningen.

§ 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist att tillsammans med Ordförande Tomas Nilsson justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutar att jäv inte finns för någon av dagordningens punkter.

§ 5 Tidigare protokoll 2020-02-07

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2020-02-07.

§ 6 Tidigare protokoll 2020-03-06

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Konstituerande styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2020-03-06.

§ 6 b Bolagets riskanalys kring Covid-19 (tidigare punkt 16)

Finanschef Mi Mathiesen och Vd Lena Andersson gick igenom bolagets insatser och risker i samband med Covid-19 enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 24 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

§ 6 c Extrainsatt beslutsärende: Tillfälligt generellt ägardirektiv för stadens helägda bolag med anledning av Covid-19

Bolagsjurist Charlotte Nyström gick igenom ett tillfälligt, generellt ägardirektiv för stadens helägda bolag med anledning av Covid-19 enligt underlag presenterat i Styrelsehandling ”Extrainsatt ägardirektiv Covid-19”.

Beslut

1. Bolaget kallar till extra bolagsstämma per capsulam den 29 april 2020 för att anta Tillfälligt generellt ägardirektiv för stadens helägda bolag med anledning av Covid-19-krisen, fastställt av kommunfullmäktige den 16 april 2020.
2. Vd får i uppdrag att teckna ombudsfullmakt i alla av Älvstranden Utveckling AB:s direktägda helägda bolag med instruktion till ombudet:
 - a. att utse vd Lena Andersson till ordförande,
 - b. att anta det av kommunfullmäktige fastställt tillfälligt generellt ägardirektiv för stadens helägda bolag med anledning av Covid-19-krisen, enligt handlingens Bilaga 1, på dessa stämmor
 - c. att ge bolaget (i de fall bolaget utgör ett moderbolag) i uppdrag att utse ombud till extra bolagsstämmor i sina helägda dotterbolag och med instruktion att anta det aktuella ägardirektivet inom sina respektive underkoncerner.
3. Besluten i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

§ 7 Bokslut per 2020-02-29

Finanschef Mi Mathiesen gick igenom bokslutet för Älvstranden-koncernen perioden 1 januari–29 februari 2020 enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 7 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–februari 2020 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2020.

§ 8 Bokslut per 2020-03-31

Finanschef Mi Mathiesen gick igenom bokslutet för Älvstranden-koncernen perioden 1 januari–31 mars 2020 enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 8 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–mars 2020 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2020.

§ 9 Delårsrapport mars (Uppföljningsrapport 1)

Beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport mars 2020 för Älvstranden Utveckling AB.

§ 10 Åtgärdsplan Stadsrevisorernas granskningsrapport

Beslut

- Styrelsen godkänner dels handlingsplanen för att åtgärda rekommendationerna i Stadsrevisionens granskningsredogörelse för 2019, dels styrelsens yttrande till Stadsrevisionen enligt Bilaga 1.

§ 11 Försäkringsprogram 2020

Beslut

- Styrelsen fastställer Försäkringsprogrammet för Älvstranden-koncernen för 2020. Beslutet är villkorat av att Försäkrings AB Göta Lejons styrelse fastställer stadens försäkringsprogram senare i april.

§ 12 Arbetsordningar för 2020

Vd Lena Andersson redogjorde för Arbetsordningarna för 2020 enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 12.

Beslut

- Styrelsen godkänner det förslag till Arbetsordningar för styrelsen i Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB samt Södra Älvstranden Utveckling AB som redovisas i Bilaga 1, 2 och 3 med underbilagor med följande justeringar:
 - Varje dagordning för styrelsens sammanträden ska innehålla en punkt ”Rapport från presidiet”. Avsikten är att kort rapportera om presidiets arbete.
 - Korrigera korrekturfel sidan 2, Arbetsordning för Norra Älvstranden Utveckling.

Bolaget fick också i uppdrag av styrelsen att distribuera rutinen för remisshantering till ledamöterna.

§ 13 Samverkansavtal Lindholmen Science Park

Vd Lena Andersson redogjorde för Samverkansavtalet med Lindholmen Science Park enligt Styrelsehandling 13 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner fortsatt samverkan mellan Älvstranden Utveckling AB och Lindholmen Science Park genom att teckna samverkansavtal för 2020 och 2021 till en kostnad av 3 miljoner kronor per kalenderår.

§ 14 Lindholmsförbindelsen/Brunnsbo–Linné

Marie-Louise Wihlborg, Programledare Sverigeförhandlingen, och Martin Stenfeldt, Programledare Brunnsbo-Linné, – båda från Trafikkontoret – gav styrelsen en aktuell bild av arbetet med Lindholmsförbindelsen.

§ 15 Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling

Styrelsen beslutade att bordlägga ärendet på grund av tidsbrist till ett extra styrelsesammanträde före nästa ordinarie styrelsesammanträde.

§ 16 Bolagets riskanalys kring Covid-19

Punkten flyttades som punkt 6 b på dagordningen.

§ 17 Vd-rapport

Utöver Vd-rapporten rapporterade Vd Lena Andersson om följande:

- Skola Pumpgatan.
- Handbollshall Frihamnen.
- Ett nytt, planerat bad Gullbergsvass.

§ 18 Övriga frågor

Beslut

- Styrelsen beviljar att Mats Ransgård, Mark- och anläggningschef samt Ida Fossenstrand, Projektledare, reser till Köpenhamn för studieresa preliminärt i slutet av maj början av juni 2020 eller vid annan lämplig tidpunkt.

Remiss ”Program för bostadsförsörjning 2020–2026”

Styrelsen fick ta del av remissförfrågan på styrelsesammanträde 2020-02-07.

Tidplanen för internt remissarbete medgav tyvärr inte att styrelsen fick ta del av bolagets förslag på remissvar inför det konstituerande styrelsesammanträdet 2020-03-06. Och för att klara tidplanen låg styrelsesammanträdet 2020-04-20 för sent.

Istället fick styrelsen bolagets förslag på remissvar via mejl den 2020-03-16. Styrelsen fick en vecka på sig att inkomma med synpunkter och frågor. Bolaget fångade upp synpunkterna och justerade remissvaret som dels skickades ut till styrelsen via mejl, dels skickades in till Fastighetskontoret 2020-04-01.

Remiss ”Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.”

Remissförfrågan skickades ut till styrelsen 2020-03-24 tillsammans med bolagets förslag på remissvar.

Styrelsen fick två veckor på sig för frågor, synpunkter och diskussion. Bolagets förslag på remissvar skickas in till Stadshus AB efter dagens styrelsesammanträde 2020-04-20.

Övrigt

Ordförande Tomas Nilsson tackade alla deltagare för ett långt och intensivt sammanträde och förklarade därefter styrelsesammanträdet, som pågått 13.10–17.40 med paus 14.25–14.35, för avslutat.

Nästa sammanträde är ett extra styrelsesammanträde – presidiet fastställer datum tillsammans med Vd.

Vid protokollet

Ulf Johansson

Justeras

Tomas Nilsson

Åse-Lill Törnqvist

Bilaga 1. Identifiering deltagare på distans styrelsesammanträde 2020-04-20.

Bilaga 2. Presentation styrelsesammanträde 2020-04-20.

Bilaga 3. Lunchföredrag bolagets FoU.

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Nils Tomas Bolling Nilsson

Date: 2020-04-30 10:28:24

BankID refno: 762c9f5f-14fc-48ef-85df-1b57b6d85a40



Ordförande: Tomas Nilsson

Signed by: Åse-Lill Erika Törnkvist

Date: 2020-05-03 23:03:18

BankID refno: ed126026-fa14-49d0-894c-3103ed300889



Vice ordförande: Åse-Lill Törnqvist

Vårt diarenummer: 0138/20
Vår handläggare: Marika Ogregorius
2020-03-20

Göteborgs Stadshus
goteborgsstadshus@gshab.goteborg.se

Remissvar

Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.

I remissutskicket ombeds remittenterna att besvara två frågor:

1. 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)?
2. Gör styrelsen andra bedömningar avseende vilka fastigheter som är möjliga att avyttra? Finns det ytterligare fastigheter som enligt styrelsen kan avyttras? Svaret ska motiveras.

1. Ytterligare aspekter och förutsättningar som behöver beaktas som utgångspunkt för de slutsatser och ställningstaganden som redovisas i Stadshus utredning.

Kommentarer till föreslagna fastigheter för avyttring

Älvstranden Utveckling ser positivt på att Stadshus i utredningen väljer principen att endast avyttra fastigheter som inte anses tillhöra respektive bolags kärnverksamhet. Dock kommer sannolikt tillvägagångssättet att avyttra en stor kommunal fastighetsportfölj som följd av ett politiskt beslut vid ett tillfälle att påverka marknadens villkor vilket får negativ inverkan på marknadens betalningsvilja.

Ett alternativt tillvägagångssätt, som inte har negativ inverkan på marknadsvärden, hade varit att avyttra successivt på marknadens villkor. Detta hade kunnat uppnås till exempel genom att över en period sätta avkastningskrav på bolagen så de kan planera succesiv avyttring och därmed få ett högre pris än vad som erhålls vid utförsäljning av så många fastigheter samtidigt till följd av ett enda beslut. Ett annat alternativt kan vara att besluta om en volym som ska avyttras över en bestämd period.

Kommentar till marknadsanalys avseende kontorsfastigheter

Det finns en mycket stor volym centrala kontorsfastigheter i nära förestående planer och i pågående produktion. I centrala innerstan – CBD – finns idag cirka 900 000 kvm. Det planeras för/byggs cirka ytterligare 100 000 kvm med inflyttning innan 2025. Det är en ökning om 13 % yta.

I samma tidsspann planeras/byggs ytterliga 100 000 kvm i Masthuggskajen. Lika mycket, cirka 100 000 kvm, planeras/byggs i Gårda. Samt på Lindholmen, i Karlastaden, planeras för cirka 70 000 kvm kontor.

Av ovan finns investeringsbeslut på: (mars 2020) CBD 35 000 kvm, Masthuggskajen 25 000, Gårda 92 000 kvm, Lindholmen cirka 35 000 kvm.

Det är sammantaget ett betydande tillskott av kontorslokaler som kommer att påverka kontorsmarknaden och värdet på kontorsfastigheter.

Kommentarer till utredningens hantering av Älvstranden Utveckling

Vi anser att utredningens hantering av Älvstranden Utvecklings fastighetsbestånd är korrekt då man valt att avgränsa bort fastigheter som ägs av Älvstranden Utveckling beroende på att vårt uppdrag som exploaterings- och utvecklingsbolag skiljer sig väsentligt från de övriga tre bolagen inom lokalkoncernen.

Det ingår i Älvstrandens kärnverksamhet att kontinuerligt avyttra fastigheter och färdigutvecklade byggrätter. Det medför att fastighetsbeståndet i dag till allra största delen är klassificerat som exploateringsfastigheter. Bolagets styrning handlar om att balansera ekonomin och övrig verksamhet så att nyttjandet av bolagets tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden utvecklas. Att tidigarelägga försäljning av någon av bolagets exploateringsfastigheter kan därför få stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag.

Älvstranden Utveckling har i arbetet med utredningen redovisat att bolaget sålt 28 fastigheter sedan 2014 och för närvarande ingår 19 fastigheter i pågående förhandlingar om försäljning.

Behov av att tydliggöra förhållningssätt till KF-uppdrag om effektivare nyttjande av bolagens fastighetsbestånd

Som utredningen nämner arbetar redan alla bolag inom lokalkoncernen med att verkställa ett tidigare uppdrag från fullmäktige som rör effektivare nyttjande av bolagens fastighetsbestånd (2016-06-02).

Uppdraget innebär både avyttring av fastigheter externt, överföring mellan bolagen inom lokalkoncernen samt överföring till kommunen. Kommande beslut behöver innehålla riktlinjer till hur bolagen inom Lokalkoncernen ska förhålla sig till detta ”gamla” KF-beslut. Älvstranden Utveckling föreslår att Stadshus lägger till en beslutssats om att detta gamla uppdrag förklaras avrapporterat i och med att föreliggande KF-ärende vinner laga kraft.

Det kommer att bli svårt för verksamheterna att förhålla sig till två olika KF-beslut med likartade typer av uppdrag inom fastighetsförsäljning.

2. Andra bedömningar avseende vilka fastigheter som är möjliga att avyttra

Kommentar om förslag till avyttring av Lagerhuset (Higab)

Inom stadsutvecklingen i Masthuggskajen är kulturen viktig för identiteten i området. Tidigt i processen beslöts att värna, behålla och stärka den kulturnod som området är. Tillsammans med Folkteatern och musikscenerna kring Pustervik utgör verksamheterna i Lagerhuset, fundamentet i Masthuggskajens "Kulturkvarter" där ambitionen är att utveckla detta vidare i tillkommande nya projekt med flera kulturverksamheter i bottenvåningarna.

Göteborgs Stad är största hyresgäst i Lagerhuset via Kulturförvaltningen genom den viktiga ungdomskultursatsningen Frilagret. I Lagerhuset ingår kulturhus för unga, kulturverkstäder, scener kopplat till Riksteatern 13 olika bokförlag och flera tidskrifter samlat samt föreningen Göteborgs Litteraturhus som arrangerar mer än 200 offentliga arrangement årligen.

För Masthuggskajens utveckling är det viktigt att värna långsiktighet för verksamheterna i Lagerhuset och att hålla detta kluster av publicistiska- och kulturella verksamheter samlat. Aktörerna i Lagerhuset är starka opinionsbildare som stödjer stadens planer för området.

En försäljning av fastigheten riskerar att medföra en negativ påverkan för "Kulturkvarteren" och Masthuggskajens möjlighet att nå uppsatta effektmål i stort om inte tillkommande ägare delar stadens syn på Lagerhusets betydelse för Göteborgs kulturliv.

Styrelsebehandling

Normalt informeras enbart vår styrelse om remisser och tar därför inget beslut om yttranden. Men i det här fallet ska remissen vara nämnd-/styrelsebehandlad.

Remissförfrågan skickades därför ut till styrelsen 2020-03-24 tillsammans med bolagets förslag på remissvar. Styrelsen fick två veckor på sig för frågor, synpunkter och diskussion. Remissvaret antecknades sedan på ordinarie styrelsesammanträde 2020-04-20.

Med vänlig hälsning

Älvstranden Utveckling AB

Lena Andersson, VD

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: LENA ANDERSSON

Date: 2020-04-24 13:33:30

BankID refno: 50ca4a92-6d9f-432f-bf32-7dfb161a899c



Älvstranden Utveckling AB/Vd: Lena Andersson

**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 fastigheter¹ 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 Mdkr² 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

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

² 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 tjänstebanscher. Plats för kreativa näringar i tillåtande miljöer är av betydelse för stadens attraktionskraft som kunskaps- och mötesarena. Enligt antaget program³ 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 social 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

³ 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*⁴ 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 st⁵ 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

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

⁵ 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 ⁶

Koppling till andra uppdrag

Uppdrag med liknande lydelse om möjlig avyttring har i 2020 års budget getts till flera av stadens nämnder och bolag⁷ och då formulerat rörande fastigheter eller tillgångar som inte bedöms som strategiskt viktiga. Förvaltningen bedömer därför att fler remisser är att vänta.

Uppdrag från Fastighetsnämnden⁸

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

⁶ KFs antagna Budget 2020, s 15

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

⁸ 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 säkerställas⁹. 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.

⁹ 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.¹⁰

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

¹⁰ 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.¹¹

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 regeringen¹². Förslaget nämner avyttring av fastigheter som verksamhet som träffas av nya regler om samrådspålit 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 fördelar¹³.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

¹¹ 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

¹² SOU 2019:34 Förbättrat skydd för totalförsvaret

¹³ 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:

Bolag	Fa-beteckning	Användning	FKs kommentar
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

Bolag	Fastighet	Användning	FKs kommentar
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:

Bolag	Fastighet	Användning	FKs kommentar
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:

Bolag	Fastighet	Användning	FK kommentar
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:

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

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

Bolag	Fastighet	Användning	FK kommentar
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







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

