



Beslutsunderlag K
Styrelsen 2020-06-09
Diarienummer 0063/20

Handläggare: Anders Söderberg, vice VD
Telefon: 031-368 54 64
E-post: anders.soderberg@gshab.goteborg.se

Yttrande över hemställan avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Hemställan från Liseberg AB tillstyrks enligt punkterna nedan med beaktande av Stadshus kommentarer i föreliggande beslutsunderlag:
 - a. förvärv av två lagerbolag, NYAB1 och NYAB2.
 - b. bolagsordning för lagerbolag NYAB1 och lagerbolag NYAB2 antas i enlighet med Lisebergs hemställan.
 - c. genom försäljning av bolaget NYAB1 avyttra del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter.
 - d. genom försäljning av bolaget NYAB2 avyttra del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till extern part för uppförande av parkeringsanläggning.
2. Att i enlighet med Lisebergs beslutsunderlag föreslå valberedningen att bolagens (NYAB1 och NYAB2) styrelser utgörs av Thomas Sjöstrand VD AB Liseberg Skår 40:17, Mats Wittholt ekonomichef Liseberg AB och Erik Mölne Liseberg.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Lisebergs har hemställt till kommunfullmäktige om ställningstagande för att få avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17. Syftet är dels att skapa förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvo att uppföra ett gemensamt upplevelsecenter, samt möjliggöra för extern intressent att uppföra en parkeringsanläggning som möter Lisebergs och Volvos parkeringsbehov i enlighet med aktuella detaljplaner.

För att möjliggöra detta avser Liseberg att förvärva två lagerbolag (NYAB1 och NYAB2) dit delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 överförs. Bolagen säljs därefter till Volvo respektive extern parkeringsintressent.

Avyttring av fastigheter och därtill hörande bolagsförvärv bedöms vara ärenden av principiell beskaffenhet som Stadshus ska yttra sig över (Göteborgs Stads riktlinje för

ägarstyrning) inför att det tillställs kommunfullmäktige för ställningstagande (KL10:3 ärenden av principiell karaktär.

Försäljningssumman vid avyttring av del av fastighet Skår 40:17 beräknas preliminärt till ca 122 mnkr och beräknas ge ett positivt resultat om ca 47 mnkr.

Fastighetsnämnden har enligt Göteborgs stads riktlinjer tillfrågats om stadens intresse för området och beslutat avstå från förvärv.

Liseberg beskriver i sin hemställan att avyttringen av fastigheterna planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp i det fall planerna för upplevelsecentret inte fullföljs. Vidare skriver Liseberg att överlåtelsen till Volvo villkoras av att avtal om överlåtelse av fastigheten för parkeringsanläggning har ingåtts med annan part.

Stadshuset anser att de i Lisebergs hemställan beskrivna avtalsvillkoren för att säkerställa helheten i affären och säkerställa rådigheten över marken i händelse av att affären inte fullföljs är en förutsättning för att tillstyrka hemställan.

Sammanfattningsvis ser Stadshuset inga hinder att genomföra försäljningen i enlighet med Lisebergs hemställan. Vidare har Stadshuset utifrån Lisebergs och Göteborg & Co:s ärenden, inga invändningar mot att Liseberg avyttrar fastigheterna externt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadshuset har inte funnit anledning att mer än översiktligt granska Lisebergs ekonomiska kalkyler.

Lisebergs föreslagna avyttring av del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter och del av samma fastighet till annan part för uppförande av parkeringsanläggning beräknas preliminärt till försäljningssumman ca 122 mnkr. Den ekonomiska konsekvensen för Liseberg vid avyttring av fastigheterna beräknas skapa ett positivt resultat på preliminärt ca 47 mnkr.

Stadshuset delar Göteborg & Co:s uppfattning att det upplevelsecenter som Volvo ämnar uppföra förväntas komplettera utbudet av reseanledningar i det evenemangsstråk som i dagsläget sträcker sig från Ullevi i norr till Liseberg i söder. Tillskottet förväntas bidra till attraktiviteten i hela området och på så vis attrahera fler besökare till destinationen. En större andel besökare i staden innebär i vidare utsträckning bl.a. en mer levande stadsbild och högre turistekonomiska effekter.

Stadshuset gör bedömningen att utformningen av parkeringsanläggningen i form av en integrerad byggnad tillsammans med upplevelsecentret innebär ett effektivt nyttjande av mark i området. Att byggnationen tar mindre mark i anspråk än om parkeringsanläggningen uppförts som en separat byggnad innebär även fördelar för expansion av Lisebergs verksamhet i framtiden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Syftet med förvärv av lagerbolag för paketering av fastigheterna och försäljning av del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 är att möjliggöra uppförandet av Volvos upplevelsecenter och en integrerad parkeringsanläggning vilket kommer innebära en förändrad användning av området som idag består av outnyttjad tidigare industrimark.

Enligt Volvos beräkningar väntas närmare 500 000 besökare till Volvos tilltänkta upplevelsecenter. Även om inte alla besökare är tillkommande utan kanske är besökare som förlänger sin vistelse så innebär ett ökat besöksantal en viss negativ inverkan på miljön.

Destinationen Göteborg har under flera år i olika internationella sammanhang uppmärksamats som en ledande hållbar destination ur både ett ekologiskt och socialt perspektiv varför Göteborg får anses vara väl rustat för att hantera ytterligare en anledning att besöka staden.

Göteborg & Co uppger att svenska besökare 2019 stod för 70% av gästnätterna i Göteborgsregionen och av de internationella var 25% från närmarknaderna Norge och Danmark. De flesta besökare har således möjlighet att nå Göteborg med tåg, färja, buss eller bil. Bolagen i Klustret turism, kultur och evenemang arbetar kontinuerligt med att främja hållbara transporter där det är ett alternativ.

En utveckling av området förutsätter en ny detaljplan som förväntas tillställas kommunfullmäktige för beslut under hösten 2020. Ur ett fysiskt miljöperspektiv innebär ett genomförande av Volvos planer att de miljöförbättrande åtgärder längs Mölndalsån som den nya detaljplanen föreskriver genomförs. Planen föreskriver att en ekologiskt funktionell kantzoon ska anläggas i syfte att bidra till förbättring av vattenkvaliteten i Mölndalsån och bidra till ökade förutsättningar för biologisk mångfald. Planen föreskriver också att den tidigare industrimarken saneras vilket minskar framtida risk för spridning av föroreningar.

Bedömning ur social dimension

Attraktiva besöksanledningar bidrar till ökad attraktivitet för Göteborg vilket leder till en ökad aktivitet i besöksnäringen. Näringen skapar sysselsättning och innebär ofta ett första insteg på arbetsmarknaden för unga personer och människor som står längre från arbetsmarknaden.

Ett centralt beläget upplevelsecenter som beskriver Volvos historia, nutid och framtid kan bidra till ökad förståelse för de ömsesidiga relationer som finns mellan industrin och Göteborg. Det kan bidra till ökad kunskap och stolthet över Göteborg och dess globala näringsliv.

Området är idag ogästvänligt men genom detaljplanens krav på ett rekreativt parkstråk utmed Mölndalsåns strand och en hög kvalitet i utformningen av byggnaden kan ett nytt vardagsrum för Göteborgare i alla målgrupper skapas.

Bilagor

1. Göteborg & Co AB:s yttrande över Lisebergs hemställen (Göteborg & Co AB 2020-05-14)
2. Liseberg AB:s hemställen om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning (Liseberg AB 2020-05-07)
3. Protokollsutdrag från fastighetsnämnden avseende AB Liseberg Skår 40:17 tilltänkta försäljningar av delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 (Fastighetsnämnden 2020-04-20)

4. Bolagsordning NYAB1
5. Bolagsordning NYAB2

Ärendet

Ärendet avser Stadshus yttrande över Lisebergs hemställan till kommunfullmäktige (KL10:3 ärenden av principiell karaktär) om att avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvos plan att tillskapa ett gemensamt upplevelsecenter samt skapa en parkeringsanläggning som till stor del möter aktuella detaljplaners bedömda behov på parkeringskapacitet.

Beskrivning av ärendet

Både Lisebergs ärende och Göteborg & Co:s yttrande är välskrivna och i allt väsentligt heltäckande varför Stadshus yttrande, utöver en kort inledning, koncentreras till de principiella ställningstagande som Stadshus har att ta ställning till. I övrigt hänvisas till bilagda beslutsunderlag från bolagen.

2013 förvärvade Liseberg industrifastigheten Skår 40:17, mellan Mölndalsån och E6, i syfte att säkerställa Lisebergs framtida expansionsmöjligheter. Förvärvet möjliggjorde frigörandet av yta direkt söder om nöjesparken för Lisebergs Jubileumsprojekt (vattenpark och tematiserat upplevelsehotell), som kommunfullmäktige tillstyrkte 2017-02-23, och som påbörjades hösten 2019.

Volvo Car Corporation och AB Volvo, nedan Volvo, och Liseberg har sedan sommaren 2018 fört en dialog om möjlig försäljning av en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att uppföra Volvos upplevelsecenter World of Volvo på platsen. Liseberg föreslår att sälja en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till Volvo.

Beslutad ”Detaljplan I” som i huvudsak avser Lisebergs Jubileumspark och ”Detaljplan II”, öster om Nellickevägen (planeras för KF ställningstagande hösten 2020) som avser området söder om Liseberg och mellan Mölndalsån och E6 reglerar sammantaget ett parkeringsbehov om 1 866 platser för att täcka parkeringsbehovet för besökare till Lisebergs anläggningar och Volvos anläggning.

Stora delar av parkeringsbehovet för Lisebergs och Volvos tillkommande behov (1 548 platser) föreslås lösas genom att Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning¹. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet.

Trafiknämnden och Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag (Parkeringsbolaget) har både genom sitt gemensamma uppdrag från Kommunfullmäktige att belysa parkerings- och infrastrukturfrågan i området och i sina yttrande över ”Detaljplan II” redovisat sina synpunkter på parkeringsfrågan. Trafiknämnden tillstyrker planen men konstaterar också i sitt yttrande att de trafikanalyser som genomförts inom ramen för planarbetet har haft sin utgångspunkt i att de som kommer att nyttja parkeringsanläggningen är besökare eller anställda till Liseberg och Volvo. Om det blir andra som nyttjar parkeringshuset gäller inte analyserna. Vidare poängteras att det är av stor vikt att staden ur ett trafikperspektiv har rådighet över parkeringen. Om inte så blir fallet kan det innebära att det blir svårare att nå trafikstrategins mål. Även Parkeringsbolagets styrelse tillstyrker planen och

¹ Planens parkeringsbehov utöver de ca 1 548 platserna som planeras i enlighet med Lisebergs hemställan avses att uppföras längre fram i tiden i takt med att området successivt exploateras med annan bebyggelse i enlighet med ”Detaljplan II”.

konstaterar att den inte är strategisk ur ett evenemangs- och besöksnäringssperspektiv men poängterar att anläggningen är olämplig för arbetspendlare.

Liseberg har efter övervägande beslutat föreslå att sälja en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till en extern parkeringsentreprenör

Vid försäljning av fastigheter ska enligt stadens riktlinjer Fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan den erbjuds för extern försäljning. Liseberg har ställt frågan och Fastighetsnämnden har beslutat avstå från att förvärva området inom Göteborg Skår 40:17 för upplevelsecenter och parkeringsanläggning (FN 2020-04-20 § 82 1177/20).

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet är av den karaktären att det behöver prövas utifrån 10 kap 3 § kommunallag (2017:725) om ärenden av principiell beskaffenhet och hemställs därför till kommunfullmäktige. Avyttring av fastigheter och därtill hörande bolagsförvärv bedöms vara ärenden av principiell beskaffenhet som ska tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning ska Stadshus yttra sig över ärenden av principiell karaktär eller annars av större vikt som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Bolagsförvärv lagerbolag och avyttring bolag

Stadshus delar den bild som Liseberg beskriver i sin hemställan att det är en etablerad praxis på fastighetsområdet att vid försäljning av kommersiella fastigheter att avyttringen av en fastighet sker i aktiebolagsform. Att avyttra fastigheter i bolagsform ökar möjligheterna till villkorade försäljningar jämfört med vad som är möjligt vid traditionella fastighetsöverlåtelser, där jordabalkens regler tillämpas. Man kan avtala om villkor som gäller under en längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet. Därtill kommer skattemässiga fördelar som ger ett högre nettoresultat för Liseberg vid försäljningen.

Stadshuskoncernens fastighetsägande bolag tillämpar tillvägagångssättet vid avyttring av fastigheter där det är möjligt och lämpligt.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning ska moderbolag bereda förslag till kommunfullmäktige att godkänna ledamöter utan partipolitisk beteckning i dotterbolag

Liseberg föreslår att styrelsen till de nya lagerbolagen bemannas av tjänstepersoner från bolaget eftersom bolagen inte kommer att bedriva någon verksamhet utan enbart ha till syfte att innehålla fastigheter inför avyttring. Till valberedningen föreslås tjänstepersonerna Thomas Sjöstrand VD AB Liseberg Skår 40:17, Mats Wittholt ekonomichef Liseberg AB och Erik Mölne Liseberg.

Avyttring av fastigheterna

Den föreslagna användningen av platsen möjliggör för Volvobolagen att skapa ett upplevelsecenter i ett centralt läge i Göteborg. Göteborg & Co ser positivt på etableringen och anser bland annat att det skulle vara ett välkommet tillskott till evenemangsstråket som skapar ökad attraktivitet till Göteborg. Den föreslagna lösningen är yteffektiv och skapar förutsättningar för Lisebergs fortsatta expansion samtidigt som den löser Lisebergs och Volvos parkeringsbehov. Utöver Volvos intresse beskriver Liseberg att det finns

externa intressenter som visat intresse för att förvärva fastigheten med parkeringsanläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Liseberg beskriver i sitt beslutsunderlag att avyttringen av fastigheten till Volvo planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp för det fall Volvo inte uppför upplevelsecenter på fastigheten. På samma sätt ska avyttring av fastigheten för parkeringsanläggning villkoras med möjlighet till återköp för det fall Volvos upplevelsecenter inte uppförs. Vidare skriver Liseberg att överlåtelsen till Volvo villkoras av att avtal om överlåtelse av fastigheten för parkeringsanläggning har ingåtts med annan part.

Som nämnts ovan har Fastighetsnämnden enligt gällande regelverk givits möjlighet att förvärva fastigheten vilket Fastighetsnämnden beslutat avstå ifrån.

Hantering av allmänna handlingar vid försäljning av fastighet

Fastighetshandlingar och bolagshandlingar är allmänna handlingar. Oavsett om en försäljning av en kommunal fastighet sker direkt genom en ren fastighetsförsäljning, eller genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger fastigheten, gäller att handlingar som rör fastigheten/bolaget utgör allmänna handlingar. Kommunalt bolag som säljare av en fastighet ska därför tillämpa tryckfrihetsförordningen, arkivlagen, offentlighets- och sekretesslagen och Göteborgs Stads styrande dokument om allmänna handlingar och arkiv.

Samråd med Regionarkivet behövs när en fastighet/bolag ska säljas då reglerna för överlämnande alternativt utlån av allmänna handlingar skiljer sig åt beroende på om köparen är en annan myndighet eller om det är en enskild.

Huvudregeln är att handlingar i ursprungligt skick (t ex original) inte får överlämnas till enskild utan stöd i lag, eller överlämnas till annan myndighet utan beslut i fullmäktige.

För överlämnande av kopior behövs inget beslut eller samråd med Regionarkivet.

Sammanfattande bedömning

Göteborgs Stadshus ser positivt på Volvos nyetablering som ett viktigt varumärkesbyggande tillskott för Volvo och för Göteborg. Upplevelsecentret bidrar till besöksnäringens utveckling och Göteborgs Stads mål för besöksnäringen fram till 2030 både vad avser volymutveckling och attraktivitet.

I Göteborgsregionen genomförs för närvarande ett antal större hotellinvesteringar som bidrar till ökad sysselsättning. För en fortsatt god utveckling av boendeinvesteringar krävs investeringar i upplevelser och besöksanledningar som stärker Göteborgs attraktivitet. Det sker kontinuerligt investeringar i besöksanledningar och upplevelser från privat sektor men det är, utöver Svenska Mässans investeringar, sällsynt och positivt med privata investeringar i den storlek som Volvos upplevelsecenter innebär. Att även investeringen i parkeringsanläggningen bedöms kunna finansieras i privat sektor får med bakgrund av det prioriteringsbehov bland investeringar som beskrivs i Kommunfullmäktiges budget 2020 ses som positivt ur ett Stadshuskoncernperspektiv.

Covid-19-effekterna är svåra att bedöma vad gäller resmönster och påverkan på besöksnäringen. Göteborg & Co pekar dock på att 70% av övernattningarna 2019 bestod av svenska besökare och att närmarknaderna Norge och Danmark står för 25% av de

internationella besökarna. Det skulle kunna innebära en fördel för Göteborg i det fall resmönstren ändras till relativt sett nära och säkra resmål.

Stadshuset anser att ovan beskrivna villkor där Liseberg säkerställer helheten i affären och att också säkerställer rådigheten över marken i händelse av att affären inte fullföljs är en förutsättning för att tillstyrka hemställan.

Sammanfattningsvis ser Göteborgs Stadshuset inga hinder att genomföra försäljningen i enlighet med Lisebergs hemställan. Vidare har Stadshuset utifrån Lisebergs och Göteborg & Co:s ärenden, inga invändningar mot att Liseberg avyttrar fastigheterna externt.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshuset AB

PROTOKOLLSUTDRAG

§ 79

Hemställen om ställningstagande avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning (bilaga 12-16)

Volvo planerar att uppföra ett upplevelsecenter söder om Liseberg med bl.a. dagens Volvo Museum i uppgraderad form. Liseberg avser sälja del av fastighet som bolag för att möjliggöra detta upplevelsecenter. För att lösa parkeringsbehov avser Liseberg även sälja ytterligare del av fastighet som bolag. Liseberg hemställer om kommunfullmäktiges ställningstagande. Förelåg förslag till beslut enligt bilaga till kallelsen.

Beslut

1. Liseberg AB:s hemställen om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för vidare beredning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Dag som ovan

Sekreterare



Jan Persson

Ordförande



Jonas Ransgård

Justerande



Eva Flyborg

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-04-28

Diarienummer 0231/20

Handläggare

Jesper Pamp

Telefon:031-368 40 22

E-post: jesper.pamp@goteborg.com

Yttrande över hemställen om ställningstagande avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta;

1. Liseberg ABs hemställen om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning tillstyrks,
2. Ärendet översänds till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för vidare beredning,
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Volvo planerar att uppföra ett upplevelsecenter, s.k. brand experience centre, söder om Liseberg. Upplevelsecentret är tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form, där besökarna ska få uppleva bolagets historia, nutid och framtidsvision i kombination med olika kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter. Liseberg har för avsikt att sälja delar av den fastighet som bolaget äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo i syfte att möjliggöra detta upplevelsecenter.

Liseberg har sedan tidigare i uppgift att lösa parkeringsbehovet för den egna existerande verksamheten och för Lisebergs Jubileumsprojekt. För att kunna sälja del av den fastighet som Volvo önskar köpa krävs enligt gällande detaljplan att parkeringsbehovet med totalt 1 548 parkeringsplatser för Liseberg och Volvo omhändertas. Detta föreslås ske genom en lösning där Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet.

Då det inte ligger inom Lisebergs kärnverksamhet att bedriva parkeringsanläggning föreslås att den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning avyttras till annan part. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva anläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Göteborg & Co ser positivt på Volvos nyetablering av ett upplevelsecenter i området och anser detta vara ett välkommet tillskott i evenemangstråkets redan starka utbud av

attraktiva besöksanledningar, vilket fortsatt förväntas driva turism till destinationen. Bolaget ställer sig även positivt till föreslaget alternativ till parkeringsanläggning och anser att denna lösning på bästa sätt möjliggör för byggnationen av upplevelsecentret samt omhändertar Lisebergs behov av parkeringsplatser.

Lisebergs hemställan bifogas i sin helhet som bilaga till föreliggande tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Liseberg önskar avyttra fastighet till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter och fastighet till annan part för uppförande av parkeringsanläggning till ett preliminärt beräknat belopp om 121,7 Mkr. Den ekonomiska konsekvensen för Liseberg vid avyttring av fastigheterna beräknas bli ett positivt resultat på 46.6 Mkr.

Det upplevelsecenter som Volvo ämnar uppföra förväntas komplettera utbudet av reseanledningar i det evenemangsstråk som i dagsläget sträcker sig från Ullevi i norr till Liseberg i söder. Tillskottet förväntas bidra till attraktiviteten i hela området och på så vis attrahera fler besökare till destinationen. En större andel besökare i staden innebär i vidare utsträckning bl.a. en mer levande stadsbild och högre turistekonomiska effekter.

Utformningen av parkeringsanläggningen i form av en integrerad byggnad tillsammans med upplevelsecentret innebär en kostnadseffektivitet, både sett till uppförandet och nyttjandet av mark i området. Att byggnationen tar mindre mark i anspråk än om parkeringsanläggningen uppförts som en separat byggnad innebär även fördelar för expansion av Lisebergs verksamhet i framtiden.

Liseberg presenterar i sitt underlag alternativa lösningar för att tillgodose parkeringsbehovet för Volvos upplevelsecenter samt Lisebergs verksamhet inkluderat bl.a. investeringskostnader och överväganden rörande yteffektivitet samt framtida expansionsplaner. Göteborg & Co utgår ifrån att Lisebergs bedömningar och kalkyler ger bäst möjliga bild av de ekonomiska förutsättningarna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom nyetablering av Volvos upplevelsecenter i anslutning till evenemangsstråket tillgängliggörs besöksmålet genom kollektivtrafik på ett helt annat sätt än nuvarande Volvo museum i Arendal. På sikt skulle detta kunna möjliggöra stärkta kollektivtrafiklösningar till området vilket ytterligare minskar bilburen trafik i dessa delar av staden. Genom att samla flera besöksmål på en begränsad yta såsom evenemangsstråket minskar dessutom transportavstånden mellan dessa. Starka inhemska destinationer med ett attraktivt och variationsrikt utbud kan även i viss mån förväntas minska efterfrågan av svenskars långväga utlandsresor.

Bedömning ur social dimension

Utifrån sociala perspektiv har Göteborg & Co inget ytterligare att tillföra ärendet än det som Liseberg redan omhändertagit i underlag till hemställan.

Bilagor

Bilaga 1 Protokollsutdrag Liseberg AB:s styrelsemöte 2020-05-06

Bilaga 2 Hemställan från Liseberg AB

Bilaga 3 Bolagsordning NYAB1

Bilaga 4 Bolagsordning NYAB2

Ärendet

Styrelsen för Göteborg & Co har att tillstyrka eller avstyrka Lisebergs hemställan om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning.

Beskrivning av ärendet

Inledning

Bakgrunden till hemställan är Lisebergs förslag att avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för Volvos plan att tillskapa ett upplevelsecenter och en parkeringslösning som dels möter aktuella detaljplaners krav på parkeringskapacitet och dels områdets långsiktiga parkeringsbehov.

Upplevelsecenter

Volvo (Volvo Car Corporation och AB Volvo) planerar uppföra ett upplevelsecenter, s.k. brand experience centre, söder om Liseberg tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form. Besökarna ska kunna uppleva bolagens historia, nutid och framtidsvision i kombination med flera kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter. Med bakgrund av detta har Liseberg för avsikt att sälja delar av den fastighet som bolaget äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo.

Parkeringsanläggning

Liseberg har sedan tidigare i uppgift att lösa parkeringsbehovet för den egna existerande verksamheten samt för Lisebergs jubileumsprojekt. För att kunna sälja del av den fastigheten som Volvo önskar köpa för uppförande av upplevelsecenter krävs enligt gällande detaljplan att parkeringsbehovet för Liseberg och Volvo omhändertas. Sammanfattningsvis, med Lisebergs Jubileumsprojekt och Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna expansion. Parkeringssituationen föreslås lösas genom att Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet. Lösningen möjliggör att marken används mer yteffektivt och att områdets attraktionskraft ökar genom att lösningen skapar publika grönytor i samband med upplevelsecentret.

Lisebergs styrelse föreslår att parkeringsanläggningen ägs och driftas privat och behöver därför ett formellt godkännande av Fastighetsnämnden innan den byggrätt som avses för parkeringsanläggningen kan säljas på öppna marknaden. Fastighetsnämnden har under sammanträde den 23 april 2020 lämnat sitt godkännande till en externförsäljning. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva anläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Med ett avstånd om 1 300 m från centrala evenemangsområdet bedöms aktuell parkeringsanläggning inte vara strategiskt viktig ur ett generellt evenemangs- och besöksperspektiv för staden. Det ses därför inte som ändamålsenligt att inom ramen för denna parkeringsanläggning planera för en högre volym för att möta ett generellt behov av besöksplatser för evenemang.

Genomförande

För att möjliggöra ovanstående lösningar kring upplevelsecenter och parkeringsanläggning krävs att av Lisebergs ägda fastighet Skår 40:17 delas i tre separata fastigheter. Den första fastigheten bildas för uppförande av Volvos upplevelsecenter och den andra bildas för uppförande av parkeringsanläggning. De tredje fastigheten som blir över från tidigare nämnda fastighetsbildningar kommer fortsatt ägas av Liseberg.

Ytterligare en förutsättning för genomförande är att Liseberg förvärvar två lagerbolag, NYAB1 och NYAB2, vars syften är att paketera och avyttra fastigheter i bolagsform. Den fastighet som Volvos upplevelsecenter planeras uppföras på, kommer att överföras till NYAB1 och den fastighet som parkeringsanläggningen planeras uppföras på, kommer att överföras till NYAB2.

Beslut och tidplan

Köpen av lagerbolagen NYAB1 och NYAB2 planeras ske under hösten 2020. Dessa kommer att ägas av Liseberg en kort period då försäljning av NYAB1 och NYAB2, och därmed avyttring av fastigheterna, planeras ske under år 2021.

Eftersom Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen ska uppföras sammanbyggda och utgör två delar av en och samma byggnad kommer Volvo att uppföra både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen och ombesörja både upplevelsecentrets och parkeringsanläggningens färdigprojektering.

Avyttringen av fastigheten till Volvo planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp för det fall Volvo inte uppför upplevelsecenter på fastigheten. På samma sätt ska avyttring av fastigheten för parkeringsanläggning villkoras med möjlighet till återköp för det fall Volvos upplevelsecenter inte uppförs.

Föreliggande ärende bedöms vara av principiell beskaffenhet i enlighet med 5 kap 1 § Kommunallag (2017:725) och hemställs därför till kommunfullmäktige för ställningstagande. I rollen som moderbolag för Liseberg inhämtas Göteborg & Co:s ställningstagande i ärendet.

Bolagets bedömning

Volvos planerade upplevelsecenter är ett s.k. brand experience centre, vilket innebär att besökaren får ta del av bolagens historia, nutid och framtidsvision. Upplevelsecentrets centrala läge och ambitionen att skapa en aktiv, attraktiv och tillgänglig mötesplats i Göteborg förväntas nå en större publik än dagens Volvo museum med besökare från hela världen. En arkitektfirma har fått i uppdrag att rita byggnaden, som är i fyra våningsplan med en kringliggande park. Upplevelsecentret och de förbättringar av kringmiljön som projektet innebär, antas generellt öka besöksattraktiviteten till området.

Enligt Volvos beräkningar i samarbete med en konsultfirma förväntas närmare 500 000 besökare till upplevelsecentret årligen. En tredjedel av gästerna förväntas komma från närmarknaden (inom 2h resa), en tredjedel från övriga landet och en tredjedel förväntas bestå av internationella besökare.

Konkurrensen om besökare till destinationen Göteborg är hård och ökar kontinuerligt. I syfte att behålla och öka destinationens marknadsandel krävs en stor attraktionskraft och ett omfattande, varierande utbud av reseanledningar som lockar flera målgrupper.

Göteborg & Co ser positivt på Volvos nyetablering av ett upplevelsecenter i området och anser detta vara ett välkommet tillskott i evenemangstråkets redan starka utbud av attraktiva besöksanledningar. Volvo har som företag och varumärke en stark förankring i Göteborg historiskt sett, något som kan förväntas fortsätta och förstärkas i och med etableringen av upplevelsecentret. Bolaget instämmer i Lisebergs bedömningar kring centrets bidrag till områdets generella attraktivitet. Den centrala placeringen i staden i nära anslutning till Lisebergs jubileumsprojekt i form av vattenpark och upplevelsehotell samt själva nöjesparken kan innebära ytterligare önskvärda synergier. Den verksamhet som upplevelsecentret erbjuder är inte säsongsbunden och kan därmed nyttjas av besökare över hela året, vilket är önskvärt.

Bolaget ställer sig även positivt till föreslaget alternativ till parkeringsanläggning och anser att denna lösning på bästa sätt möjliggör för byggnationen av upplevelsecentret samt omhändertar Lisebergs behov av parkeringsplatser.

Det beräknade antal årliga besökare som beskrivs ses som en mycket positiv effekt. Detta bidrar till realiserandet av målbilden för Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030, där gästnattsutvecklingen, sysselsättningen samt omsättningen i besöksnäringen är centrala mått. Även för kommunfullmäktiges mål i budget 2020 för klustret turism, kultur och evenemang i form av ökade antal gästnätter samt att få fler människor att upptäcka och besöka Göteborg innebär genomförandet en nytta.

Det finns en svårighet i att bedöma på vilka sätt senaste tidens situation med koppling till covid-19 kommer att påverka besöksnäringen och resmönster i framtiden, men mycket talar för att den inhemska turismen även fortsättningsvis kommer att vara stark och se en tillväxt framöver. Då ca 70% av övernattningarna i Göteborg under 2019 bestod av inhemska besökare skulle ett sådant scenario sannolikt innebära fördelar för starka inhemska destinationer. Ser man till internationella gästnätter så utgör Norge och Danmark ca 25% av dessa, vilket även det talar för en fördel då mycket tyder på förändrade resmönster som innebär att man föredrar att semestra inom det relativa närområdet. Det utökade och varierade utbud i stadens existerande evenemangsstråk som Volvos upplevelsecenter hade inneburit, skulle bidra till att stärka destinationens position och attrahera potentiella besökare.

Peter Grönberg, VD

§ 3

Volvo upplevelsecenter och fastighet för parkeringsanläggning, för beslut

Thomas Sjöstrand redogjorde för ärendet, den process som förevarit och bolagets hemställan i enlighet med utsänt underlag.

Styrelsen beslutade

-att förvärva två lagerbolag (NYAB1 och NYAB2) dit fastighet som är avsedd för Volvos upplevelsecenter överförs (NYAB1 och dit fastighet som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggning överförs (NYAB2).

-att anta bolagsordning för lagerbolag NYAB1 och lagerbolag NYAB2 enligt Göteborgs Stads Riktlinjer för ägarstyrning.

-att Liseberg överlåter NYAB1 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av Volvos upplevelsecenter till Volvo.

-att Liseberg överlåter NYAB2 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning till annan part.

-att överlämna ärendet till Göteborg & Co, Stadshus AB, kommunstyrelsens och kommunfullmäktige för vidare hantering.

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNEN
Liseberg AB
Hotell Liseberg Heden AB
Lisebergs Gäst AB
AB Liseberg Skår 40:17

UTDRAG UR PROTOKOLL vid
extra styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum 2020-05-06

2 (2)

-att förklara beslut enligt ovan
omedelbart justerade.

Vid protokollet



Ela Skorupska

Liseberg

Hemställan om ställningstagande avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

1. att förvärva två lagerbolag (NYAB1 och NYAB2) dit fastighet som är avsedd för Volvos upplevelsecenter överförs (NYAB1 och dit fastighet som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggning överförs (NYAB2).
2. att anta bolagsordning för lagerbolag NYAB1 och lagerbolag NYAB2 enligt Göteborgs Stads Riktlinjer för ägarstyrning.
3. att överlåta NYAB1 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av Volvos upplevelsecenter till Volvo.
4. att överlåta NYAB2 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning till annan part.
5. att överlämna ärendet till Göteborg & Co, Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

Sammanfattning

Volvo Car Corporation och AB Volvo, tillsammans Volvo, planerar ett gemensamt upplevelsecenter, söder om Liseberg. Upplevelsecentret är tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form, där besökarna ska få uppleva bolagens historia, nutid och framtidsvision i kombination med olika kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter.

Med anledning av detta har Liseberg för avsikt att sälja en del av den fastighet, Skår 40:17, som Liseberg äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo. Liseberg har sedan tidigare i uppgift att lösa parkeringsbehovet för den egna existerande verksamheten och för Lisebergs Jubileumsprojekt. För att kunna sälja del av den fastighet som Volvo önskar köpa krävs enligt gällande

detaljplan att parkeringsbehovet med totalt 1 548 parkeringsplatser för Liseberg och Volvo omhändertas. Detta föreslås ske genom en lösning där Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet. En integrerad lösning möjliggör att mark används mer yteffektivt och att områdets attraktionskraft ökar genom att lösningen integrerar publika gröna ytor med Volvos upplevelsecenter. En integrerad lösning skapar också bättre förutsättningar för Lisebergs framtida exploateringsmöjligheter. Då det inte ligger inom Lisebergs kärnverksamhet att bedriva parkeringsanläggning föreslås att den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning avyttras till annan part.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Liseberg önskar avyttra fastighet till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter och fastighet till annan part för uppförande av parkeringsanläggning till ett preliminärt beräknat belopp om 121,7 Mkr. Den ekonomiska konsekvensen för Liseberg vid avyttring av fastigheterna beräknas bli ett positivt resultat på 46.6 Mkr.

Volvos upplevelsecenter förväntas förstärka Göteborgs evenemangsstråk och öka områdets attraktionskraft för tillresande turister.

Då Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs som en integrerad byggnad skapas en kostnadseffektiv lösning som tar betydligt mindre mark i anspråk än vad två fristående byggnader skulle ha gjort. Då mindre mark tas i anspråk skapas bättre förutsättningar för Liseberg att i framtiden kunna expandera sin verksamhet på den återstående delen av fastigheten. Att frigöra attraktiv och centralt belägen mark kan även skapa möjlighet för staden. Marken kan användas på annat vis eller avyttras till annan part och på så vis stärka stadens finanser.

Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt Volvos beräkningar väntas närmare 500 000 besökare till Volvos tilltänkta upplevelsecenter. En sådan ökning av besöksantalet kan tänkas få en viss negativ inverkan på miljön. Mot denna negativa inverkan får ställas

den positiva inverkan på miljön som kommer av att samla flera turistmål och reseanledningar som står sig i den internationella konkurrensen vilket väntas medföra att svenskarnas resor till utlandet minskar. Genom att samla resmålen på samma ställe minskar även transportavstånden mellan de olika turistmålen vilket minskar resandet mellan dessa. Även grannländer som Norge och Danmark får en besöksdestination på ett avstånd som inte kräver flygtransport utan kan nås med t.ex. tåg. Att samla flera besöksanläggningar i evenemangsstråket ökar också möjligheten för kollektiva transportmedel, t.ex. elbussar, till området. Det centrala läget, med tillgång till Västlänkens tågstation på Korsvägen samt spårvagnshållplats i nära anslutning till såväl Volvos upplevelsecenter som Lisebergs södra anläggningar gör att bilåkandet i innerstaden kan påverkas i positiv riktning, det vill säga minska.

Beträffande parkeringsanläggningen finns det två frågor som bör beaktas, dels frågan om parkeringsplatsförsörjning, dels frågan om rådighet över styrningen av parkeringsplatser i relation till trafikstrategins mål.

Avseende frågan om parkeringsplatsförsörjning så ställer detaljplanen krav på att Liseberg, för driften av befintlig nöjespark samt driften av de två nybyggnationerna i Jubileumsprojektet, upplevelsehotell och vattenpark, tillgodoser ett behov om 1400 parkeringsplatser. Detaljplanen kräver även att Volvo tillhandahåller 148 parkeringsplatser som en konsekvens av Volvos upplevelsecenter. Sammanfattningsvis, med Lisebergs nöjespark och Jubileumsprojekt samt Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna exploatering.

Beträffande frågan om rådighet och styrning av parkeringsplatserna har Trafiknämnden genom yttrande över detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen (D-nr 5255/18) tillstrykt detaljplanen men bedömt att det är av vikt att staden har rådighet över parkeringsanläggningen för att kunna styra trafikutvecklingen mot trafikstrategins mål.

Bedömning ur social dimension

Ett centralt beläget upplevelsecenter med närhet till kollektivtrafik ger göteborgsinvånare en ökad tillgänglighet att ta del av Volvos och Göteborgs sammanvävda historia vilket torde inverka positivt på invånarnas relation med staden, regionen och Volvo.

En i Volvos upplevelsecenter integrerad parkeringsanläggning bidrar till att mindre mängd mark behöver tas i anspråk, vilket möjliggör att mer mark blir kvartersmark som i sin tur antas ha positiv effekt på områdets tillgänglighet.

I övrig har Liseberg inte funnit några ytterligare särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

Bilaga 1 Bolagsordning NYAB1

Bilaga 2 Bolagsordning NYAB2.

Ärendet

Detta ärende beskriver bakgrunden till Lisebergs förslag att avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvos plan att tillskapa ett gemensamt upplevelsecenter och en parkeringslösning som dels möter aktuella detaljplaners krav på parkeringskapacitet och dels områdets långsiktiga parkeringsbehov.

Bakgrund

Volvo önskar att uppföra ett upplevelsecenter som är ett så kallat *brand experience centre*, där bolagens historia, nutid och framtidsvision ska visas upp för besökare. Ambitionen är att skapa en aktiv, attraktiv och centralt tillgänglig mötesplats i Göteborg med dragningskraft att locka besökare från hela världen. Volvo har visat intresse för att etablera det tilltänkta upplevelsecentret på en yta, söder om Lisebergsparken i höjd med den plats där Nellickevägen och Vörtgatan möts idag. Ytan är en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 som Liseberg äger. Fastigheten Göteborg Skår 40:17, nedan benämnd Stamfastigheten, har en total yta om 47 000 kvm. Stamfastigheten har tidigare inrymt industrier av olika slag och förvärvades av Liseberg år 2013, som ett led i Lisebergs expansionsplan. Förvärvet möjliggjorde för Liseberg att kunna frigöra yta direkt söder om nöjesparken som i folkmun benämns "Södra Parkeringen". Södra Parkeringen har tjänat som parkering för c:a 800 bilar och har, under nöjesparkens öppethållande, främst fungerat som parkeringsplats för Lisebergsbesökare. Genom att flytta parkeringskapacitet till en del av Stamfastigheten kunde expansionsplanerna för Lisebergs Jubileumsprojekt, med vattenpark och tematiserat upplevelseboende, ta form på Södra Parkeringen. Den nya parkeringsytan på Stamfastigheten invigdes sommaren 2019 och något senare, hösten 2019, sattes spaden i jorden på Södra Parkeringen för Lisebergs Jubileumsprojekt.



Volvos upplevelsecenter

Sedan sommaren 2018 har Volvo och Liseberg fört en dialog om möjlig försäljning av en del av Stamfastighet till Volvo, för att möjliggöra uppförandet av Volvos upplevelsecenter. I oktober 2018 undertecknade Volvo och Liseberg en första avsiktsförklaring (Letter of Intent) med syfte att påbörja förhandlingar. Sedan dess har Volvo fortsatt sitt interna utredningsarbete och i början av år 2020 bildade Volvo AB och Volvo Cars ett Joint Venture-bolag som ska driva projektet vidare.

Med ett mer centralt läge med bättre tillgänglighet och en helt annan produkt förväntas Volvos nya upplevelsecenter nå en större publik än vad dagens Volvo museum gör. Med den tilltänkta placeringen kommer Volvo bli en del i stadens evenemangsstråk och en mer synlig del av Göteborg och visa de båda Volvobolagens starka förankring i Göteborgsområdet.

Volvos upplevelsecenter, vilket är tänkt att bli en arkitektonisk byggnad i fyra plan med kringliggandepark, kommer att innebära förbättringar av kringmiljön och antas generellt öka besöksattraktiviteten till området och stärka stadens evenemangsstråk. Enligt Volvos beräkningar förväntas närmare 500 000 besökare till upplevelsecentret årligen, vilket därmed bidrar till att realisera kommunfullmäktiges beslutade besöksnärlingsprogram. En tredjedel av gästerna förväntas komma från närmarknaden (inom 2h resa), en tredjedel av svenskar från övriga landet och en tredjedel består av internationella besökare.



Volvo upplevelsecenter sett från Mölndalsån



Volvo upplevelsecenter sett från sydöstra hörnet

Parkering och mobilitet

Historik Jubileumsprojektet

Lisebergs styrelse tog i september 2016 beslut om Jubileumsprojektet, det vill säga att uppföra och driva vattenpark och tematiserat upplevelsesboende i anslutning till befintlig nöjespark. Lisebergs styrelsen hänsköt ärendet till kommunfullmäktige för ställningstagande. Kommunfullmäktige tillstyrkte hemställan om Jubileumsprojektet den 23 februari 2017.

Avseende parkering redovisas i Lisebergs hemställan om Jubileumsprojektet en investering om 70 Mkr (2021 års penningvärde) för att uppföra 850 markparkeringsplatser. Vid tidpunkten för Lisebergs hemställan var arbetet med områdets detaljplan påbörjad men en analys avseende områdets parkeringsbehov utfördes först i ett senare skede. Den analysen resulterade i en överenskommelse om att Liseberg, för driften av befintlig nöjespark samt driften av de två nybyggnationerna i Jubileumsprojektet, upplevelsehotell och vattenpark, skulle tillhandahålla 1400 parkeringsplatser. Detaljplan kräver vidare att Volvo tillhandahåller 148 parkeringsplatser som en konsekvens av det tilltänkta upplevelsecentret. Sammanfattningsvis, med Lisebergs Jubileumsprojekt och Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna expansion.

Detaljplan 1 vann laga kraft i december 2019 och detaljplan 2 förväntas vinna laga kraft under hösten 2020.

Alternativa lösningar att tillgodose parkeringsbehovet

För att tillgodose detaljplanen och de krav på parkeringsplatser som ställs utredde Liseberg frågan och kom fram till två alternativa lösningar.

- 1) Använda tillgänglig markparkering på del Stamfastigheten, samt bygga om en befintlig byggnad till parkeringshus en investering om c:a 70 Mkr.
- 2) Bygga ett nytt, ordinärt parkeringshus på del av Stamfastigheten vid till en investeringsutgift om c:a 450 Mkr.

Alternativ 1 innebär minst ekonomisk påverkan för Liseberg och minst investering. Alternativet innebär dock att markparkeringen skulle bedrivas

utifrån ett tidsbegränsat tillfälligt bygglov och därmed är detta alternativ inte hållbart ur ett längre perspektiv. Detta alternativ resulterar också i att större delen av Stamfastigheten skulle tas i anspråk för parkeringsändamål och på så vis blockera möjlig framtida expansion.

Alternativ 2 innebär att det skulle uppföras en fristående parkeringsanläggning för Lisebergs behov. En sådan lösning är mer hållbar ur ett längre perspektiv men kräver en större investering och innebär en större ekonomisk konsekvens för Liseberg.

Om Volvo inte hade önskat uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten hade Liseberg initialt, så länge det skulle gå, löst sitt parkeringsbehov på det enklaste och billigaste sättet. Liseberg hade valt alternativ 1 så länge det tillfälliga bygglovet skulle medge en sådan lösning, för att därefter övergå till alternativ 2.

För att kunna tillgodose Volvos önskemål om att placera upplevelsecentret på Stamfastigheten samt Lisebergs framtida expansion startades en andra detaljplan upp för kvarvarande yta av Stamfastigheten. Ändamålet med denna detaljplan var att möjliggöra uppförandet av Volvos upplevelsecenter, att på lång sikt pröva möjligheten av expansion av Liseberg och skapa en attraktiv offentlig miljö utmed Mölndalsån.

En konsekvens av Volvos önskan om att uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten, förutom tillkommande 148 parkeringsplatser, är att Liseberg varken kan använda alternativ 1 eller 2 för att lösa parkeringsbehovet. Båda alternativen innebär att för stor yta av Stamfastigheten tas i anspråk.

Mot bakgrund av Volvos önskemål och de krav den andra detaljplanen ställer har Liseberg och Volvo tillsammans utrett ett tredje alternativ som löser det gemensamma parkeringsbehovet. Det tredje alternativet innebär en parkeringslösning där en parkeringsanläggning integreras i Volvos upplevelsecenter. Parkeringsanläggningen och Volvos upplevelsecenter uppförs som en byggnad där parkeringsanläggningen placeras, under och bakom själva upplevelsecentret, med en yta om c:a 40 000 BTA kvadratmeter, fördelat på 5 plan.



Volvo upplevelsecenter sett från E6/E20

Slutsats

Om inte Volvo önskat uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten hade den andra detaljplanen inte varit aktuell under den närmaste tiden och Liseberg hade löst parkeringsbehovet i enlighet med alternativ 1 så länge det var möjligt därefter alternativ 2 ovan.

Liseberg bedömer att den mer yteffektiva lösningen som det integrerade förslaget innebär skapar ett antal fördelar.

- Marken används mer yteffektivt, större markareal sparas för framtida utveckling av området.
- Det skapas bättre förutsättningar för Lisebergs framtida expansionsbehov
- Kvarvarande mark ökar i värde för framtida exploateringsprojekt.

Huvudmannaskap för parkeringsanläggningen

I samband med Kommunfullmäktiges beslut om Lisebergs Jubileumsprojekt den 23 februari 2017 gavs Göteborgs stads parkerings AB, nedan benämnt Parkeringsbolaget och Trafiknämnden i uppdrag att i nära samverkan med Liseberg AB och övriga berörda aktörer i staden belysa parkerings- och infrastrukturfrågan och återkomma med förslag till beslut om fortsatt inriktning. Syftet med uppdraget var att inte enbart bedöma infrastruktur- och parkeringsbehov kopplat till genomförande av Lisebergs Jubileumsprojekt utan att även analysera och bedöma hela evenemangsområdets behov, relativt övriga staden, med hänsyn till pågående och kommande utvecklingsprojekt i området.

I den rapport som Parkeringsbolaget och Trafikkontoret gemensamt arbetat fram finns identifierat ett flertal faktorer som påverkar eller kommer att påverka evenemangsområdets parkeringssituation, men effekterna av dessa finns inte analyserade i rapporten. Istället görs bedömningen att ett helhetsgrepp bör tas inom ramen för ordinarie planeringsarbeten.

Det framgår av rapporten att den därför är skriven ur ett övergripande och bredare perspektiv med huvudsaklig koppling till dimensionering och funktion av den nu aktuella parkeringsanläggningen öster om Nellickevägen.

I rapporten framkommer att trafiksituationen på E6/E20 är ansträngd, särskilt under högtrafik. Det genomförs kapacitetshöjande åtgärder för att minska köerna, men denna kapacitetsökning får inte utnyttjas för att möjliggöra extra trafik under högtrafik till eller från evenemangsområdet.

Med ett avstånd om 1 300 m från centrala evenemangsområdet bedöms aktuell parkeringsanläggning inte vara strategiskt viktig ur ett generellt evenemangs- och besöksperspektiv för staden. Det ses därför inte som ändamålsenligt att inom ramen för denna parkeringsanläggning planera för en högre volym för att möta ett generellt behov av besöksplatser för evenemang. Inriktning för anläggningen bör vara att främst möta befintligt och tillkommande parkeringsbehov för Lisebergs och Volvos verksamhet.

Vidare bedöms parkeringsanläggningen inte vara lämplig som stadsnära pendel-/entréparkering, även om parkeringsvolymen skulle öka. I rapporten framgår att parkering generellt sett kommer att vara ett viktigt verktyg för staden framöver när det gäller att kunna fullfölja pågående omställning enligt stadens trafikstrategi.

Parkeringsbolaget skriver i sin beredning (tjänsteutlåtande) att för att inte äventyra framtida stadsutveckling i evenemangsområdet ska åtgärder som riskerar att öka trafiken på E6/E20 i högtrafik undvikas och att förutsättningarna för att kombinera samutnyttjande med andra parkeringskunder är begränsade till följd av Lisebergs säsongsvariationer.

Trafikkontoret skriver i sin beredning (tjänsteutlåtande) att det inte är acceptabelt med ökad trafik under högtrafik på E6/E20 samt att befintlig parkering inom området för arbetspendlare bör omvandlas till besöksparkering för att trafikgenereringen ska minska. Trafikkontoret konstaterar även att

parkering som i första hand nyttjas av besökare till Liseberg, museum och liknande inte kommer att leda till ökad belastning under högtrafik på E6/E20.

Yttranden avseende detaljplan för utbyggnad öster om Nellickevägen

Laga kraftvunnen detaljplan 2 är en förutsättning för att parkeringsanläggningen ska kunna byggas tillsammans Volvos upplevelsecenter. Detaljplanen beräknas kunna handläggas i Byggnadsnämnden för beslut innan sommaren 2020. Styrelsen i Parkeringsbolaget och Trafiknämnden har via yttrande lämnat sina synpunkter för planen. Trafiknämnden tillstyrker planen. De konstaterar dock i sitt yttrande att de trafikanalyser som genomförts inom ramen för planarbetet har haft sin utgångspunkt i att de som kommer att nyttja parkeringsanläggningen är besökare eller anställda till Liseberg och Volvo. Om det blir andra som nyttjar parkeringshuset gäller inte analyserna. Vidare poängteras att det är av stor vikt att staden ur ett trafikperspektiv har rådighet över parkeringen. Om inte så blir fallet kan det innebära att det blir svårare att nå trafikstrategins mål.

Även Parkeringsbolagets styrelse tillstyrker planen och konstaterar att den inte är strategisk ur ett evenemangs- och besöksnäringssperspektiv men poängterar att anläggningen är olämplig för arbetspendlare.

Lisebergs överväganden

Parkeringsanläggningen kan antingen ägas privat eller av kommunal aktör. En parkeringsanläggning av det aktuella slaget kostar i storleksordningen 435 - 485 Mkr att uppföra, exkluderat markköp, och bedöms vara kommersiellt lönsam för såväl en kommunal som en privat aktör. Liseberg bedömer därför att det går att avyttra fastighet för uppförande av anläggning till annan part utan negativ påverkan på Lisebergs ekonomi. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva fastigheten med parkeringsanläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar. Vid en extern försäljning av fastigheten för uppförande av parkeringsanläggningen kan dock Liseberg inte garantera att parkeringsanläggningen enbart används i enlighet med Trafikkontorets och Parkeringsbolagets yttranden enligt ovan. Vid en extern försäljning av fastigheten kommer staden inte att ha rådighet över på vilket sätt anläggningen nyttjas.

Utifrån ovanstående yttranden finns det argument som talar för att parkeringsanläggningen bör ägas och driftas av en kommunal intressent. Då Liseberg inte har som kärnverksamhet att bygga parkeringshus och bedriva parkeringsverksamhet bedömer Lisebergs styrelse att Liseberg inte ska äga parkeringsanläggningen. Parkeringsbolaget ska enligt sitt ägardirektiv ha en tydlig och aktiv roll på parkeringsmarknaden för att främja Göteborgs utveckling. Det finns därför argument för att en kommunal ägare i så fall bör vara Parkeringsbolaget.

Parkeringsbolagets ledning bedömer att de visserligen har ekonomisk och organisatorisk kapacitet för att äga och driva parkeringsanläggningen men då bolaget har många planerade investeringsåtaganden framöver har ledningen visat begränsat intresse av att äga och drifta anläggningen.

Mot bakgrund av ovan föreslår Lisebergs styrelse att parkeringsanläggningen ägs och driftas av extern part och behöver därför ett formellt godkännande av Fastighetsnämnden innan fastighet och bygg rätt som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggningen kan säljas på den öppna marknaden. Fastighetsnämnden har på nämndmöte den 23 april 2020 lämnat sitt godkännande till en extern försäljning.

Under rubriken "*Förutsättningar för genomförande*" nedan beskrivs ingående på vilket sätt som en försäljning bör genomföras.

Förutsättningar för genomförande

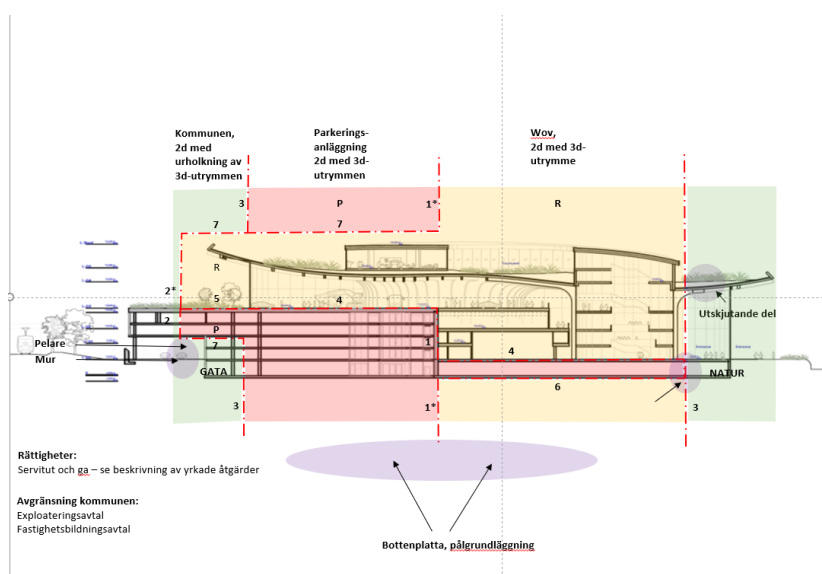
Nedan följer förutsättningar för ovan beskrivna transaktioners genomförande.

Fastighetsdelning

En förutsättning för genomförande är att Stamfastigheten delas i tre separata fastigheter. Den första fastigheten bildas för uppförande av Volvos upplevelsecenter. Den andra fastigheten bildas för uppförande av parkeringsanläggningen. Den tredje fastigheten (det som blir kvar efter fastighetsbildningen) blir den nya Stamfastigheten och kommer fortsatt att ägas av Liseberg.

Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att uppföras som två självständiga, tvådimensionella fastigheter med tredimensionella utrymmen

ovanpå. Det beror på att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att vara sammanbyggda i en byggnad och rent byggnadstekniskt utgöra en produktionsteknisk enhet där Volvos upplevelsecenter uppförs ovanpå parkeringsanläggningen och där grundläggning och stomme till stora delar kommer att vara gemensam för både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen.



Bolagsbildning

En vidare förutsättning för genomförande är att Liseberg förvärvar två lagerbolag, NYAB1 och NYAB2. Syftet med förvärvet av lagerbolagen är att paketera och avyttra fastigheterna i bolagsform. Den fastighet som Volvos upplevelsecenter ska uppföras på kommer överföras till NYAB1 och den fastighet som parkeringsanläggningen ska uppföras på kommer att överföras till NYAB2. Köpen av lagerbolagen planeras ske under hösten 2020.

Lagerbolagen kommer att ägas av Liseberg en kort period då försäljning av NYAB1 och NYAB2, och därmed avyttring av fastigheterna, planeras ske under år 2021. Mot bakgrund av detta och mot bakgrund av att lagerbolagen enbart har till syfte att inneha fastighet inför avyttring finns inte samma behov av politisk styrning som för andra bolag. Inom Stadshuskoncernen förekommer tjänstemannastyrelser i denna typ av bolag. Syftet med tjänstemannastyrelse är

att få en rationellare hantering av bolagets administration och ett enklare förfarande för styrelsearbetet.

NYAB1 och NYAB2 föreslås därför få en styrelse bestående av tjänstemän från Liseberg. Förslaget är att bolagens styrelse utgörs av AB Liseberg Skår 40:17: s VD Thomas Sjöstrand, Erik Mölne och Mats Wittholt.

Avyttring av fastighet genom aktiebolag

Det är en etablerad praxis på fastighetsområdet vid försäljning av kommersiella fastigheter att avyttringen av en fastighet sker i aktiebolagsform. Att avyttra fastigheter i bolagsform ökar möjligheterna till villkorade försäljningar jämfört med vad som är möjligt vid traditionella fastighetsöverlåtelser, där jordabalkens regler tillämpas. Man kan avtala om villkor som gäller under en längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet. Därtill kommer skattemässiga fördelar som ger ett högre nettoresultat för Liseberg vid försäljningen.

Avyttringen av fastigheten till Volvo planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp för det fall Volvo inte uppför upplevelsecenter på fastigheten. På samma sätt ska avyttring av fastigheten för parkeringsanläggning villkoras med möjlighet till återköp för det fall Volvos upplevelsecenter inte uppförs.

Tidsmässigt genomförande

Liseberg planerar att ombesörja att Stamfastigheten delas i tre delar under hösten 2020. Liseberg planerar vidare att under hösten 2020 förvärva två lagerbolag. Fastighet som är avsedd för uppförande av Volvos upplevelsecenter kommer därefter överföras till NYAB1 och fastighet som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggning kommer överföras till NYAB2. NYAB1 planeras att överlåtas till Volvo under 2021. Överlåtelserna av NYAB1 till Volvo kommer vara villkorad av att avtal om överlåtelse av NYAB2, och därigenom indirekt den blivande parkeringsanläggningen, har ingåtts med annan part.

Eftersom Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen ska uppföras sammanbyggda och utgör två delar av en och samma byggnad kommer Volvo att uppföra både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen och ombesörja både upplevelsecentrets och parkeringsanläggningens färdigprojektering. Parkeringsanläggningen kommer därefter att överlåtas till NYAB2, som ägs av

annan part. NYAB2 får därmed tillträde till byggnaden först när entreprenaden godkänns vid slutbesiktning.

Ekonomisk kalkyl

Nedan följer den ekonomiska kalkylen för ovanstående transaktioner. Värderingarna baseras på att marken är avröjd och sanerad. Siffrorna är preliminära då projektering inte genomförts ännu.

Transaktion av fastighet till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter ("VUC"):

Försäljning mark (del av Skår 40:17) till Volvo (Kkr.)	År 2020
	kkr.
VUC ersätter Liseberg för 21000 BTA (3850 kr/BTA)	80 850
Del av rivning befintliga byggnader 742/744 samt saneringskostnad	-10 500
Del av bokfört värde 742/744	-22 500
Transaktionskostnader inkl. latent skatt 5 %	-5 500
Netto effekt	42 350

Transaktion av fastighet för parkeringshus till annan part:

Försäljning mark/BTA för Parkeringshus	År 2021
Liseberg säljer 43000 BTA (950 kr/BTA)*	40 850
Del av rivning befintliga byggnader 742/744 och sanering	-10 500
Del av bokfört värde 742/744	-22 500
Transaktionskostnader inkl. latent skatt 5 %	-3 500
Netto effekt	4 350
* För köparen av fastigheten tillkommer investering på ca 450 Mkr	

Legala aspekter

De ovan beskrivna fastighetstransaktionerna aktualiserar primärt för Liseberg den legala frågan om statsstöd.

Statsstöd är när en stat, kommun eller landsting stöttar en viss verksamhet med offentliga medel. EU:s statsstödsregler sätter ramarna för när så kan ske. Reglerna finns i artiklarna 107-109 i EUF-fördraget (Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt). Syftet med reglerna är att se till att konkurrensen på EU:s inre marknad inte snedvrids. Huvudregeln är att statsstöd är förbjudet, såvida inte stödet uppfyller vissa på förhand bestämda undantag.

Den rättsliga frågan om statsstöd aktualiseras i samband med den planerade försäljningen av fastighet till Volvo respektive fastighet till annan part. För att säkerställa att försäljning sker till marknadspris och därmed säkerställer att statsstödsreglerna i EUF-fördraget inte aktualiseras, har Liseberg givit fastighetsvärderingsfirman Svefa i uppdrag att värdera fastigheterna. I enlighet med vad som framgår under avsnitt "Ekonomisk kalkyl", ovan, kommer försäljning av fastigheterna ske till ett marknadsmässigt pris.

Konsekvenser av ett nej

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks blir att Volvo sannolikt inte kommer att uppföra det tilltänkta upplevelsecentret.

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks i delar, genom att den avstyrks i den del som avser att Liseberg får bilda aktiebolag, blir att Liseberg inte kan avyttra de nybildade fastigheterna i bolagsform. Fastighetstransaktionen till Volvo och till annan part blir då dyrare på grund av en betydande skatteeffekt och mer komplicerad eftersom transaktionerna inte kan villkoras på nödvändigt vis. Därtill önskar Volvo inte förvärva fastigheten i annan form än i bolagsform.

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks i den del som avser att fastighet för uppförande av parkeringsanläggning inte får avyttras till annan part innebär att fastigheten antingen får kvarbli i Lisebergs ägo eller avyttras till en annan kommunal ägare inom Göteborgs Stad. Då drift av parkeringsanläggningar inte är en naturlig del av Lisebergs kärnverksamhet och nuvarande uppdrag så förordnar styrelsen för Liseberg i sådana fall att fastigheten säljs till en annan kommunal ägare inom Göteborgs Stad, förslagsvis Parkeringsbolaget. En sådan försäljning kan genomföras i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för koncerninterna fastighetsöverlåtelse och kräver då inte att fastigheten avyttras i aktiebolagsform.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet är av den karaktären att den behöver prövas utifrån 10 kap 3 § kommunallag (2017:725) om ärenden av principiell beskaffenhet och hemställs därför till kommunfullmäktige. Avyttring av fastigheter och därtill hörande bolagsförvärv bedöms vara ärenden av principiell beskaffenhet som ska tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande.



Hörande avseende AB Liseberg Skår 40:17 tilltänkta försäljningar av delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17

§ 82, 1177/20

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden avstår från att förvärva det område av Göteborg Skår 40:17 som är tilltänt för upplevelsecenter.
2. Fastighetsnämnden avstår från att förvärva det område av Göteborg Skår 40:17 som är tilltänt för parkeringsanläggning förutsatt att inte trafiknämnden senast 1 maj 2020 hemställer hos nämnden om ett sådant förvärv.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-04-20

Protokollsutdrag skickas till

AB Liseberg Skår 40:17

Dag för justering

2020-05-04

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson



Ordförande
Mats Ahdrian

Justerande
Emmali Jansson

NYAB1

org nr XXXXX-XXXX

Bolagsordning för NYAB1

§ 1 Firma

Bolagets firma är NYAB1 (priv).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt förvärva, äga och avyttra fastigheter och byggnader samt att bedriva därmed jämförlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst nio ledamöter jämte högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

NYAB1

org nr XXXXX-XXXX

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verkställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

NYAB1

org nr XXXXX-XXXX

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.

NYAB2

org nr XXXXX-XXXX

Bolagsordning för NYAB2

§ 1 Firma

Bolagets firma är NYAB2 (priv).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt förvärva, äga och avyttra fastigheter och byggnader samt att bedriva därmed jämförlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst nio ledamöter jämte högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

NYAB2

org nr XXXXX-XXXX

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verksställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

NYAB2

org nr XXXXX-XXXX

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.