

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2020-08-31

Diarienummer 0082/19

Handläggare: Berndt Sundström, ekonomichef

Telefon: 031- 368 54 58

E-post: berndt.sundstrom@gshab.goteborg.se

Förslag till avyttring av ej strategiska fastigheter inom Göteborg Energi AB och Göteborgs Hamn AB

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Kommunfullmäktige föreslås ge Göteborg Energi AB och Göteborgs Hamn AB att, efter dialog enligt Fastighetsnämndens yttrande, inom en 3-årsperiod avyttra fastigheter i enlighet med Bilaga 1.
2. Berörda bolag får i uppdrag att inom ramen för ordinarie uppföljningsprocess löpande rapportera till Göteborgs Stadshus AB om hur försäljningsprocessen fortskrider.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges 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 ej strategiska fastigheter inom Stadshuskoncernen som resulterade i att totalt fem fastigheter, som ägs av Göteborg Energi AB [Energi] och Scandinavian Distripoint AB [Hamnen, är ett dotterbolag till Göteborgs Hamn AB], identifierades som säljbara. Styrelsen i Stadshus beslutade att remittera utredningen till de berörda bolagen och till fastighetsnämnden för att inhämta synpunkter inför slutligt ställningstagande. Samtliga remissinstanser har inkommit med svar.

Med utgångspunkt i fullmäktiges uppdrag och remissinstansernas synpunkter föreslår Stadshus kommunfullmäktige att besluta om avyttring av sammanlagt tre fastigheter. Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade fastigheter bedöms till cirka 30–35 mnkr och då fastigheternas bokförda värde är nära noll bedöms övervärdet ligga på ungefär samma nivå. 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 samhällsekonomins inverkan på marknadens betalningsförmåga och fastigheternas värde. En värdering får istället göras vid varje tidpunkt för försäljning.

Inför försäljning av del av fastigheten Gamlestaden 59:1 bör Västtrafik efterhöras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Energi och Hamnen marknadsvärderar inte sina fastigheter. Det innebär att angivna marknadsvärden i det här sammanhanget bör betraktas som *en indikation*. Det sammanlagda beräknande marknadsvärdet på identifierade "ej strategiska fastigheter föreslagna för extern avyttring" är cirka 30–35 mnkr och då fastigheternas bokförda värde är nära noll bedöms övervärdet ligga på ungefär samma nivå.

Att genomföra avyttringar av fastigheter kan medföra kostnader för konsultstöd i avyttringsprocessen och eventuellt också saneringskostnader samtidigt som försäljningarna ger intäkter och kassaflöde. Det bedöms i nuläget som svårt att bedöma utfallet av dessa flöden.

En avyttring av de identifierade fastigheterna innebär en ökad möjlighet att självfinansiera nyinvesteringar. Försäljningen bidrar därmed till att den samlade lånefinansieringen blir något lägre för hela kommunkoncernen. Reavinsterna kan också användas till utdelning till Stadshus och ingå i utdelningen till kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Samverkan har hanterats dels genom remissförfarandet till berörda bolagsstyrelser och fastighetsnämnden dels genom information till koncernfackligt råd.

Bilagor

1. Lista med fastigheter som föreslås avyttras
2. Stadshus beslutsunderlag från 2020-01-28
3. Remissvar från Göteborg Energi AB, 2020-04-22
4. Remissvar från Göteborgs Hamn AB, 2020-06-15
5. Remissvar från Fastighetsnämnden, 2020-05-18

Ärendet

Föreliggande ärende är en återrapportering av uppdrag som Stadshus har fått från fullmäktige i budget 2019 gällande försäljning av tillgångar inom Stadshuskoncernen¹. I ärendet lämnas förslag från Stadshus till kommunfullmäktige om försäljning av ett antal utpekade fastigheter som ägs av Göteborgs Energi AB och Göteborgs Hamn AB (genom dotterbolaget Scandinavian Distripoint 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 samt ej strategiska fastigheter i Stadshuskoncernen ska utgöra ett separat delprojekt, vilket startas genom att styrelsen i Stadshus beslutar om ett delprojektdirektiv. Beslut om delprojektdirektivet för Inventering av ej strategiska fastigheter togs på styrelsemötet den 30 september 2019 med inriktning att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolaget eller andra bolags verksamhet samt inte heller för staden som helhet och som därför bör vara föremål för avyttring till extern part.

Hösten 2019 genomförde Stadshus utredningen i nära samverkan med berörda bolag och stadsledningskontoret. Resultatet av utredningen presenterades för styrelsen den 28 januari 2020. Styrelsen beslutade att remittera ärendet till de berörda bolagsstyrelserna och till fastighetsnämnden för synpunkter, i syfte att säkerställa ett allsidigt belyst beslutsunderlag, delaktighet och transparens innan slutligt förslag om avyttring överlämnas till fullmäktige för beslut. Remissinstanserna ombads att svara på remissen inom tre månader.

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. 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.

I enlighet med riktlinjen har Stadshus låtit fastighetsnämnden yttra sig över den föreslagna avyttringen. 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 2019, stadsutveckling och en exploateringsekonomi i balans över tid har beaktats.

I föreliggande ärende har Stadshus gjort en sammanvägd analys av förslaget i den ursprungliga utredningen, utifrån fullmäktiges uppdrag i budget 2019, och

¹ 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).

remissinstansernas synpunkter och bedömningar. I beredningen av ärendet har Stadshuset 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 Göteborg Energi AB och Göteborgs Hamn AB. Underlaget innehåller bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. Stadshuset 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 Stadshuset genomförde hösten 2019. Därefter redogör vi, per bolag och nämnd, för remissinstansernas synpunkter och bedömningar samt för Stadshusets sammanvägda bedömning som resulterar i konkret förslag på fastigheter för avyttring. Ärendet avslutas med en sammanfattande bedömning.

Sammanfattning av Stadshusets utredning från hösten 2019

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

Utredningen var nära sammankopplat med uppdragen ”Delprojekt Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen” där ett fokus är på försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen. Utredningen har inte kartlagt fastigheter som ingår i detta delprojektet. Styrelsen i Stadshuset AB beslutade 2019-10-28 att bolagen inom Turism, kultur & evenemang inte kommer att genomlysas med inriktning att avyttra, alternativt avveckla eller överföra till förvaltning. Bolagen inom klustret var därför avgränsade i denna utredning.

De regionala bolagen, Renova AB koncernen, Gryaab AB och Grefab var också avgränsade i utredningen. Bolagen skulle behandlas i separata delprojekt.

Utredningen visade att det är hos Göteborg Energi och hos Göteborgs Hamn som det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för respektive bolag och som skulle kunna avyttras externt.

Av utredningen framgår också att det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för Göteborg Energi och Göteborgs Hamn som kan bedömas som strategiska för andra bolag i Stadshuskoncernen respektive kommunen genom Fastighetskontoret. För flera av dessa pågår det diskussioner och förberedelser för interna överlåtelse.

För Göteborg Energis fastighet, Gårda 13:2, som är Energikoncernens huvudkontor och bedömdes som delvis strategisk, noterades det att inför en eventuell avyttring ska beaktas att den är skyddsklassad samt vad alternativkostnaden och verksamhetseffekterna blir.

I övrigt fann utredningen inte några särskilda verksamhetsmässiga aspekter, personalmässiga aspekter, ekonomiska aspekter eller juridiska aspekter som skulle försvåra en avyttring av de identifierade fastigheterna. Det konstaterades dock att en förberedelse, såsom paketering av fastigheter i bolagsform, kan behöva ske.

Värdering efter remissvaren

För att säkerställa ett allsidigt belyst beslutsunderlag, delaktighet och transparens har bolagsstyrelserna i de berörda bolagen givits möjlighet att lämna synpunkter.

Styrelserna har i sina remissvar ombetts 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 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.

Nedan redogörs 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.

Göteborg Energi AB

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

Energi anser att en eventuell försäljning av icke strategiska fastigheter till extern part först bör äga rum efter det att beslut fattas att en bolagsavyttring inte är aktuell av hela eller delar av Göteborg Energikoncernen.

Av de fyra ej strategiska fastigheterna som bedömdes kunna avyttras till extern part är det en försäljning av huvudkontoret, Gårda 13:2, som svarar för merparten av den bedömda reavinsten. Energi anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att avyttra huvudkontoret i Gårda. Att äga huvudkontoret är långsiktigt mer ekonomiskt fördelaktigt jämfört med att hyra huvudkontoret eller andra lokaler. De ökade lokalkostnaderna skulle på sikt överstiga den uppkomna reavinsten på försäljningen och resultera i ett försämrat resultat för Energi.

Energi bedömer att de övriga tre icke strategiska fastigheterna skulle kunna avyttras. En försäljning av dessa skulle inte resultera i några verksamhetsmässiga eller kostnadsmässiga konsekvenser för Energi. Samtidigt bedöms att en försäljning av dessa fastigheter inte resulterar i någon större reavinst.

Givet att delar av fastigheten Heden 39:14 (Elyseum) används som kommunal grundskola gör Lokalsekretariatet bedömningen att fastigheten bör kvarstå i stadens ägo. Lokalsekretariatet ser att det redan idag är väldigt svårt att lokalisera nya grundskolor i centrum, vid en försäljning går det inte att garantera att verksamheten kan vara kvar.

Enligt uppgift har en process påbörjats för intern överlåtelse av fastigheten Heden 39:14 (Elyseum) mellan Göteborg Energi och Higab AB.

Göteborgs Hamn AB

När det gäller fastigheter som ägs av Hamnen (via dotterbolaget Scandinavian Distripoint AB) har synpunkter inkommit från Hamnen och fastighetsnämnden.

Hamnen delar utredningens uppfattning att fastigheten Arendal 1:19 kan avyttras utan att några konsekvenser för Hamnens verksamhet i stort uppstår. Hamnen har inte några ytterligare aspekter att tillägga utöver de som redogjorts i utredningen.

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.² 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. 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.

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

För fastigheten Gamlestaden 59:1 anges att del av fastigheten är möjlig att avyttra. Förvaltningen ser att behov av bussupställningsplats kan finnas och att Västtrafik därför bör höras innan extern avyttring verkställs.

Avseende Heden 39:14 så uppges att den idag användas för skola och muséum. Fastigheten anges i detaljplan för A, allmänt ändamål. I centrala staden är tillgång till

² KF 2018-06-07 § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

mark för kommunala ändamål och nyproduktion mycket begränsad. Bedömningen av stadens samlade behov av kommunala lokaler, på lång och kort sikt, åvilar stadens lokalsekretariat som behöver höras innan beslut om extern avyttring fattas.

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

Stadshus förslag till avyttring av fastigheter som ägs av Göteborg Energi AB och Göteborgs Hamn AB

I utredningen från 2019 identifierades totalt fem fastigheter som ägs av Energi och Hamnen som möjliga att avyttras. I sitt remissvar har Energi identifierat en fastighet som de av ekonomiska skäl ser att det är mer fördelaktigt att behålla rådigheten över. Motivering har lämnats. Indikerat marknadsvärde för fastigheten är 800 mnkr vilket vid en försäljning skulle ge en reavinst om cirka 400 mnkr. Vidare gör Lokalsekretariatet bedömningen att fastigheten Heden 39:14 som ägs av Göteborg Energi inte bör säljas externt utifrån stadens samlade behov av utbildningslokaler. Indikerat marknadsvärde för de tre återstående ej strategiska fastigheterna uppgår till ett intervall mellan 30–35 mnkr. Eftersom fastigheternas bokförda värden ligger nära noll skulle en försäljning ge en reavinst på ungefär samma nivå. Fastighetsnämnden föreslår att Västtrafik bör höras före eventuell försäljning till extern part för en av fastigheterna.

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 2020–2022 skapa utdelningsbara medel från Stadshuskoncernen 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. En värdering av vilka objekt som ska avyttras måste således väga ihop alla dessa perspektiv.

Med grund i Energis motivering, av att fastigheten Gårda 13:2 (huvudkontoret) bör behållas av långsiktigt ekonomiskt skäl och att behovet av likviditet inte är kritiskt, gör Stadshus bedömningen att en eventuell försäljning till extern part bör avvaktas. Med grund i Lokalsekretariatets bedömning att fastigheten Heden 39:14 (Elyseum) bör kvarstå i stadens ägo föreslår Stadshus att den inte blir föremål för avyttring externt.

Stadshus bedömning är att fastigheter enligt nedanstående tabell föreslås avyttras. I enlighet med fastighetsnämndens förslag bör Västtrafik höras inför eventuell avyttring av Gamlestaden 59:1. Enligt uppgift kan det finnas anläggningstekniska förutsättningar som gör att fastigheten inte kan avyttras inom en 3-årsperiod. Om så blir fallet ska Göteborg Energi informera ägaren inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsstruktur.

Tabell 1: Förslag på försäljningsobjekt ägda av Göteborg Energi AB

Fastighet	Beskrivning	Kommentar
Gamlestaden 59:1 (delvis)	Basarbetsplats elnät	Marieholm, ca. 25 000 kvm är säljbar
Tuve 9:59	Mark	Riven panncentral

Tabell 2: förslag på försäljningsobjekt ägda av Göteborgs Hamn AB (genom Scandinavian Distripoint AB)

Fastighet	Beskrivning	Kommentar
Arendal 1:19	Industri	Används idag som uppställningsplats för lastbilar

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Bilaga 1 Lista med fastigheter som föreslås avyttras

Bolag	Fastighet	Kommentar
Göteborg Energi AB	Gamelestad 59:1 (delvis)	Marieholm, basarbetsplats elnät, ca. 25 000 kvm är säljbar
	Tuve 9:59	Riven panncentral
Scandinavian Distripoint AB	Arendal 1:19	Används som uppställningsplats för lastbilar



Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter

§ 6, dnr 0082/19

Styrelsen för en diskussion kring revideringar av förslagen enligt beslutsunderlaget.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Rapport med bilaga avseende Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter antecknas.
2. Rapporten remitteras till Göteborg Energi AB och Göteborgs Hamn 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 inklusive lista på identifierade ej strategiska fastigheter för försäljning remitteras till Fastighetsnämnden för hörande om det finns strategiska skäl för staden att förvärva någon av fastigheterna på listan. Fastighetsnämnden ombeds svara med motivering till Stadshus AB senast inom tre månader från expedieringsdatum för att möjliggöra en eventuell bordläggning i Fastighetsnämnden.

Handlingar

Beslutsunderlag C, dnr 0082/19

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

Göteborg Energi AB
Göteborgs Hamn AB
Fastighetsnämnden

Dag för justering

2020-02-05



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2020-01-28

Vid protokollet

Johan Hörnberg

Sekreterare

Axel Josefson

Ordförande

Karin Pleijel

Justerande

**Beslutsunderlag C**

Styrelsen 2020-01-28

Diarienummer 0082/19

Handläggare: Berndt Sundström, ekonomichef

Telefon: 031- 368 54 58

E-post: berndt.sundstrom@gshab.goteborg.se

Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Rapport med bilaga avseende Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter antecknas.
2. Rapporten remitteras till Göteborg Energi AB och Göteborgs Hamn AB för synpunkter med svar till Stadshus AB senast inom två månader från expedieringsdatum.
3. Rapporten inklusive lista på identifierade ej strategiska fastigheter för försäljning remitteras till Fastighetsnämnden för hörande om det finns strategiska skäl för staden att förvärva någon av fastigheterna på listan. Fastighetsnämnden ombeds svara med motivering till Stadshus AB senast inom två månader från expedieringsdatum.

Ärendet

I budget för Göteborgs Stad 2019 ges Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen.

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.¹ Budgetens resultat erfordrar en utdelningsnivå från bolagssektorn på 540 mnkr under perioden, men ska enligt plan minskas. Stadshus AB 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.

Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-09-30 att delprojektet avseende ej strategiska fastigheter ska bedrivas med inriktningen att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolagets eller andra bolag verksamhet samt inte heller för staden som helhet som därför bör vara föremål för avyttring till extern part.

Detta projekt är nära sammankopplat med uppdragen ”Delprojekt med inriktning avseende lokalkoncernen” där ett fokus är på försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen samt ”Delprojekt med inriktning avseende Göteborgs Hamn AB” där bolaget Scandinavian Distripoint AB (ursprungligen bildat 1980) har som syfte att äga, uppföra och förvalta fastigheter och byggnader för terminalverksamhet och godshantering i anslutning till Göteborgs Hamn. Delprojektet har inte kartlagt fastigheter som ingår i dessa två andra delprojekt.

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

Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-10-28 att bolagen inom Turism, kultur & evenemang inte kommer att genomlysas med inriktning att avyttra, alternativt avveckla eller överföra till förvaltning. Bolagen inom klustret har därför avgränsats i detta delprojektet.

De regionala bolagen, Renova AB koncernen, Gryaab AB och Grefab har avgränsats i detta delprojektet. Bolagen kommer att behandlas i separata delprojekt.

Utredningen avseende kartläggningen utgör bilaga till detta ärende.

Kartläggningen visar att det är hos Göteborg Energi och hos Göteborgs Hamn som det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för respektive bolag. Av inventeringen framgår dock att flera av fastigheterna kan bedömas som strategiska för andra bolag i Stadshuskoncernen respektive kommunen genom Fastighetskontoret. För flera av dessa pågår det diskussioner och förberedelser för interna överlåtelser.

För Göteborg Energis fastighet, Gårda 13:2, som är Energikoncernens huvudkontor och bedömts som delvis strategisk, bör det inför en eventuell avyttring beaktas att den är skyddsklassad samt vad alternativkostnaden och verksamhetseffekterna blir. Frågan kan också ytterligare belysas i kommande utredning om försäljning av hela eller delar av Göteborg Energikoncernen.

Framtiden äger som bostadskoncern flera strategiska fastigheter. I princip är samtliga bebyggda och koncernen anger att de är i behov av ytterligare strategisk mark. Göteborgs Spårvägar äger en fastighet, som bedöms strategisk, där verksamhet inom Banteknik bedrivs. BRG, Göteborgs Stads Leasing och Försäkrings AB Göta Lejon äger inga fastigheter.

I övrigt har utredningen inte funnit några särskilda verksamhetsmässiga aspekter, personalmässiga aspekter, ekonomiska aspekter eller juridiska aspekter som skulle försvåra en avyttring av de ej strategiska fastigheterna. En förberedelse som paketering av fastigheter i bolagsform kan dock behöva ske.

Utredningen visar mot de effekter som kommunfullmäktiges budget vill nå:

- Minskning av antalet bolag – nej
- Minskning av risker – ja
- Undvika att agera på konkurrensutsatt marknad – ja
- Frigöra medel – ja

Remiss till berörda bolagsstyrelser

Stadshus har på uppdrag av fullmäktige identifierat fastigheter som kan vara aktuella för försäljning och som ägs av bolagen inom Göteborg Energi och Göteborgs Hamn.

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)?

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.² 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. 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Att genomföra avyttringar av ej strategiska fastigheter kan medföra kostnader för konsultstöd i avyttringsprocessen samtidigt som försäljningarna ger intäkter och kassaflöde. En försäljning av Göteborg Energis huvudkontor ger alternativkostnader. Det bedöms i nuläget som svårt att bedöma utfallet av dessa flöden.

En avyttring av de identifierade fastigheterna innebär en ökad finansiell styrka och möjlighet för kommunkoncernen att självfinansiera nyinvesteringarna i det fall frigjort kapital och realisationsvinster konsolideras. Försäljningen bidrar därmed till att den samlade lånefinansieringen blir lägre för hela kommunkoncernen.

Ett frigörande av kapital genom utdelning till ägaren kräver tillräckligt fritt eget kapital i bolaget samt att bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt påverkas.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

² KF 2018-06-07 § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

Samverkan

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

Bilagor

1. Rapport: Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av ej strategiska fastigheter

Innehåll

1 Inledning.....	3
Syfte och mål.....	3
Avgränsningar	3
Metod och tillvägagångssätt.....	3
Hörande med Fastighetsnämnden	3
Rapportens disposition	4
2 Sammanfattning	4
3 Verksamheten.....	5
Organisation	5
4 Uppdrag och fastighetsinnehav	6
Göteborg Energi	6
Göteborgs Hamn.....	7
Turism, kultur & evenemang.....	9
Bostäder	9
Kollektivtrafik	10
Näringsliv	10
Göteborgs Stads Leasing AB.....	10
Försäkrings AB Göta Lejon.....	10
Regionala bolag	10
5 Legala aspekter.....	11
Skatt och marknadsvärdering	12

6 Stadshus samlade analys 13

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 2019-09-30 att delprojektet avseende ej strategiska fastigheter ska bedrivas med inriktningen att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolagets eller andra bolag verksamhet samt inte heller för staden som helhet som därför bör vara föremål för avyttring till extern part.

Avgränsningar

Detta projekt är nära sammankopplat med uppdragen ”Delprojekt Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen” där ett fokus är på försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen samt ” Delprojekt Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra eller avveckla logistikfastigheter” där bolaget Scandinavian Distripoint AB (ursprungligen bildat 1980) har som syfte att äga, uppföra och förvalta fastigheter och byggnader för terminalverksamhet och godshantering i anslutning till Göteborgs Hamn. Delprojektet har inte kartlagt fastigheter som ingår i dessa två andra delprojekt.

Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-10-28 att bolagen inom Turism, kultur & evenemang inte kommer att genomlysas med inriktning att avyttra, alternativt avveckla eller överföra till förvaltning. Bolagen inom klustret har därför avgränsats i detta delprojektet.

De regionala bolagen, Renova AB koncernen, Gryaab AB och Grefab har avgränsats i detta delprojektet. Bolagen kommer att behandlas i separata delprojekt

Metod och tillvägagångssätt

Metod som har använts är att respektive koncern/bolag har sammanställt sina respektive fastigheter/mark och bedömt dess strategiska värde utifrån verksamhetens användning, läget för framtida verksamhetsanvändning samt hur fastigheten ingår som en del av helheten. Resultatet har presenterats på möte med delprojektledaren där ställningstagande har diskuterats mer utförligt och värderats utifrån ett övergripande perspektiv. Inom ramen för föreliggande utredning har Stadshus haft en dialog med fastighetskontoret.

Hörande med 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.³ Rutinen innebär att bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till fastighetsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten. Fastighetsnämnden ska

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

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 ej strategiska fastigheter som kan vara aktuella för extern försäljning till fastighetsnämnden för hörande.

Rapportens disposition

Rapporten inleds med en översiktlig sammanfattning, se kapitel 2.

Koncernstrukturen beskrivs genom en organisationsbild av Stadshus, se kapitel 3.

Kapitel 4 är en beskrivning av underkoncernernas/bolagens uppdrag och fastighetsinnehav av de fastigheter som bedömts vara ej strategiska.

I kapitel 5 förs ett resonemang om legala aspekter med förutsättningar för skatt samt marknadsvärdering.

Kapitel 6 innehåller Stadshus samlade analys.

2 Sammanfattning

Kartläggningen visar att det är hos Göteborg Energi och hos Göteborgs Hamn som det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för respektive bolag och som skulle kunna avyttras externt. Bolagen marknadsvärderar inte sina fastigheter. Det innebär att angivna marknadsvärden i det här sammanhanget bör betraktas som *en indikation*. Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade "ej strategiska fastigheter möjliga för extern avyttring" är ca 800 mnkr och fastigheternas övervärde beräknas till ca 400 mnkr.

Av gjord inventeringen framgår också att det finns fastigheter som bedöms som ej strategiska för Göteborg Energi och Göteborgs Hamn som kan bedömas som strategiska för andra bolag i Stadshuskoncernen respektive kommunen genom Fastighetskontoret. För flera av dessa pågår det diskussioner och förberedelser för interna överlåtelser.

För Göteborg Energis fastighet, Gårda 13:2, som är Energikoncernens huvudkontor och bedömts som delvis strategisk, bör det inför en eventuell avyttring beaktas att den är skyddsklassad samt vad alternativkostnaden och verksamhetseffekterna blir.

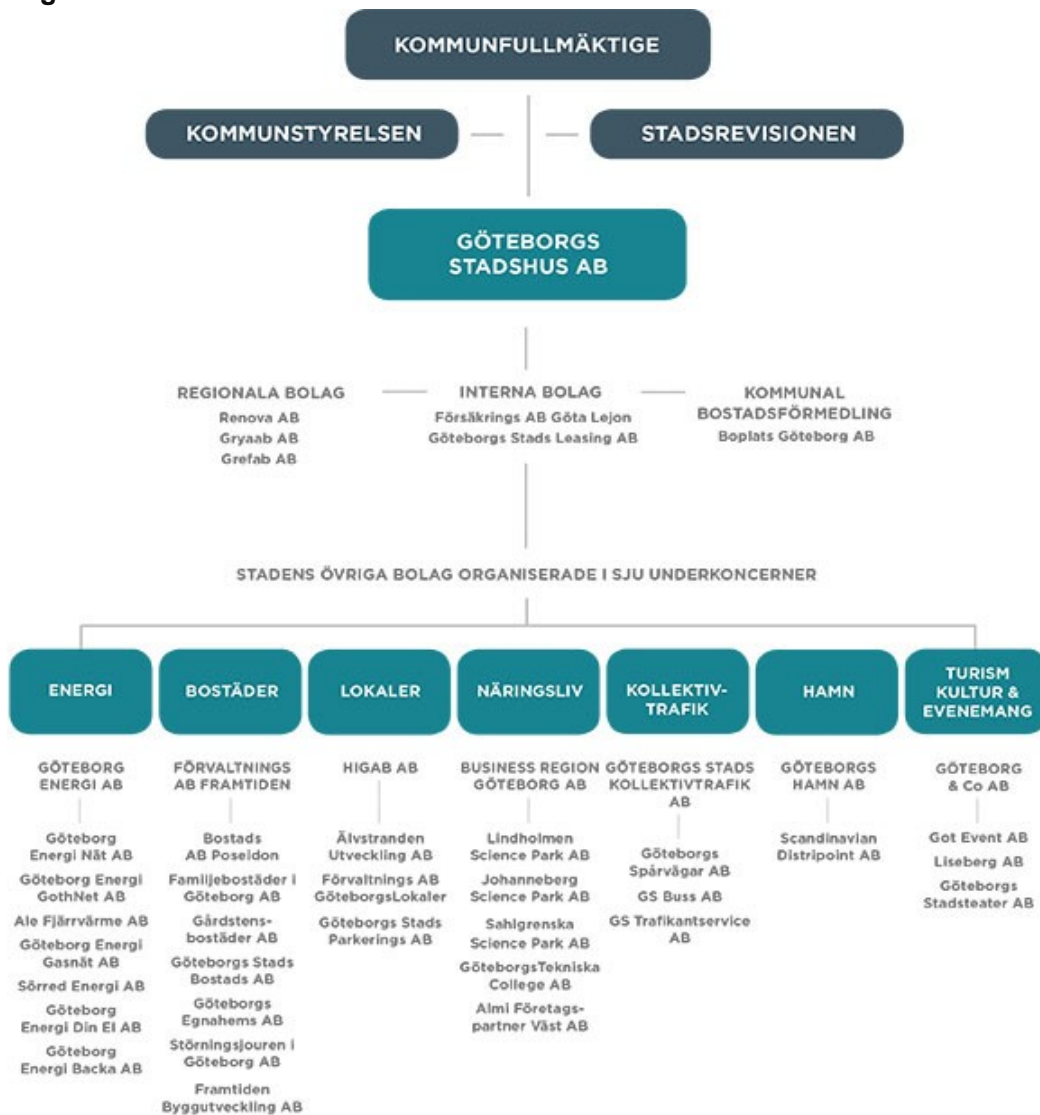
I övrigt har utredningen inte funnit några särskilda verksamhetsmässiga aspekter, personalmässiga aspekter, ekonomiska aspekter eller juridiska aspekter som skulle försvåra en avyttring av de ej strategiska fastigheterna. En förberedelse som paketering av fastigheter i bolagsform kan dock behöva ske.

Utredningen visar mot de effekter som kommunfullmäktiges budget vill nå:

- Minskning av antalet bolag – nej
- Minskning av risker – ja
- Undvika att agera på konkurrensutsatt marknad – ja
- Frigöra medel - ja

3 Verksamheten

Organisation



4 Uppdrag och fastighetsinnehav

Göteborg Energi

Göteborg Energis uppdrag är att integrera och utveckla energiverksamheten i stadsutvecklingen samt medverka i utvecklingen av ett hållbart Göteborgssamhälle. Vidare är också syftet att säkerställa leveranssäker och prisvärd energi för stadens medborgare och företag. Göteborg Energi bedriver energiproduktion och distribution främst av fjärrvärme och el i Göteborgsområdet. I koncernens verksamhet ingår även elhandel, naturgashandel, fjärrkyla, energitjänster, data- och telekommunikation, gasnät samt förnybar el och biogas.

Göteborg Energi äger 24 fastigheter och Göteborg Energi Backa AB 2 fastigheter. Övervägande delen används i bolagens verksamheter och innehåller bland annat fjärrvärmecentraler, pumpstationer fjärrvärme, el- och gasstationer, upplagsplatser och förråd.

De fastigheter som ej bedöms vara strategiska för Göteborg Energi men bedöms vara strategiska för andra bolag respektive kommunen är:

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

De fastigheter som ej är strategiska för Göteborg Energi och bedöms kunna avyttras externt är:

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

Det har inte gjorts någon extern värdering på ovanstående ”ej strategiska fastighetsinnehav” men en bedömning baserad på försäljningspriser på närliggande fastigheter ger en indikation på marknadsvärde om 800 mnkr och en preliminär reavinst om 400 mnkr vid en försäljning av samtliga fastigheter.

Göteborgs Hamn

Göteborgs Hamn AB har till uppgift att skapa förutsättningar för ett starkt, effektivt och hållbart skandinaviskt godsnav. Detta innebär att Göteborgs Hamn AB ansvarar för att förvalta och utveckla hamnens mark, fastigheter och vattenområden så att dessa används på ett optimalt sätt utifrån ett tillväxt- och lönsamhetsperspektiv. Bolaget upplåter, via koncessionsavtal, en del av sin mark och sina anläggningar till externa terminaloperatörer inom Container, Ro/Ro och Bil. Bolagets uppgift är att göra de nödvändiga investeringar som krävs för att bibehålla rollen som ett attraktivt godsnav i den internationella konkurrensen. Göteborgs hamn omfattar hamnterminaler för ro/ro-, bil, container, färje- samt energihamnsverksamhet. Dessutom ansvarar bolaget för anlop av kryssningsfartyg. Ett omfattande tågpendelsystem har byggts upp med dagliga avgångar till och från terminaler i hela Sverige och Norge vilket möjliggör miljökloka direktförbindelser. Av svenska hamnar är Göteborgs hamn det enskilda godsnav som hanterar den klart största andelen av svensk utrikeshandel och utpekad som riksintresse och Core-hamn inom EU (Ten-T).

Göteborg Hamn AB äger 24 fastigheter och Scandinavian Distripoint AB 6 fastigheter. Övervägande delen används i bolagens verksamheter och innehåller bland annat kajer och hamnområde för container och Ro-Ro verksamhet.

De fastigheter som ej bedöms vara strategiska för Göteborgs Hamn men bedöms vara strategiska för andra bolag respektive kommunen är:

Göteborgs Hamn AB	KVM Land_Vatten	Ändamål	Strategisk	Kommentar
Masthugget 712:30	55551_34308	Färjeläge	Delvis	Viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.
Majorna 721:29	83035_29077	Färjeläge	Delvis	Viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.
Majorna 721:98	4042,7	Kontor	Nej	Kan avyttras. Dock viktig för bolaget i form av bytesobjekt vid markförvärv kopplat till ev. omlokalisering av Stena Line. Enligt vision Älvstaden ska denna återgå till Staden för vidare stadsutveckling.
Rödjan 727:4	123462_48500	Energi	Delvis	Göteborgs Hamn, Gryaab och Göteborg Energi har pågående diskussioner om området då bolagen har utvecklingsplaner inom fastigheten. Göteborgs Hamn har behov av del av fastigheten för framtida utveckling. Bolagen är överens om fördelningen av fastigheten.
Majorna 721:85	5139,9	Terminal/kontor	Nej	Bolaget har enligt Hamnavtalet från 1985 rätt till intäkter för tomträten som en del av uppgörelsen med Staden när hamnbolaget bildades. (Stena Tysklandsterminal)

Göteborgs Hamn AB	KVM Land_Vatten	Ändamål	Strategisk	Kommentar
Majorna 721:39	8941,3	Terminal/kontor	Nej	Bolaget har enligt Hamnavtalet från 1985 rätt till intäkter för tomträten som en del av uppgörelsen med Staden när hamnbolaget bildades. (Stena Danmarksterminal)
Syrhåla 765:253	300016,5_209526	Natura2000, vadarhav, småbåtshamn	Delvis	Västra delen av fastigheten utgör del av Grefåbs småbåtshamn och är inte strategisk för Göteborgs Hamn.
Syrhåla 765:35	182055,1_919238	Natura2000	Nej	Staden arbetar med att göra området som utgör fastigheten till naturreservat.
Majorna 721:34	13059,5_7246	Amerikaskjulet och kryssningskaj	Delvis	Bolagets huvudkontor samt kryssningskaj. Behov av lokaler kvarstår. Inför försäljning måste alternativkostnad och verksamhetseffekter utredas
Scandinavian Distripoint AB	KVM Land_Vatten	Ändamål	Strategisk	Kommentar
Arendal 1:11	54024	Väg-/järnvägsmark	Delvis	Största delen av fastigheten består av vägmark. En del av fastigheten utgör reservat för järnväg. Detta kan vara strategiskt viktigt för Göteborgs Hamn beroende på utvecklingen i området.

Att beakta för ovanstående fastigheter där Göteborgs Hamn hyr ut mark/kontorsyta är att dessa verksamheter ger intäkter och kassaflöde till Göteborgs Hamns verksamhet.

De fastigheter som ej är strategiska för Göteborgs Hamn och bedöms kunna avyttras externt är:

Scandinavian Distripoint AB	KVM Land_Vatten	Ändamål	Bokfört värde	Kommentar
Arendal 1:19	9011	Industri	920 tkr	Fastigheten används idag som uppställningsplats för lastbilar.

Fastigheten Arendal 1:19 är avstyckad från Arendal 1:11. I samband med avstyckningen räknades ett bokfört värde ut baserat på bokfört värde på hela fastigheten. Det nu bokförda värdet är 920 tkr, ca. 102 kr/kvm. Det har inte gjorts någon extern värdering av fastigheten men ett bedömt marknadsvärde är ca. 9 mnkr.

Detta projekt är nära sammankopplat med ”Delprojekt Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra eller avveckla logistikfastigheter” där bolaget Scandinavian Distripoint AB (ursprungligen bildat 1980) har som syfte att äga, uppföra och förvalta fastigheter och byggnader för terminalverksamhet och godshantering i anslutning till Göteborgs Hamn utreds. De fastigheter som avser logistikverksamheten inom hamnen har inte beaktats i denna rapport. Dessa är Biskopsgården 830:812 och del av Arendal 764:291.

Turism, kultur & evenemang

Göteborg & Co AB är moderbolag i klustret Turism, Kultur och Evenemang. Övriga bolag inom koncernen är Liseberg AB med dotterbolag, Got Event AB samt Göteborgs Stadsteater AB.

Göteborg & Co AB leder och samordnar arbetet inom koncernen på övergripande nivå och medverkar till att stärka och utveckla besöksnäringen inom Göteborgs Stad och Göteborgsregionen samt bidra till besöksnäringens utveckling inom Västra Götalandsregionen. Bolaget har en strategisk roll ifråga om nationell och internationell marknadsföring av Göteborg som destination för turism, möten och evenemang.

Liseberg AB är moderbolag i Lisebergskoncernen. Bolaget bedriver verksamhet inom Lisebergs parkområde omfattande bland annat attraktioner, restauranger, spel, shopping, underhållning och boende.

Got Event är Göteborgs Stads evenemangs- och arenabolag och har till uppgift att verka för Göteborg som ledande evenemangsstad. Bolaget ansvarar för att driva arenor som Ullevi, Scandinavium, Valhallabadet, Valhalla Sporthallar, Wallenstamshallen, Valhalla IP, Frölundaborg, Gamla Ullevi och Bravida Arena.

Göteborgs Stadsteater AB ska genom sina uppsättningar engagera, skapa debatt, roa och mana till eftertanke och därigenom utgöra en livskraftig nerv i Göteborgs kulturliv.

Göteborg & Co AB, Got Event AB och Göteborgs Stadsteater AB äger inga fastigheter. Göteborg & Co hyr sina kontorslokaler av Stiftelsen Svenska Mässan och Got Events verksamheter bedrivs i fastigheter som ägs av Higab. Stadsteaterns verksamhet bedrivs i fastigheter som ägs av Higab AB (Stadsteatern), Älvstranden (Backa Teatern) och Ringökajen fastigheter (magasin på Ringön). Liseberg äger ett flertal fastigheter där verksamheten bedrivs. Det gäller fastigheter för nöjesparken och parkering samt mark för exploateringen av hotell och vattenpark. Liseberg äger även fastigheter, på av Göteborgs kommun arrenderad mark, där camping och stugbyverksamhet bedrivs. Styrelsen i Stadshus AB beslutade 2019-10-28 att bolagen inom Turism, kultur & evenemang inte kommer att genomlysas med inriktning att avyttra, alternativt avveckla eller överföra till förvaltning. Bolagen inom klustret har därför avgränsats i detta delprojektet.

Bostäder

Framtidenkoncernen är en renodlad bostadskoncern med dotterbolagen Bostads AB Poseidon, Göteborgs Stads Bostads AB, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, Framtiden Byggutveckling AB, Göteborgs Egnahems AB och Störningsjouren i Göteborg AB.

Framtidenkoncernen äger i sin roll som bostadskoncern ett flertal fastigheter. I princip är allt bebyggt. Koncernen har behov av ytterligare strategisk mark för att exploatera de kommande åren. Arbetet pågår även med att se på möjligheterna till förtätning inom befintliga bebyggda markområden.

Koncernens bedömning är att det inte finns några ej strategiska fastigheter för avyttring inom koncernen.

Kollektivtrafik

Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB är moderbolag i Kollektivtrafikkoncernen. I koncernen ingår, utöver moderbolaget, Göteborgs Spårvägar AB, GS Buss AB och GS Trafikantservice AB. Västra Götalandsregionen (VGR) är huvudman för kollektivtrafiken i Göteborg och därigenom beställare av den kollektivtrafik som utförs av Göteborgs Spårvägar. På uppdrag av VGR upphandlar Västtrafik tjänster inom kollektivtrafikområdet i regionen. Från 2019 äger Västtrafik 15 procent av Göteborgs Spårvägar.

I Göteborgs Spårvägar utförs all spårvagnstrafik i Göteborg och Mölndal och inbegriper även trafikledning, underhåll av spårvagnar och spårvägsbanan.

Bolaget äger en fastighet, Backa 866:256, som är belägen på Ringön. I fastigheten bedrivs verksamhet inom banteknik. Fastigheten bedöms strategisk i och med sitt läge och dess verksamhet. Vid uppförande av ny depå för spårvagnar förväntas Göteborgs Spårvägar behov av fastigheten att öka.

Övriga bolag i koncernen äger inga fastigheter.

Näringsliv

Business Region Göteborg AB (BRG) är moderbolag i klustret, som i övrigt består av ett antal bolag där BRG har minoritetsägarande. Dessa är Lindholmen Science Park AB (LSP), Johanneberg Science Park AB (JSP), Göteborgs Tekniska College AB (GTC), Sahlgrenska Science Park AB (SSP) samt Almi Företagspartner Väst AB (Almi). BRG arbetar för att skapa förutsättningar för hela regionens näringsliv genom att bistå med kunskap, kontakter och arenor för samverkan mellan akademi, näringsliv och det offentliga.

Bolaget äger inga fastigheter. Verksamheten bedrivs i fastighet som ägs av Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv (Novi Real Estate).

Göteborgs Stads Leasing AB

Göteborgs Stads Leasing AB (GSL), levererar miljöriktiga fordon och transportlösningar för Göteborgs Stad samt hanterar operationella/finansiella lösningar/leasing för stadens förvaltningar och bolag.

Bolaget äger inga fastigheter. Verksamheten bedrivs i fastighet som ägs av Göteborgs Frihamn AB ett dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB.

Försäkrings AB Göta Lejon

Försäkrings AB Göta Lejon (Göta Lejon), stadens interna försäkringsbolag, med fokus på tillgångar och verksamheter.

Bolaget äger inga fastigheter. Verksamheten bedrivs i fastighet som ägs av Higab.

Regionala bolag

De regionala bolagen, Renova AB koncernen, Gryaab AB och Grefab har avgränsats i detta delprojektet. Bolagen kommer att behandlas i separata delprojekt.

5 Legala aspekter

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

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 mellan att sälja fastigheten direkt eller att sälja bolaget med fastigheten 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 kommunfullmäktige beslut att försäljningar ska verkställas bör man överväga om ett sådant beslut inte även ska innefatta ett uppdrag till säljarna att vid behov förvärva lagerbolag, paketera fastigheterna samt överlåta aktierna, för att undvika flera fullmäktigebehandlingar i samma ärende. Både förvärv och försäljning av bolag samt av fastigheter kräver normalt sett ett beslut av fullmäktige. För säljarens del behöver man också noga utreda 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.

Hantering av allmän handling och arkiv är reglerad bland annat i tryckfrihetsförordningen, arkivlagen, offentlighets- och sekretesslagen och arkivreglementen för Göteborgs Stad. Stadshus 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 i original säljas och överlåtas till en privat köpare. 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.

Skatt och marknadsvärdering

En försäljning av fastighet utlöser stämpelskatt vilket gör att fastigheter ofta paketeras i bolagsform. Stämpelskatten är 4,25 procent av högsta värdet köpeskillingen eller taxeringsvärdet. En försäljning från ett bolag till kommunen, fastighetskontoret, ska ske till marknadspris. Fastighetskontoret hanterar inte bolag varvid en försäljning sker av fastigheten och att stämpelskatt ska betalas.

En försäljning inom Stadshuskoncernen kan göras i bolagsform där fastigheten är paketerad i ett aktiebolag som säljs. Försäljningen kan också ske som en underprisöverlåtelse där aktiebolaget säljs till skattemässigt restvärde varvid skattekostnad undviks. Möjlighet finns sedan att internt reglera skillnaden till marknadspris, utan skattemässiga konsekvenser, via koncernbidrag.

Försäljningar extern sker ofta i bolagsform.

Det har inte gjorts några marknadsvärderingar för de fastigheter som bedömts som ej strategiska och de bedömda nivåer som angivits tidigare i texten är mycket preliminära. Köpeskillingar i fastighetsregistret ligger många gånger långt tillbaka i tiden och saknas för flertalet fastigheter

6 Stadshus samlade analys

Utredningen har inte funnit några särskilda verksamhetsmässiga eller andra hinder eller omständigheter som skulle försvåra en avyttring av de ej strategiska fastigheterna med undantag för Göteborg Energis fastighet Göteborg Gårda 13:2 som är klassificerat som skyddsobjekt.

- Ingen negativ påverkan på kommunalt ändamål.
- De konsekvenser/risker som kan följa av en avyttring är främst rådighet över mark och fastigheter. Risken bedöms som liten.
- Försäljning av fastigheter där verksamheter bedrivs leder till minskat löpande kassaflöde framåt. Omfattningen är dock inte väsentlig.
- Konsekvenser för kvarvarande verksamhet i koncernen eller annan verksamhet bedöms som låg.
- De förberedelser som främst behöver vidtas före en avyttring avser främst paketering av fastigheter i bolagsform.
- Vid försäljning av fastigheter där verksamhet bedrivs, t.ex. kontor, behöver alternativkostnad och påverkan på verksamheten utredas. För Göteborg Energi kan frågan ytterligare belysas i kommande utredning om försäljning av hela eller delar av koncernen.
- I de fall personal påverkas behöver effekter klarläggas och hanteras.
- Kommentarer av utredningen mot de effekter som Stadens budget vill uppnå:
 - Minska antal bolag - Nej
 - Minska risktagande - Ja
 - Undvik att agera på konkurrensutsatt marknad - Ja
 - Frigöra medel - Ja

**Beslutsunderlag**

Datum: 2020-04-22

Diarienummer: 10-2019-1254

Handläggare: Peter Trygg

Telefon: 031 626831

E-post: Peter.trygg@goteborgenergi.se

Synpunkter på rapporten "Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter"

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborg Energi AB:

Jag föreslår att styrelsen beslutar att

1. Godkänna Göteborg Energis synpunkter på Göteborgs Stadshus AB:s rapport "Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter"

Sammanfattning

Göteborg Energi (GE) har beretts möjlighet att yttra sig över Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) rapport "Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av ej strategiska fastigheter", se bilaga 1.

GE anser att en eventuell försäljning av icke strategiska fastigheter till extern part först bör äga rum efter det att beslut fattas att en bolagsavyttring inte är aktuell av hela eller delar av GE-koncernen.

Av de fyra ej strategiska fastigheter som bedöms kunna avyttras till extern part är det en försäljning av huvudkontoret som svarar för merparten av den i rapporten bedömda reavinsten på ca 400 mkr.

GE anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att avyttra huvudkontoret i Gårda. Att äga huvudkontoret är långsiktigt mer ekonomiskt fördelaktigt jämfört med att hyra huvudkontoret eller andra lokaler. De ökade lokalkostnaderna skulle på sikt överstiga den uppkomna reavinsten på försäljningen och resultera i ett försämrat resultat för GE.

GE delar Stadshus bedömning att de övriga icke strategiska fastigheterna skulle kunna avyttras. En försäljning av dessa fastigheter skulle inte resultera i några verksamhetsmässiga eller kostnadsmissiga konsekvenser för GE. Samtidigt bedöms dock att en försäljning av dessa fastigheter ej resultera i någon större reavinst.

2020-04-22

Bedömning ur ekonomisk dimension

En avyttring av GE:s icke strategiska fastigheter och då i synnerhet huvudkontoret i Gårda skulle frigöra ett kapital i storleksordningen på 800 mkr och generera en reavinst på ca 400 mkr. Reavinsten avser Stadshus hämta hem via utdelning av bolaget. Att hyra huvudkontoret i Gårda eller andra lokaler innebär högre kostnader jämfört med idag och ett försämrat resultat för GE. På sikt kommer denna kostnadsökning att överstiga den uppkomna reavinsten på försäljningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborg Energi har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Göteborg Energi har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Göteborgs Stadshus AB:s rapport "Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter"

Ärendet

Göteborg Energi (GE) har beretts möjlighet att yttra sig över Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) rapport "Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av ej strategiska fastigheter", se bilaga 1.

Rapporten omfattar GE:s och Göteborgs Hamns ej strategiska fastighetsinnehav.

Synpunkterna ska vara Stadshus tillhanda senast 2020-04-28.

GE:s synpunkter ska särskilt behandla följande frågor:

- Ser styrelsen några ytterligare aspekter och förutsättningarna 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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige har i budget 2019 givit Stadshus i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. Mot denna bakgrund beslöt Stadshus 2019-09-30 att delprojektet gällande ej strategiska fastigheter ska bedrivas med inriktningen att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolagets eller andra bolags verksamhet samt inte heller för staden som helhet som därmed bör vara föremål för avyttring till extern part.

Föreliggande rapport omfattar GE:s och Göteborgs Hamns ej strategiska fastighetsinnehav.

Kartläggning av ej strategiska fastigheter

GE har medverkat i utredningen gällande kartläggningen av fastighetsinnehavet. Kartläggningen framgår av bilaga 1.

Kartläggningen visar att det bl.a. hos GE finns fastigheter som bedöms som ej strategiska. Av inventeringen framgår att flera av fastigheterna kan bedömas som strategiska för andra bolag i Stadshuskoncernen respektive kommunen genom Fastighetskontoret. För flera av dessa pågår det diskussioner om interna överlåtelser. Av de fastigheter som ej är strategiska för GE eller andra bolag i Stadshuskoncernen eller för Fastighetskontoret så är det i första hand GE:s huvudkontor i Gårda som skulle kunna generera en betydande realisationsvinst. Samtidigt är huvudkontoret ett skyddsobjekt och inför en eventuell försäljning så måste detta beaktas tillsammans med vad alternativkostnaden och verksamhetseffekterna blir.

Göteborg Energis synpunkter

Övergripande

GE anser att en eventuell försäljning av icke strategiska fastigheter till extern part först bör äga rum efter det att beslut fattas att en bolagsavyttring inte är aktuell av hela eller delar av GE-koncernen. Det är styrelsen i Göteborg Energi AB som beslutar om en eventuell fastighetsförsäljning.

Avyttring av icke strategiska fastigheter till extern part

Av de fyra ej strategiska fastigheter som bedöms kunna avyttras till extern part är det en försäljning av huvudkontoret som svarar för merparten av den i rapporten bedömda reavinsten på ca 400 mkr.

GE anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att avyttra huvudkontoret i Gårda. Att äga huvudkontoret är långsiktigt mer ekonomiskt fördelaktigt jämfört med ett hyresalternativ. Den uppkomna reavinsten i samband med en försäljning skulle långsiktigt "ätas upp" av ökade lokalkostnader jämfört med idag vilket i sin tur leder till ett försämrat resultat för Göteborg Energi.

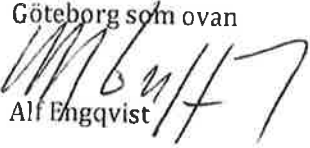
Med tanke på att huvudkontoret i Gårda är ett skyddsobjekt bedömer GE att det vid en eventuell försäljning ej skulle vara ekonomiskt försvarbart att flytta till andra lokaler med tanke på de verksamhetsmässiga aspekterna med därtill hörande anpassningskostnader.

Om en avyttring ändå skulle äga rum bör fastigheten i enlighet med vad som framgår av Stadshus rapport först överlåtas till ett bolag som sedan avyttras. Härmed undviks en reavinstskatt på i storleksordningen 90 mkr jämfört med en fastighetsöverlåtelse om reavinsten skulle uppgå till 400 mkr.

GE delar Stadshus bedömning att de övriga icke strategiska fastigheterna skulle kunna avyttras. En försäljning av dessa fastigheter skulle inte resultera i några verksamhetsmässiga eller kostnadsmässiga konsekvenser för GE. Samtidigt bedöms dock att en försäljning av dessa fastigheter ej resultera i någon större reavinst.

Göteborg Energi ser inte att det finns några andra icke strategiska fastigheter som skulle kunna avyttras utöver de som är redovisade i Stadshus rapport.

Göteborg som ovan



Alf Engqvist

Styrelsemöte 2020-06-15
Diarienum: 2020-0162

Handläggare Helena Forslund
Telefon: 031-368 75 76
E-post: helena.forslund@portgot.se

Ärende: Avyttring av ej strategiska fastigheter

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att;

Fastigheten Arendal 1:19, ägd av Scandinavian Distripoint, kan avyttras i enlighet med förslag i rapporten ”*Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av ej strategiska fastigheter*”.

Sammanfattning

I budgeten för Göteborgs Stad 2019 fick Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att utreda och förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. En del av denna utredning har tittat på ej strategiska fastigheter som innehavs av bl.a Göteborgs Hamn AB. Detta har mynnat ut i en rapport som föreslår försäljning av fastigheten Arendal 1:19 som ägs av Scandinavian Distripoint.

Bedömning ur ekonomisk dimension

2016 värderades fastigheten till ca 10 MSEK. Vid en direkt fastighetsförsäljning utgår ca 21,5% skatt för bolag. Försäljning kan också göras genom paketering i bolag vilket minskar skatteeffekten, då försäljning av näringsbetingade aktier är skattefria. Fastigheten kan i så fall föras över till underpris till ett separat bolag, vilket därefter säljs till extern part.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

1. Rapport ”*Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar av ej strategiska fastigheter*”
2. Tjänsteutlåtande skickat till Stadshus AB

Ärendet

Stadshus AB har identifierat Scandinavian Distripoints fastighet Arendal 1:19 som icke strategisk och föreslår därför en försäljning av fastigheten. Göteborgs Hamn har fått förfrågan på remiss. Remisstiden har löpt ut och dialog har förts med Stadshus angående uteblivet remissvar. Ett tjänsteutlåtande har skickats till Stadshus AB i väntan på hantering av styrelsen.

Beskrivning av ärendet

I budgeten för Göteborgs Stad 2019 fick Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att utreda och förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. Styrelsen i Stadshus beslutade 2019-09-30 att delprojektet avseende ej strategiska fastigheter ska bedrivas med inriktningen att kartlägga huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen som inte bedöms vara av strategisk betydelse för bolagets eller andra bolag verksamhet samt inte heller för staden som helhet som därför bör vara föremål för avyttring till extern part.

Detta delprojekt har mynnat ut i rapporten "Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av ej strategiska fastigheter". Rapporten föreslår bland annat avyttring av fastigheten Arendal 1:19 som ägs av Scandinavian Distripoint.

Ärendet har kommit som remiss till Göteborgs Hamn men efter missförstånd har inget remissvar skickats i rätt tid. Stadshus har vidtalats och ett tjänsteutlåtande har skickats till Stadshus AB i väntan på hantering av styrelsen.

Risker

Att avyttra Arendal 1:19 är inte förenat med någon risk.

Bolagets bedömning

Göteborgs Hamn bedömer att fastigheten Arendal 1:19 kan försäljas utan några konsekvenser för bolagets verksamhet eller ekonomi.

Göteborgs Hamn AB

Elvir Dzanic, VD

Helena Forslund, Handläggare

Tid: 13.00- 16.07 (paus 15.00-15.15)

Plats: Amerikaskjulet, Göteborg

Närvarande**Ledamöter**

Cecilia Magnusson	ordförande
Birgitta Ling Fransson	1:e vice ordförande
Ronnie Ljungh	2:e vice ordförande
Lars Johansson	
Jan Annerback	(närvarande via länk)
Peter Danielsson	
Eva Olofsson	(närvarande via länk)
David Josefsson	(närvarande 1-12 §§)
Kristofer André	

Suppleanter

Gunne Steen	
Karin Bernmar	(närvarande via länk)
Ingela Berntson	
Marianne Bergman	(närvarande via länk)
Alexandra Angelbratt	

Övriga närvarande

Elvir Dzanic	VD	
Johanna Nyström	bolagsjurist, sekreterare	
Erik Ahrén	ekonomichef	(närvarande § 7)
Carl-Johan Andersson	General Manager Railplanning	(närvarande § 11)
Magnus Nordfeldt	Business Area Manager Cargo	(närvarande § 11)
Lena Lilienberg	Head of Business Development Energy	(närvarande § 12)
Arvid Guthed	chef Port Development	(närvarande § 13)
Edvard Molitor	Senior Manager Environment	(närvarande § 14)

Arbetsstagarrepresentanter

Carl Jansson	Unionen
Roger Sköld	Transport (närvarande via länk)
Daniela Fjellman	SACO (närvarande via länk)
Julia Christensson	SACO

Ej närvarande

Colin Carlfors



Underskrifter

Sekreterare



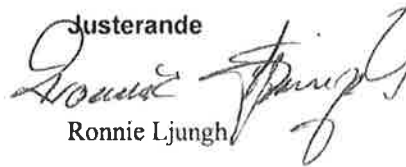
Johanna Nyström

Ordförande



Cecilia Magnusson

Justerande



Ronnie Ljungh

§ 9

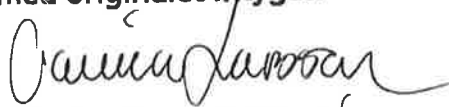
Beslut – yttrande på "Förutsättningar för och konsekvenser av avyttringar ej strategiska fastigheter".

Elvir Dzanic redogör, i enlighet med till mötet utsänt underlag, för förslag till yttrande i ärendet.

Beslut

Styrelsen beslutar att fastigheten Arendal 1:19, ägd av Scandinavian Distripoint, kan avyttras i enlighet med förslag i rapporten "*Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av ej strategiska fastigheter*".

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**


CARINA LARSSON
tel. 031- 368 7589



Remissyttrande avseende avyttring av ej strategiska fastigheter inom Stadshuskoncernen (Göteborg Stadshus AB)

§ 103, 0243/20

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

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

Tidigare behandling

Bordlagt 2020-04-20, § 78

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-04-20

Yrkande MP, V, S den 2020-05-15

Yrkanden

Emmali Jansson (MP): bifall till yrkande från MP, V och S om återremiss

Mats Ahdrian (KD): bifall till ärendets avgörande idag och till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Fastighetsnämnden beslutar härafter att bifalla kontorets förslag.

Protokollsanteckning

Emmali Jansson (MP), Bobbo Malmström (V) och Robert Hammarstrand (S) anmäler att de avstår från att delta i beslutet med hänvisning till eget yrkande.



Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB

Göteborgs Hamn AB

Göteborg Energi AB

Scandinavian Distripoint AB

Dag för justering

2020-06-01

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Emmali Jansson

Återremissyrkande gällande remissyttrande avseende avyttring, ärende 16 och 17

Fastighetsnämnden beslutar:

Ärendet återremitteras till fastighetskontoret, för att formellt höra kommunstyrelsen och lokalnämnden efter vilka behov de kan se av att kommunen behåller någon av de aktuella fastigheterna, för att kunna använda till kommunala lokaler. Svaret vägs samman med fastighetskontorets egna bedömning av behov och ekonomi, för att därefter till nämnden återkomma med ett uppdaterat förslag till beslut.

Vid fastighetsförsäljningar från kommunsfären måste fastighetsnämnden höras, för att kunna säkerställa att kommunen inte säljer fastigheter som kommunen har behov av. I vissa gäller det fastigheter som kan användas till stadsutveckling, något som fastighetskontoret ofta kan värdera på egen hand. I detta fall gäller det främst kommunala bebyggda fastigheter, där möjligheterna för stadsutveckling inte är det primära, utan möjligheterna för att använda fastigheterna till kommunala lokaler, såsom skolor, förskolor, äldreboenden, LSS-boenden eller kommunala kontor. Eftersom det är kommunstyrelsen som har uppgiften att hålla samman kommunens planering för lokaler, så bör kommunstyrelsen tillfrågas innan fastighetsnämnden kan fälla avgörandet om vilka fastigheter som bör behållas inom kommunsfären och inte.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-04-20

Diarienummer 0243/20

Handläggare

Nina Skoger

Telefon: 368 11 77

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

Remissyttrande avseende avyttring av ej strategiska fastigheter inom Stadshus AB

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Göteborgs Stadshus AB gavs i 2019 års budget i uppdrag att förbereda försäljning av hela eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen. Enligt stadens riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter¹ skall fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. Fastighetsnämnden remitteras därför fem fastigheter för yttrande och fråga om intresse av att förvärva. Förvaltningen bedömer inte att intresse av att förvärva någon av fastigheterna finns. Fastigheten Heden 39:14 anser förvaltningen skall remitteras stadsledningskontoret för hörande innan avyttring sker externt och för del av fastigheten Gamlestaden 59:1 bör Västrafik höras innan beslut om extern avyttring.

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet föranleder ingen facklig samverkan.

Bilagor

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

Protokollsutdrag:

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

Ärendet

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

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

Beskrivning av ärendet

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

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

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

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

Fastigheterna som Stadshus bedömer kan avyttras externt är:

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

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

Processen

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

Förvaltningens bedömning

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

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

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

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

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

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilaga 1**Fastighetslista**

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

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

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

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

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

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

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

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