

Handläggare: Maritha Enström
Telefon: 031-368 53 04
E-post: maritha.enstrom@higab.se
Dnr: 0002/18

Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret: Utredning om försäljning av fastigheterna Röd 135:1 och Styrö 3:183

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. Att tillstyrka utredningen om försäljning av fastigheterna Röd 135:1 samt Styrö 3:183 som GöteborgsLokaler genomfört.
2. Att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för yttrande samt vidarebefordran till kommunfullmäktige för beslut.
3. Att omedelbart justera punkten.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2018-02-22 att en utredning skulle tillsättas beträffande försäljning av fastigheterna Röd 135:1 och Styrö 3:183. GöteborgsLokaler har genomfört utredningen av konsekvenserna av en försäljning av fastigheterna. Higab har ingen annan uppfattning än den som anges i GöteborgsLokalers utredning, se bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

Higab gör ingen annorlunda bedömning än den som redovisats av GöteborgsLokaler, se bilaga 1.

Barnperspektivet

Ärendet bedöms ej innehålla några direkta konsekvenser för barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms ej innehålla några direkta konsekvenser för jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms ej innehålla några direkta konsekvenser för mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Ärendet bedöms ej innehålla några direkta konsekvenser för miljöperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms ej innehålla några direkta konsekvenser för omvärldsperspektivet.

Bilagor

1. Styrelsehandling nr 14 2018-03-09, GöteborgsLokaler: Utredning försäljning av Röd 135:1 samt Styrö 3:183

2018-04-23

Expediering
Göteborgs Stadshus AB
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 2 juni 2016 att utifrån ett tilläggsyrkande från M, L, KD ge Higab AB och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingick i lokalkoncernens samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt. Genomlysningen har genomfördes och återrapporterades till Stadshus, KS och KF. Kommunfullmäktige beslutade 2018-02-22 att en utredning skulle tillsättas beträffande försäljning av fastigheterna Röd 135:1 och Styrso 3:183.

Ärendet

GöteborgsLokaler har genomfört utredningen av konsekvenserna av en försäljning av fastigheterna Röd 135:1 samt Styrso 3:183, se bilaga 1.

Higabs bedömning/ställningstagande

Higab har ingen annan uppfattning än den som anges i GöteborgsLokalers utredning, se bilaga 1

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 3:10)

Utredningen har genomförts utifrån beslut i kommunfullmäktige 2018-02-22 och är därmed av principiell beskaffenhet enligt KL 3:10.

STYRELSEHANDLING nr 14

2018-03-09

Utredning försäljning av Röd 135:1 samt Styrö 3:183

Beslut

Styrelsen föreslås att besluta att utredning enligt bilaga 1 överlämnas till styrelsen i Higab AB för vidare behandling.



Utredning kring försäljning av fastigheterna

Bilaga 1

Styrsö 3:183 och Röd 135:1

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Göteborgs stad har 2018-02-22 gett Förvaltnings AB GöteborgsLokaler i uppdrag att utreda en försäljning av fastigheterna Styrsö 3:183 och Röd 135:1. Uppdraget är en utökning av det uppdrag som tilldelades Higab AB 2014-06-02 om en översyn av fastighetsinnehavet inom Higab-koncernen.

Beskrivning av fastigheterna

Styrsö 3:183



Adress Brattenvägen 13, Styrsö

Yta 1142 kvm

Hyresnivå 836 kr/kvm, årshyra 954 329 kronor, avtalet löper till 2021-12-31

Hyresgäst är Närhälsan, Västra Götalandsregionen, fastigheten används som vårdcentral

Fastigheten värderas 13 mnkr.

Bokfört värde 6 183 700 kronor per 2018-02-28

Röd 135:1



Adress Nordhagsvägen 2A

Yta 1716 kvm

Hyresnivå 1758 kr/kvm, årshyra 3 016 978 kronor, avtalet löper till 2020-06-30

Hyresgäst är Närhälsan, Västra Götalandsregionen, fastigheten används som vårdcentral
Fastigheten värderas till 28 mnkr.

Bokfört värde 11 452 504 kronor per 2018-02-28

Förvaltningsperspektiv

Fastigheterna är i gott skick. De har löpande underhållits, bland annat är taken på bägge fastigheterna bytta under senare år. Genom att fastigheterna endast har en hyresgäst av god kvalitet är de förvaltningsmässigt goda objekt.

En försvarande omständighet är dock att fastigheterna är belägna på långt avstånd från bolagets övriga bestånd. Ett besök på Styrso som tar 1 timme innebär i normalfallet en tidsåtgång på 3,5 till 4 timmar med restid. Även fastigheten i Torslanda ligger långt från övrigt bestånd. Förvaltningsmässigt innebär detta en viss fördyring.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheterna gav tillsammans ett driftsnetto exklusive ombyggnadstillägg om 1 700 tkr under 2017 vilket bidrog till bolagets kassaflöde. Vid en försäljning kan bolagets skuld minska med försäljningslikviden justerat för skatt och försäljningskostnader. Försäljningsnettot kan ge en minskad räntekostnad med ca 500 tkr kronor per år vid dagens mycket låga ränteläge. Genom att bolaget lånar till fördelaktiga villkor, idag ca 1,5 %, krävs en kraftig uppgång i bolagets lånekostnad till över 5 % för att en försäljning ska ge ett bättre kassaflöde.

Avskrivningar belastar fastigheternas resultat med 700 tkr varje år vilket gör att fastigheternas resultat uppgår till driftsnetto 1700 tkr – avskrivning 700 tkr = 1 000 tkr. För att uppnå ett

positivt resultat genom försäljning genom minskad räntekostnad ska bolagets upplåningskostnad överstiga 3 %.

En försäljning skulle minska bolagets belåning som genom stora investeringsprojekt ökar kraftigt nu och kommande år. Detta innebär att en försäljning skulle stärka bolagets finansiella ställning.

Tänkbara köpare

Hyresgästen i bägge fastigheterna, Västra Götalandsregionen (VGR) har som strategi att äga större strategiska fastigheter, exempelvis sjukhus, men att hyra lokaler för övriga verksamheter, exempelvis vårdcentraler och folktandvården. Vid kontakt med VGR:s fastighetschef bekräftas detta och att något intresse att köpa dessa fastigheter inte finns hos hyresgästen.

På marknaden finns ett intresse för kommersiella fastigheter i denna storlek och prisklass. Den stabila hyresgästen bidrar till att öka fastigheternas attraktivitet. Troligaste köpare är lokalt förankrade investerare.

Omvärldsperspektivet

En försäljning av fastigheterna har ingen påverkan på omvärldsperspektivet

Barnperspektivet

En försäljning har ingen påverkan på barnperspektivet

Jämställdhetsperspektivet

En försäljning av fastigheterna har ingen påverkan på jämställdhetsperspektivet

Mångfaldsperspektivet

En försäljning har ingen påverkan på mångfaldsperspektivet

Miljöperspektivet

En försäljning har ingen påverkan på miljöperspektivet

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Robert Hörnqvist
VD