



Handling 2019 nr 261

Liseberg AB:s försäljning av fastigheten Heden 44:1

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 16 oktober 2019 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Higab AB får i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.
2. Fastighetsnämndens hemställan om bemyndigande att förvärva fastigheten Göteborg Heden 44:1 avslås.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Martin Wannholt (D) och Jörgen Fogelklou (SD) yrkade att ärendet skulle återremitteras i enlighet med yrkande från D den 6 december 2019.

Ordföranden Axel Josefson (M) och tjänstgörande ersättaren Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) yrkade att ärendet skulle avgöras vid dagens sammanträde och bifall till stadsledningskontorets förslag.

Vid omröstning beträffande ärendets avgörande idag och ärendets återremiss röstade Daniel Bernmar (V), Helene Odenjung (L), Karin Pleijel (MP), Hampus Magnusson (M), Marina Johansson (S), Grith Fjeldmose (V), Naod Habtemichael (C), Jonas Attenius (S), tjänstgörande ersättaren Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) och ordföranden Axel Josefson (M) för ärendets avgörande idag.

Martin Wannholt (D), Jessica Blixt (D) och Jörgen Fogelklou (SD) röstade för ärendets återremiss.

Kommunstyrelsen beslutade med tio röster mot tre att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Kommunstyrelsen beslutade härefter att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Elisabet Lann (KD) antecknade följande till protokollet: Om jag hade haft rätt att rösta hade jag röstat för ärendets avgörande idag.

Representanterna från S antecknade som yttrande en skrivelse från den 20 november 2019.

Jörgen Fogelklou (SD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 6 december 2019.

Göteborg den 11 december 2019
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld

Yttrande

Sverigedemokraterna



Datum 2019-12-06

Ärende nr 2.1.12

Yttrande angående – Liseberg AB:s försäljning av fastigheten Heden 44:1.

Yttrandet

Vi efterlyser en redovisning av vilka följder en långtida uthyrning av hotellet får. Framst med tanke på eventuellt framtida behov av marken i området men även vilka ekonomiska kostnader en återhyrning drar med sig.

Återremissyrkande ang: Liseberg ABs försäljning av fastigheten Heden 44:1

Förslag till beslut, i kommunfullmäktige och kommunstyrelsen:

Ärendet återremitteras med uppdrag att komplettera beslutsunderlaget med förtydligande angående om hotellet planeras att hyras ut till en privat operatör i upp till 20 års tid och vilken konsekvens detta kan ge för stadens rådighet över marken och fortsatt utveckling.

Yttrande

Socialdemokraterna

2019-11-20

Ärende nr 2.1.2

Yttrande angående – Liseberg AB:s försäljning av fastighet Heden 44:1

Försäljningen av fastigheten till Higab AB får inte medföra negativ påverkan på stadens möjligheter till stadsutveckling eller för hotellpersonalens situation. Det är därför av stor betydelse att Liseberg AB fortsätter att driva hotellverksamheten i fastigheten fram till dess att det nya hotellet är på plats där personalen kan beredas nya tjänster.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-10-16

Diarienummer 0616/19

Handläggare

Bo Carlryd

Telefon: 031-368 03 29

E-post: bo.carlryd@stadshuset.goteborg.se

Liseberg AB:s försäljning av fastigheten Heden 44:1

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Higab AB får i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.
2. Fastighetsnämndens hemställan om bemyndigande att förvärva fastigheten Göteborg Heden 44:1 avslås.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg är beläget. Grunden till att Liseberg önskar avyttra fastigheten Hotell Liseberg Heden är det beslut att planera för avyttring och återkomma med förslag till kommunfullmäktige som fattades efter bolagsutredningen i kommunfullmäktige 2014-06-05 § 15.

Fastighetsnämnden beslutade 2019-03-18 § 55 om att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB samt att hemställa om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen hemställde 2019-06-12 till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Göteborgs Stadshus AB konstaterar att det finns förutsättningar för en överlåtelse av fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB till Higab AB som bedöms ha bäst förutsättningar att ta över fastigheten, både ekonomiskt och för att det överensstämmer med bolagets uppdrag och roll så som det uttrycks i ägardirektivet.

Utifrån att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att säkerställa en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten bedömer stadsledningskontoret att den av Göteborgs Stadshus AB föreslagna placering av fastigheten inom Higab AB utgör ett ur ekonomiskt perspektiv fördelaktigare alternativ än ett förvärv av fastighetsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser

En transaktion mellan Higab AB och Liseberg AB betraktas som en koncernintern transaktion då bolagen ingår i Stadshuskoncernen. En av bärande principerna vid koncerninterna transaktioner är en kostnadsneutral värdeöverföring, vilket betyder att beskattningsunderlaget inte ska öka.

Fastighetskontoret och Liseberg AB har förhandlat fram ett värde på fastigheten som uppgår till 312 mnkr och det är samma belopp som Higab AB har använt som utgångspunkt i sina beräkningar. Av underlaget som Stadshus har tagit del av avser Liseberg AB sälja fastigheten i bolagsform för att inte utlösa en skatteeffekt om 63 mnkr.

Ett hyresavtal mellan Higab AB och Liseberg AB ska upprättas som reglerar villkoren för uthyrning av lokaler på fastigheten där hotell-, restaurang- och konferensverksamhet ska bedrivas. I avtalet finns en garantihyra som säkerställer att Higab AB inte belastas med ett underskott av verksamheten.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa perspektiv.

Bilagor

1. Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2019-06-12, § 497.
2. Göteborgs Stadshus AB handlingar 2019-09-30, § 134
3. Göteborgs Stadshus AB handlingar 2019-08-26, § 121

Ärendet

Fastighetsnämnden beslutade 2019-03-18 § 55 om att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB samt att hemställa om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen hemställde 2019-06-12 § 497 till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg är beläget.

Grunden till att Liseberg AB önskar avyttra fastigheten Hotell Liseberg Heden är det beslut att planera för avyttring och återkomma med förslag till kommunfullmäktige som fattades efter bolagsutredningen i kommunfullmäktige 2014-06-05 §15. Förhandlingen är även föranledd av Lisebergs Jubileumsprojekt som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till nöjesparken.

Stadsledningskontoret har under pågående diskussioner mellan Liseberg AB och fastighetskontoret uppfattat från Göteborgs Stadshus AB att det kan finnas lämplig alternativ legal hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborg Stadshus AB koncernen.

Kommunstyrelsen hemställde 2019-06-12 till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Göteborgs Stadshus AB:s utredning

Göteborgs Stadshus AB konstaterar att det finns förutsättningar för en överlåtelse av fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB till ett annat bolag inom Stadshuskoncernen. Bedömningen är att Higab AB har bäst förutsättningar att ta över fastigheten, både ekonomiskt och för att det överensstämmer med bolagets uppdrag och roll så som det uttrycks i ägardirektivet.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av området Heden, ett område som är strategiskt viktigt för staden att ha rådighet över. Genom att fastigheten placeras i Higab AB behåller staden rådigheten.

En förutsättning för förvärvet är att ett hyresavtal tecknas mellan det bolag som äger fastigheten och Liseberg AB med samma villkor som förhandlats fram i det utkast till hyresavtal som tagits fram mellan fastighetskontoret och Liseberg AB.

Stadsledningskontorets bedömning

Utifrån att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att säkerställa en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten bedömer stadsledningskontoret att den av Göteborgs Stadshus AB föreslagna placering av fastigheten inom Higab AB utgör ett ur ekonomiskt perspektiv fördelaktigare alternativ än ett förvärv av fastighetsnämnden.

Den interna transaktionen inom Stadshuskoncernen utlöser inte någon skatteeffekt om ca 63 miljoner kronor vilket hade varit fallet om fastighetsnämnden hade förvärvat fastigheten.

Efter att Göteborgs Stadshus AB återkommit med sin bedömning av frågan så kommer ärendet åter till kommunstyrelsen som då har att ta ställning till Göteborgs Stadshus AB:s förslag att kommunfullmäktige ger Higab AB i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör



Fastighetsnämndens förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB

§ 497, 0616/19

Beslut

Enligt stadsledningskontorets förslag:

Kommunstyrelsen hemställer till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Tidigare behandling

Bordlagt den 29 maj 2019, § 442.

Handling

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 17 april 2019.

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB

Dag för justering

2019-06-24

Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Daniel Bernmar



Kommunstyrelsens hemställan till Stadshus att utreda alternativ hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshus AB koncernen

§ 134, dnr 0064/19

Andreja Sarcevic redogör för förslag till beslut avseende kommunstyrelsens hemställan till Stadshus att utreda alternativ hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshus AB koncernen.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige föreslår ge Higab AB i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.
2. Uppdraget från kommunstyrelsen förklaras som fullgjort.

Därutöver beslutar styrelsen att ge vd i uppdrag att bjuda in Göteborg & Co AB:s presidium samt Liseberg AB:s presidium till nästa styrelsemöte den 28 oktober 2019, för att ge information avseende utvecklingen av Jubileumsprojektet, inkluderat tidplaner, finansiering samt eventuella utmaningar.

Tidigare behandling

Återremitterat vid sammanträdet den 26 augusti 2019 till Stadshus för komplettering med en fördjupad ekonomisk analys.

Handling

Beslutsunderlag E, dnr 0064/19

Yrkanden

Ordföranden yrkar bifall till beslutsunderlaget.

Thomas Hedberg och Henrik Munck yrkar avslag på beslutsunderlaget.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att beslutsunderlaget bifallits. Omröstning begärs.



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2019-09-30

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall och Nej för avslag till beslutsunderlaget.”

Blerta Hoti, Daniel Bernmar, Emmyly Bönfors, Karin Pleijel, Jonas Attenius, Elisabet Lann, och Axel Josefson röstar Ja (7)

Thomas Hedberg och Henrik Munck röstar Nej (2)

Protokollsanteckning

Thomas Hedberg och Henrik Munck lämnar följande protokollsanteckning: ”Den föreslagna fastighetsaffären bygger på ett antagande om att kontraktera en hotelloperatör för att driva Liseberghotellet på Heden under 20 år framöver, vilket minskar stadens handlingsutrymme för den aktuella fastigheten samt väcker frågor om kostnader för underhåll mm.

Affären är en del av Lisebergs jubileumsprojekt i vilket det framkommit kostnadsökningar för hotelldelen samt att delen som rör äventyrsbadet ännu inte är färdigutrett för beslut. Därmed finns frågeställningar kring helheten i jubileumsprojektet som behöver redas ut. Sammantaget är det därför fel att gå vidare med den föreslagna fastighetsaffären mellan Liseberg och Higab under nuvarande förutsättningar.”

Reservationer

Thomas Hedberg och Henrik Munck reserverar sig mot beslutet.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Liseberg AB
Higab AB
Göteborg & Co AB
Älvstranden Utveckling AB

Dag för justering

2019-10-14



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2019-09-30

Vid protokollet

Johan Hörnberg

Sekreterare

Axel Josefson

Ordförande

Karin Pleijel

Justerande

**Beslutsunderlag E**

Styrelsen 2019-09-30

Återremitterat från 2019-08-26

Diarienummer 0064/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 61

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

Kommunstyrelsens hemställan till Stadshus att utreda alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås ge Higab AB i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.
2. Uppdraget från kommunstyrelsen förklaras som fullgjort.

Sammanfattning

Ärendet behandlades första gången i styrelsen för Stadshus 2019-08-26 då styrelsen beslutade att återremitterade ärendet till bolaget i syfte att få mer fullödlig beskrivning av ekonomiska konsekvenser för Higab. Det som är nytt i föreliggande ärende jämfört med det ursprungliga beslutsunderlaget är markerat med ett sträck till vänster.

Fastighetskontoret och Liseberg AB [nedan Liseberg] har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg är beläget. Förhandlingen är föranledd av Lisebergs Jubileumsprojekt som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till nöjesparken. Värdet för fastigheten har bedömts av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg är överens om att ersättningen för fastigheten ska uppgå till 312 mnkr.

Grunden till att Liseberg önskar avyttra fastigheten Hotell Liseberg Heden är det beslut att planera för avyttring och återkomma med förslag till kommunfullmäktige som fattades efter bolagsutredningen, i kommunfullmäktige 5 juni 2014 §15.

Försäljningsbeslutet förstärktes även i underlaget till beslut för Jubileumsprojektet, i kommunfullmäktige 23 februari 2017 §7, att återkomma med förslag till kommunfullmäktige gällande avyttring av fastigheten Hotell Liseberg Heden.

Liseberg önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform, vilket är ett vanligt förfarande vid fastighetsförsäljningar, för att inte utlösa en skatteeffekt om 63 mnkr. Fastighetsnämnden menar att nämnden inte ska förvärva bolaget som äger aktuell fastighet. Nämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva själva fastigheten samt om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Vid beredningen av ärendet till kommunstyrelsen har stadsledningskontoret uppfattat att det kan finnas möjlighet till hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen. Stadshus har därför bett Higab AB [nedan Higab] och Älvstranden Utveckling AB [nedan Älvstranden] att utreda förutsättningarna för att ta över fastigheten från Liseberg. Bedömningen är att Higab har bäst förutsättningar, både ekonomiskt och utifrån sitt grunduppdrag så som det är formulerat i ägardirektivet. Genom att låta Higab förvärva fastigheten behåller staden rådigheten över det strategiskt viktiga området. Dessutom utlöser den koncerninterna transaktionen inte någon skatteeffekt om ca 63 mnkr, vilket hade varit fallet om fastigheten såldes till Fastighetsnämnden.

Stadshus föreslår därför kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att uppdra åt Higab att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.

Ekonomiska konsekvenser

En transaktion mellan Higab och Liseberg, alternativt mellan Älvstranden och Liseberg, ska betraktas som en koncernintern transaktion eftersom bolagen ingår i Stadshus AB koncernen. En av bärande principerna vid koncerninterna transaktioner är en kostnadsneutral värdeöverföring, vilket betyder att beskattningsunderlaget inte ska öka.

I syfte att få ett så korrekt marknadsvärde som möjligt har det gjorts två värderingar av fastigheten Heden 44:1. Värdet, enligt pågående användning för hotellverksamhet, bedöms av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg har förhandlat fram ett värde på fastigheten som uppgår till 312 mnkr och det är samma belopp som Higab har använt som utgångspunkt i sina beräkningar. Av underlaget som Stadshus har tagit del av avser Liseberg sälja fastigheten till fastighetsnämnden i bolagsform för att inte utlösa en skatteeffekt om 63 mnkr då detta enligt Liseberg skulle få allvarliga konsekvenser för bolagets kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

Higab AB

I sin bedömning gällande möjligheten att förvärva aktierna i bolaget Hotell Liseberg Heden AB, och därigenom indirekt fastigheten, har Higab grundat en affär utifrån vissa förutsättningar som bland annat ges av nedanstående dokument och förhandlingar:

- Hyresbedömning Heden 44:1, december 2017 (Annordia)
- Värdeutlåtande Heden 44:1, mars 2018 (NAI Svefa)
- Hyresavtal (utkast), våren 2018 (Fastighetskontoret och Liseberg AB)
- Fastighetsvärde efter tidigare förhandling mellan Fastighetskontoret och Liseberg, 312 mnkr.

Vid ett förvärv till 312 mnkr och med en beräknad hyra enligt Annordia (omsättningsbaserad hyra) samt med fördelning av drift- och skötselkostnader enligt utkast till hyresavtal mellan Fastighetskontoret och Liseberg så prognostiserar Higab en initial resultatpåverkan enligt nedan i mnkr, baserat på 10-årig cash-flow kalkyl;

Intäkter	18,7
Drift & uh	-0,6
Fast.skatt	-0,8
Kapitalkostnad	-10,9
Resultat	6,4

I det fall som hotellverksamheten inte når en marknadsmässig omsättning och därigenom inte en marknadsmässig omsättningshyra, finns en garantihyra i hyresavtalet. I ett sådant läge så blir resultatet enligt nedan, baserat på 10-årig cash-flow kalkyl;

Intäkter	14,4
Drift & uh	-0,6
Fast.skatt	-0,8
Kapitalkostnad	-10,9
Resultat	2,1

Vid ett eventuellt förvärv av fastigheten via ett bolag kommer resultatet av fastigheten ovan att fördelas mellan det bolag som äger fastigheten och det bolag som förvärvar bolaget.

Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden uppger att det skulle krävas ett aktieägartillskott för förvärvet om bolaget ska kunna bibehålla en nödvändig grad av ekonomiskt handlingsutrymme kopplat till uppgiften att förverkliga vision Älvstaden.

Stadshus AB

Stadshus delar Higabs bedömning att bolaget har finansiella förutsättningar att överta den aktuella fastigheten från Liseberg genom förvärv av bolaget Hotell Liseberg Heden AB. En ekonomisk analys har gjorts utifrån ett antal förutsättningar och kända faktorer. Det är dock svårt att i nuläget bedöma alla ekonomiska konsekvenser för Stadshuskoncernen mer i detalj eftersom affärsuppgörelsen mellan Liseberg och Higab kommer att ske i nästa steg, under förutsättning att kommunfullmäktige ger Higab i uppdrag att förvärva aktuellt bolag. Om Higab får i uppdrag att förvärva aktierna i Hotell Liseberg Heden bör Stadshus följa utvecklingen för att försäkra sig om att Higab inte drabbas av ökade kostnader och därmed gör en förlust på affären.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några andra aspekter på dessa perspektiv utöver vad som framförs i kommunstyrelsens handling med tillhörande bilagor.

Bilaga

1. Kommunstyrelsens hemställan 2019-06-12, § 497, dnr 0616/19
”Fastighetsnämndens förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB”

Ärendet

Ärendet är ett svar på kommunstyrelsens hemställan till Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Göteborgs Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen.

Ärendet behandlades första gången i styrelsen för Stadshus 2019-08-26 då styrelsen beslutade att återremitterade ärendet till bolaget i syfte att få mer fullödig beskrivning av ekonomiska konsekvenser för Higab. Det som är nytt i föreliggande ärende jämfört med det ursprungliga beslutsunderlaget är markerat med ett sträck till vänster.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret och Liseberg har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg är beläget.¹ Förhandlingen är föranledd av Lisebergs Jubileumsprojekt som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till nöjesparken. Värdet för fastigheten har bedömts av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg är överens om att ersättningen för fastigheten ska uppgå till 312 mnkr.

Grunden till att Liseberg önskar avyttra fastigheten Hotell Liseberg Heden är det beslut att planera för avyttring och återkomma med förslag till kommunfullmäktige som fattades efter bolagsutredningen, i kommunfullmäktige 5 juni 2014 §15.

Försäljningsbeslutet förstärktes även i underlaget till beslut för Jubileumsprojektet, i kommunfullmäktige 23 februari 2017 §7, att återkomma med förslag till kommunfullmäktige gällande avyttring av fastigheten Hotell Liseberg Heden

Liseberg önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform, vilket är ett vanligt förfarande vid fastighetsförsäljningar. Det innebär att köparen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten (Hotell Liseberg Heden AB) och inte fastigheten som sådan. Enligt Liseberg skulle en försäljning av fastigheten, till skillnad från en försäljning av aktier, utlösa en skatteeffekt hos det säljande bolaget om ca 63 mnkr. En sådan transaktion skulle enligt Liseberg få allvarliga konsekvenser för Lisebergs kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

I tjänsteutlåtandet till fastighetsnämnden uppger fastighetskontoret att ett förvärv av den aktuella fastigheten förutsätter ett bemyndigande av kommunfullmäktige på grund av gällande beloppsgräns om 30 mnkr för fastighetsnämndens fastighetsförvärv och för att förvärvet bedöms utgöra en principiellt viktig fråga (daterat 2019-03-18, dnr 1166/19). Vidare uppger fastighetskontoret att ett förvärv av fastigheten i bolagsform ”inte vore önskvärt och/eller lämpligt”, bland annat på grund av att fastighetsnämnden inte ska äga bolag (se bilaga). Fastighetsnämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1, ej i bolagsform, samt om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Vid beredningen av ärendet till kommunstyrelsen har stadsledningskontoret uppfattat att det kan finnas möjlighet till hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten föreslog därför stadsledningskontoret

¹ Med fastighet avses här både mark och den hotellbyggnad som är uppförd på marken.

kommunstyrelsen att hemställa Stadshus AB att skyndsamt belysa alternativ legal hemvist för fastigheten inom Stadshuskoncernen.

Placering inom lokalkoncernen

Av de sju helägda och direktunderställda dotterbolag/underkoncerner till Stadshus AB bedöms en placering inom lokalkoncernen som mest lämplig. Stadshus har fört dialog på tjänstepersonsnivå med Higab och Älvstranden Utveckling. Utifrån dialogen har bolagen ombetts att utröna förutsättningarna för förvärv av aktuell fastighet från Liseberg.

Älvstranden gör på tjänstemannanivån bedömningen att fastigheten skulle kunna hanteras inom ramen för bolagets verksamhet att äga och exploatera fastigheter i utvecklingsområden. Men för att bibehålla en nödvändig grad av ekonomiskt handlingsutrymme kopplat till uppgiften att förverkliga vision Älvstaden är bedömningen att det skulle krävas ett ägartillskott till Älvstranden Utveckling AB för att kunna förvärva den aktuella fastigheten.

Higab gör bedömningen på tjänstemannanivån att bolaget har ekonomiska förutsättningar för att ta över fastigheten och att denna skulle passa in i Higabs fastighetsbestånd. Bolaget ställer sig positivt till ett förvärv. En förutsättning för förvärvet är att ett hyresavtal tecknas mellan det bolag som äger fastigheten och Liseberg med samma villkor som förhandlats fram i det utkast till hyresavtal som tagits fram mellan fastighetskontoret och Liseberg.

Förvärv av aktier och/eller bolag är enligt stadens gällande riktlinjer en fråga av principiell beskaffenhet enligt kap. 10 § 3 kommunallagen (2017:725).² I frågor av sådan karaktär ska kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas. Om kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt Higab att förvärva fastigheten Heden 44:1 genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB har kommunfullmäktige per automatik lämnat sitt ställningstagande i frågan.

Bedömning av Stadshus vd

Stadshus konstaterar att det finns förutsättningar för en överlåtelse av fastigheten Heden 44:1 från Liseberg till ett annat bolag inom Stadshuskoncernen genom förvärv av aktierna i Hotell Liseberg Heden AB. Bedömningen är att Higab har bäst förutsättningar att förvärva bolaget som äger aktuell fastighet, både utifrån ett finansiellt perspektiv och genom att affären inte bedöms strida mot bolagets ägardirektiv.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av området Heden, ett område som är strategiskt viktigt för staden att ha rådighet över. Genom att fastigheten placeras i Higab AB behåller staden rådigheten.

Stefan Söderlund
Vd, Göteborgs Stadshus AB

² Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, KF 2015-02-26, § 12



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-04-17

Diarienummer 0616/19

Handläggare

Bo Carlryd

Telefon: 031- 368 03 29

E-post: bo.carlryd@stadshuset.goteborg.se

Fastighetsnämndens förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen hemställer till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg AB ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget.

Liseberg AB önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen.

Fastighetsnämnden beslutade vid nämndmötet den 18 mars 2019 om att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1 samt att hemställa om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret har under pågående diskussioner mellan Liseberg AB och fastighetskontoret uppfattat från Göteborgs Stadshus AB att det kan finnas lämplig alternativ legal hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten föreslår stadsledningskontoret att Göteborgs Stadshus AB skyndsamt belyser alternativ legal hemvist för fastigheten inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Efter att Göteborgs Stadshus AB återkommit med sin bedömning av frågan så kommer ärendet åter till kommunstyrelsen som då har att ta ställning till fastighetsnämndens hemställan till kommunfullmäktige och ett eventuellt alternativt förslag på legal hemvist för fastigheten från Göteborgs Stadshus AB.

Ekonomiska konsekvenser

För fastigheten Göteborg Heden 44:1 bedöms värdet enligt pågående användning för hotellverksamhet; av fastighetskontorets värderare till 290 mkr och av Svefa till 334 mkr. Skillnaden i värdebedömning uppgår således till 44 mkr. Parterna är överens om att ersättningen för fastigheten Göteborg Heden 44:1 skall uppgå till 312 mkr om affären

genomförs. Detta innebär en tillämpning av riktlinjerna och ett snittvärde mellan de olika värderingarna.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några andra aspekter på dessa perspektiv utöver vad som framförs i fastighetsnämndens handling.

Bilaga

Fastighetsnämnden protokollsutdrag 18 mars 2019, § 55 samt tjänsteutlåtande; Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB.

Ärendet

Kommunstyrelsen hemställer till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg AB ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget.

Fastighetsnämnden beslutade vid nämndmötet den 18 mars 2019 om att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1 samt att hemställa om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Liseberg AB önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen. Istället avses aktierna i det bolag inom Lisebergskoncernen som äger nämnda fastighet att överlåtas.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av heden och det är för kommunen på lång sikt strategiskt viktigt att ha rådighet över området.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret har under pågående diskussioner mellan Liseberg AB och fastighetskontoret uppfattat från Göteborgs Stadshus AB att det kan finnas lämplig alternativ legal hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshus AB koncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten föreslår stadsledningskontoret att Göteborgs Stadshus AB skyndsamt belyser alternativ legal hemvist för fastigheten inom Stadshus AB koncernen. Efter att Göteborgs Stadshus AB återkommit med sin bedömning av frågan så kommer ärendet åter till kommunstyrelsen som då har att ta ställning till fastighetsnämndens hemställan till kommunfullmäktige och ett eventuellt alternativt förslag på legal hemvist för fastigheten från Göteborgs Stadshus AB.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör

Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2019-03-18

Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB m.m.

§ 55, 1166/19

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar, för egen del och givet kommunfullmäktiges bemyndigande enligt punkten 2 nedan samt under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut om att utöka fastighetsnämndens investeringsram 2019 jämlikt punkten 3 nedan, att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärvas till en maximal köpeskilling om 312 mkr och ger fastighetskontoret i uppdrag, under förutsättning att överenskommelse kan träffas med Liseberg AB, att teckna erforderligt avtal.
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om bemyndigande, att förvärva fastigheten Göteborg Heden 44:1.
3. Fastighetsnämnden framställer till kommunfullmäktige att utöka nämndens investeringsram 2019 med 312 mkr om beslut att förvärva fattas i enlighet med punkt 2.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2019-03-18

Protokollsanteckning

Ali Moeeni (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Dag för justering

2019-04-02

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

David Lega

Justerande Emmali Jansson

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2019-03-18
Diarienummer 1166/19

Handläggare
Hans Johansson
Telefon:031-368 09 69
E-post: hans.johansson@fastighet.goteborg.se

Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från med Liseberg AB m m

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden beslutar, för egen del och givet kommunfullmäktiges bemyndigande enligt punkten 2 nedan samt under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut om att utöka fastighetsnämndens investeringsram 2019 jämligt punkten 3 nedan, att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärvas till en maximal köpeskilling om 312 mkr och ger fastighetskontoret i uppdrag, under förutsättning att överenskommelse kan träffas med Liseberg AB, att teckna erforderligt avtal.
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om bemyndigande, att förvärva fastigheten Göteborg Heden 44:1.
3. Fastighetsnämnden framställer till kommunfullmäktige att utöka nämndens investeringsram 2019 med 312 mkr om beslut att förvärva fattas i enlighet med punkt 2.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget. Förhandlingen är föranledd av det s k Jubileumsprojektet som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till Lisebergs nöjespark. Projektet förutsätter att Liseberg förvärvar mark av Staden. Vidare ska Liseberg förvärva mark av Staden avseende bygggrätt för centrumändamål m m i anslutning till Västlänkens station Korsvägen.

Förhandlingarna har förts samlat med syfte att försöka uppnå en ”paketlösning”.

Det föreligger en skillnad i värdeuppfattning mellan Fastighetskontoret och Liseberg vad avser fastigheten Göteborg Heden 44:1 och även beträffande markförvärvet för Jubileumsprojektet.

Ekonomiska konsekvenser

Ett förvärv av Heden 44:1 innebär en utgift om 312 mkr enligt överenskommelse mellan parterna. Fastighetsnämnden behöver få ett utökat investeringsutrymme om 312 mkr då ett sådant förvärv inte ryms inom befintlig ram. Beträffande markförsäljning i detaljplanen för ”nöjespark och hotell söder om Liseberg” pågår förhandling. För

”Västlänken, Station Korsvägen” uppgår intäkten till ca 16 mkr enligt överenskommelse mellan parterna.

Barnperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Karta redovisande fastigheten Heden 44:1

Ärendet

Ärendet avser fastighetsnämndens ställningstagande till ett förvärv av fastigheten Heden 44:1.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret och Liseberg AB ("Liseberg") har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget. Försäljningen är föranledd av Lisebergs planerade utveckling av det s k Jubileumsprojektet; omfattande hotell och vattenland i anslutning till Lisebergs nöjespark.

För Jubileumsprojektet pågår ett detaljplanearbete; "detaljplan för nöjespark och hotell söder om Liseberg". För genomförande av denna detaljplan förutsätts att Liseberg av Staden förvärvar blivande kvartersmark för hotell, nöjespark och badanläggning. Förhandlingar om markförvärvet förs med Liseberg.

Liseberg berörs även av detaljplan för "Västlänken, Station Korsvägen med omgivning". Avsikten är att Liseberg av staden ska förvärva del av byggrätt för centrumändamål mm. Även här förs förhandling med Liseberg.

Parterna har fört de nämnda förhandlingarna samlat och prövat möjligheten till en "paketlösning".

Jubileumsprojektet och Hotell Liseberg Heden

Liseberg har redovisat att försäljningen av Hotell Liseberg Heden är en väsentlig förutsättning för finansiering av Lisebergs planerade utveckling av Jubileumsprojektet, det vill säga vattenpark och tematiserat boende i anslutning till Lisebergsparken. Försäljningen beräknades i kalkylen medföra ett för Jubileumsprojektet nödvändigt nettokapitaltillskott om 215 mkr i 2016 års penningnivå.

Liseberg har vidare redovisat att bolaget önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen. Istället avses aktierna i det bolag inom Lisebergskoncernen som äger nämnda fastighet att överlåtas.

Det är Lisebergs uppfattning, att en försäljning på den öppna marknaden av Heden 44:1 är ett alternativ att föredra, både för verksamheten och för Staden.

Liseberg har även redovisat att en kommunintern transaktion, där försäljning *inte* sker i bolagsform, skulle utlösa en skatteeffekt hos det överlåtande bolaget om ca 63 mkr. En sådan transaktion skulle enligt Liseberg att få allvarliga konsekvenser för Lisebergs kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

Liseberg har redovisat att en ny ägare av fastigheten, i avvaktan på ny detaljplan med syfte att omdana hela eller delar av Heden, måste genomföra omfattande investeringar i fastigheten. Investeringar, som Liseberg har hållit igen med de senaste 5-6 åren.

Värdering

Liseberg och Staden har var för sig tagit fram värderingar av fastigheten Göteborg Heden 44:1 och av den mark som ska överföras i nämnda detaljplaner. För Stadens räkning har fastighetskontorets (FK) värderare utfört värderingarna och Liseberg har anlitat Svefa.

För fastigheten Göteborg Heden 44:1 bedöms värdet enligt pågående användning för hotellverksamhet; av FKs värderare till 290 mkr och av Svefa till 334 mkr. Skillnaden i värdebedömning uppgår således till 44 mkr

Paketlösning

I förhandlingarna mellan parterna har som nämnts en möjlighet till ”paketlösning” prövats.

Vid förhandlingarna har parterna beaktat ”Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden”. I detta sammanhang bör noteras att marköverlåtelseerna för Jubileumsprojektet och inom Station Korsvägen avser ett av fastighetskontoret initierat plangenomförande. Försäljningen av fastigheten Göteborg Heden 44:1 har däremot inte någon sådan (direkt) plangenomförandeaspekt och har initierats av Liseberg.

Enligt riktlinjerna ska överlåtelse ske till marknadsvärde. I de fall när fastighetskontorets värderare och den externa värderaren kommit fram till olika värden, ska ett snittvärde tillämpas när skillnaden i värde inte överstiger 15 procent.

Riktlinjerna är primärt avsedda att tillämpas vid marköverlåtelse i samband med exploatering. Något hänsynstagande till uppkommande skatteeffekter av att avyttra fastigheter som ”paketerats” i bolag igår inte i riktlinjerna, vilket är en följd av att överlåtelse ska ske enligt marknadsmässiga principer.

Parterna är överens om att ersättningen för fastigheten Göteborg Heden 44:1 skall uppgå till 312 mkr. Detta innebär en tillämpning av riktlinjerna och ett snittvärde mellan de olika värderingarna.

Beträffande Jubileumsprojektet pågår förhandling mellan parterna.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Försäljningen av fastigheten Göteborg Heden 44:1 är ett av Liseberg initierat ärende där fastighetsnämnden enligt de nämnda riktlinjerna först har att ta ställning till om fastigheten ska förvärfas eller inte. Vid ett positivt ställningstagande ska skillnader i värdebedömning behandlas enligt riktlinjerna. Skillnaden i värdebedömningarna för fastigheten Göteborg Heden 44:1 uppgår till ca 15 %. Med tillämpning av riktlinjerna bedömer fastighetskontoret att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärfas till en köpeskillning om högst 312 mkr.

Ett förvärf av fastigheten Göteborg Heden 44:1 förutsätter ett bemyndigande av kommunfullmäktige på grund av gällande beloppsgräns om 30 mkr för fastighetsnämndens fastighetsförvärf; men även för att förvärfvet bedöms utgöra en principiellt viktig fråga.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av heden och det är för kommunen på lång sikt strategiskt viktigt att ha rådighet över området.

Fastighetskontoret har utrett möjligheten till ett förvärv av Heden 44:1 i bolagsform och bedömer att detta inte vore önskvärt och/eller lämpligt. Nu sagda ställningstagande från kontorets sida baserar sig på flera faktorer. Bland annat skall Stadshus AB enligt sitt styrdokument vara ägare av alla kommunala bolag. Om styrdokumentet för Stadshus AB skulle ändras och medge att Fastighetsnämnden kan äga bolag måste nämnden rätta sig efter och bygga upp kompetens kring alla regler, såsom bokförings- och skatteregler som styr bolag, vilka inte är samma som styr kommunala nämnder. Separat systemstöd för hantering och rapportering av ekonomi och arvoden skulle behövas. En bolagsstyrelse skulle behöva tillsättas med kontinuerliga styrelsemöten. Om bolaget på kort eller lång sikt avvecklas för att marken skall användas i kommunen kommer skatten att belasta kommunen. Om Fastighetsnämnden förvärvar bolaget för att skatten inte skall utlösas i Liseberg AB, innebär bara att skatten flyttas och belastar skattekollektivet, såvida bolaget på sikt inte säljs på nytt.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef



Tid: 13:00–14:45, ajournering 14:15-14:30
Plats: Gustav Adolfs torg 4, Wenngrenska salen
Paragrafer: 108-126

Närvarande

Ledamöter

Axel Josefson	ordförande
Karin Pleijel	andre vice ordförande
Daniel Bernmar	
Thomas Hedberg	
Helene Odenjung	
Jonas Attenius	
Henrik Munck	

Tjänstgörande suppleanter

Emmyly Bönfors
Viktoria Tryggvadottir

Övriga närvarande

Stefan Söderlund	vd
Johanna Hasselgren	koncern HR-chef §§108-115
Peter Berggren	bolagsansvarig §§108-115, 121-126
Mats Boogh	bolagsansvarig §§116-117
Gunilla Dörner Buskas	hållbarhetschef §§ 117-118
Andreja Sarcevic	bolagsansvarig §§121-126
Johan Hörnberg	bolagsjurist, styrelsesekreterare

Arbetstagarrepresentanter

Lars Dahlström	(TCO)
Viveca Bertelsen	(SACO)

Justeringsdag:

2019-09-11



Protokoll (nr 7)

Sammanträdesdatum: 2019-08-26

Underskrifter

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Karin Pleijel



§ 108

Sammanträdet öppnas

Axel Josefson hälsar alla välkomna och öppnar dagens sammanträde.

Det antecknas att David Lega, Shahbaz Khan och Grith Fjeldmose anmält förhinder att närvara vid sammanträdet.

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan.

Ordförande påminner om jävsfrågan i samband med styrelsearbete.

§ 109

Justerare, tid och plats för justering samt eventuell adjungering

Beslut

1. Karin Pleijel utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.
2. Protokollet ska vara justerat måndagen den 9 september 2019 genom att protokollet hålls tillgängligt i Rådhusets reception för påskrift fram till klockan 16.00 samma dag.

§ 110

Föregående mötesprotokoll

Justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 18 juni 2019 anmäls och antecknas.

§ 111

VD-rapport

Stefan Söderlund lämnar en rapportering under följande punkter:

- Budgetprocessen
- Höstens aktiviteter, ägardialoger, handlingsplaner och strategisk plan
- Bolagsdagen

Beslut

Styrelsen antecknar informationen.

Handwritten signatures in blue ink, appearing to be initials or names of the participants.



§ 112

Gothenburg European Office halvårsrapport 2019

Stefan Söderlund ger information avseende Gothenburg European Office halvårsrapport 2019.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Gothenburg European Offices halvårsrapport 2019, som sker enligt Göteborgs Stads Handlingsplan för omvärlds- och intressebevakning, antecknas.
2. Halvårsrapporten översänds till kommunstyrelsen som information.

Handling

Beslutsunderlag B, dnr 0066/19

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

§ 113

Begäran från Liseberg AB om dispens från krav om anslutning till kommungemensamma IT-system och tjänster inom HR området

Johanna Hasselgren redogör för förslag till beslut avseende Liseberg AB begäran om dispens från krav om anslutning till kommungemensamma IT-system och tjänster inom HR området.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Liseberg AB:s ansökan om avsteg från krav om anslutning till kommungemensamma IT-system och tjänster inom HR-området godkänns.
2. Beslutet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Handling

Beslutsunderlag C, dnr 0044/19

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. K.' or similar.



Justering

2019-0-26

Protokollsutdrag skickas till

Liseberg AB
Kommunstyrelsen
Intraservice

§ 114

Yttrande över Business Region Göteborg AB:s förslag till ägardirektiv för Lindholmen Science Park och Johanneberg Science Park

Peter Berggren redogör för Business Region Göteborg AB:s förslag till ägardirektiv för Lindholmen Science Park och Johanneberg Science Park.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Business Region Göteborg AB:s förslag till ägardirektiv för Lindholmen Science Park AB och Johanneberg Science Park AB, enligt ärendets bilaga 2 och 3, tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för fortsatt beredning.

Handling

Beslutsunderlag D, dnr 0061/19

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Business Region Göteborg AB

§ 115

Reviderad bolagsordning för Försäkrings AB Göta Lejon

Peter Berggren redogör för förslag till reviderad bolagsordning för Försäkrings AB Göta Lejon.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. L. Sjö'.



Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Försäkrings AB Göta Lejons förslag till reviderad bolagsordning, enligt ärendets bilaga 2, tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för fortsatt beredning.

Handling

Beslutsunderlag E, dnr 0069/19

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Försäkrings AB Göta Lejon

§ 116

Redovisning av utredningsuppdrag avseende värmeavtal mellan Renova AB och Göteborg Energi AB

Mats Boogh ger information om redovisningen av utredningsuppdrag avseende värmeavtal mellan Renova AB och Göteborg Energi AB.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Redovisning av Utredning rörande värmeavtal mellan Göteborg Energi AB och Renova AB/Renova Miljö AB godkänns.

Handling

Beslutsunderlag F, dnr 0016/19

§ 117

Yttrande över Göteborg Energis förslag till avyttring av aktierna i Ale Fjärrvärme AB

Mats Boogh redogör för Göteborg Energi AB:s förslag till avyttring av aktierna i Ale Fjärrvärme AB.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:



1. Göteborg Energi AB:s hemställan om att avyttra aktierna i Ale Fjärrvärme AB tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för fortsatt beredning.

Handling

Beslutsunderlag G, dnr 0060/19

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Göteborg Energi AB

§ 118

Remiss från Kretslopp och vatten – Förslag till ny regional avfallsplan

Gunilla Dörner Buskas redogör för förslag till yttrande över remiss från Kretslopp och vatten – Förslag till ny regional avfallsplan.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Yttrande över förslag till ny regional avfallsplan fastställs i enlighet med vad som framgår av föreliggande beslutsunderlag och översänds till Kretslopp.
2. Beslutet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Handling

Beslutsunderlag H, dnr 0023/19

Justering

2019-08-26

Protokollsutdrag skickas till

Kretslopp och vattennämnden

Two handwritten signatures in blue ink, one appearing to be 'A' and the other 'K'.



§ 119

Förslag till reviderade bolagsordningar avseende hänvisning till kommunallagen - Helägda bolag

Johan Hörnberg redogör för förslag till reviderade bolagsordningar avseende hänvisning till kommunallagen - Helägda bolag.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Förslag till reviderade bolagsordningar för de i ärendet aktuella koncernbolagen, enligt ärendets bilaga 1, tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för fortsatt beredning.

Handling

Beslutsunderlag I, dnr 0012/19

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

§ 120

Förslag till reviderade bolagsordningar avseende hänvisning till kommunallagen - Regionala bolag

Johan Hörnberg redogör för förslag till reviderade bolagsordningar avseende hänvisning till kommunallagen - Regionala bolag.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Förslag till reviderade bolagsordningar för Renova AB, Renova Miljö AB, Fastighetsaktiebolag Rödningen, Gryaab AB och Göteborgsregionens Fritidshamnar Aktiebolag (GREFAB) enligt ärendets bilaga 1 tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för fortsatt beredning.

Handling

Beslutsunderlag J, dnr 0012/19

Two handwritten signatures in blue ink, one appearing to be 'A' and the other 'K'.



Protokollsutdrag skickas till

Ale kommun
Bollebygds kommun
Göteborgs kommun
Härryda kommun
Kungälv kommun
Lerums kommun
Mölnåls stad
Partille kommun
Stenungsunds kommun
Tjörns kommun
Öckerö kommun

§ 121

Kommunstyrelsens hemställan till Stadshus att utreda alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen

Andreja Sarcevic redogör för förslag till beslut avseende kommunstyrelsens hemställan till Stadshus AB att utreda alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen.

Beslut

Styrelsen återremitterar ärendet till Stadshus för komplettering med en fördjupad ekonomisk analys till styrelsesammanträdet den 30 september.

Handling

Beslutsunderlag K, dnr 0064/19

Yrkanden

Thomas Hedberg och Henrik Munck yrkar att ärendet återremitteras till Stadshus för komplettering med en fördjupad ekonomisk analys.

Ajournering 14:15-14:30

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Kyp'.



§ 122

Delprojektdirektiv med inriktning avseende lokalkoncernen

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Delprojektdirektiv, enligt bilaga 1, med följande inriktning godkänns:
 - a. Förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen ska utredas där avyttring av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen och som inte är av strategiskt intresse att äga ska prioriteras.
 - b. En genomlysning av lokalkoncernens koncernstruktur ska genomföras.

Tidigare behandling

Bordlagt vid sammanträdet den 18 juni 2019.

Handlingar

Beslutsunderlag L, dnr 0052/19

Yrkande från Daniel Bernmar, Grith Fjeldmose och Karin Pleijels angående delprojektdirektiv med inriktning avseende lokalkoncernen.

Yrkanden

Ordförande Axel Josefson yrkar bifall till beslutsunderlagets förslag.

Daniel Bernmar, Karin Pleijels, Jonas Attenius och Viktoria Tryggvadottir yrkar avslag på förslaget i beslutsunderlaget.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner bifall till det egna yrkandet
Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till beslutsunderlaget och Nej för bifall till yrkandet från Daniel Bernmar, Karin Pleijel, Jonas Attenius samt Viktoria Tryggvadottir”.

Thomas Hedberg, Helene Odenjung, Emmyly Bönfors, Henrik Munck och Axel Josefson röstar Ja (5)



Viktoria Tryggvadottir, Daniel Bernmar, Karin Pleijel och Jonas Attenius, röstar Nej (4)

Protokollsutdrag skickas till

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

§ 123

Delprojektdirektiv med inriktning avseende Göteborgs Hamn AB

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Delprojektdirektiv, enligt bilaga 1, med inriktningen att utreda försäljning och avveckling av logistikfastigheter som ägs av Göteborgs Hamn AB inklusive dotterbolaget Scandinavian Distripoint AB, godkänns.

Tidigare behandling

Bordlagt vid sammanträdet den 18 juni 2019.

Handlingar

Beslutsunderlag M, dnr 0053/19

Yrkande från Daniel Bernmar, Grith Fjeldmose och Karin Pleijels angående delprojektdirektiv med inriktning avseende Göteborgs Hamn AB.

Yrkanden

Ordförande Axel Josefson yrkar bifall till beslutsunderlagets förslag.

Daniel Bernmar och Karin Pleijels, Jonas Attenius och Viktoria Tryggvadottir yrkar avslag på förslaget i beslutsunderlaget.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner bifall till det egna yrkandet.
Omröstning begärs.



Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till beslutsunderlaget och Nej för bifall till yrkandet från Daniel Bernmar, Karin Pleijel, Jonas Attenius samt Viktoria Tryggvadottir”.

Thomas Hedberg, Helene Odenjung, Emmyly Bönfors, Henrik Munck och Axel Josefson röstar Ja (5)

Viktoria Tryggvadottir, Daniel Bernmar, Karin Pleijel och Jonas Attenius, röstar Nej (4)

Reservationer

Daniel Bernmar, Karin Pleijel, Jonas Attenius och, Viktoria Tryggvadottir reserverar sig mot beslutet.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Göteborgs Hamn AB

§ 124

Yrkande från Axel Josefson, Helene Odenjung, David Lega och Emmyly Bönfors om att starta en ekonomisk omställning inför 2020

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. VD får i uppdrag att analysera hur bolagskoncernen finansiellt kan bidra till stadens omställningsarbete på ett långsiktigt hållbart sätt

Tidigare behandling

Bordlagt vid sammanträdet den 18 juni 2019.

Handlingar

Yrkande från Axel Josefson och Helene Odenjung, David Lega och Emmyly Bönfors - Hemställan om att starta en ekonomisk omställning inför 2020, bilaga N, dnr 0062/19

Yttrande från Karin Pleijel och Daniel Bernmar

Yttrande från Jonas Attenius och Viktoria Tryggvadottir

Yrkanden

Axel Josefson yrkar bifall till det egna yrkandet enligt bilaga N.

Daniel Bernmar och Karin Pleijel yrkar avslag på yrkandet från Axel Josefson m.fl.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner bifall till det egna yrkandet.
Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall och Nej för avslag till yrkandet från Axel Josefson m fl.

Viktoria Tryggvadottir, Thomas Hedberg, Helene Odenjung, Jonas Attenius, Emmyly Bönfors, Henrik Munck och Axel Josefson röstar Ja (7)

Daniel Bernmar och Karin Pleijel röstar Nej (2)

Reservationer

Daniel Bernmar och Karin Pleijel reserverar sig mot beslutet.

§ 125

Yrkande från Thomas Hedberg och Henrik Munck angående utredning kring HIGAB och dess olika roller

Beslut

Styrelsen bordlägger yrkandet till styrelsesammanträdet den 30 september 2019.

Handling

Yrkande från Thomas Hedberg och Henrik Munck angående utredning kring HIGAB och dess olika roller, dnr 0074/19

§ 126

Sammanträdet avslutas

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.



Beslutsunderlag K
Styrelsen 2019-08-26
Diarienummer 0064/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig
Telefon: 031-368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Kommunstyrelsens hemställan till Stadshus att utreda alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås ge Higab AB i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.
2. Uppdraget från kommunstyrelsen förklaras som fullgjort.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och Liseberg AB [nedan Liseberg] har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg är beläget. Förhandlingen är föranledd av Lisebergs Jubileumsprojekt som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till nöjesparken. Värdet för fastigheten har bedömts av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg är överens om att ersättningen för fastigheten ska uppgå till 312 mnkr.

Liseberg önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform, vilket är ett vanligt förfarande vid fastighetsförsäljningar, för att inte utlösa en skatteeffekt om 63 mnkr. Fastighetsnämnden bedömer dock att nämnden inte ska förvärva fastigheten i bolagsform. Istället beslutade nämnden att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten och om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Vid beredningen av ärendet till kommunstyrelsen har stadsledningskontoret uppfattat att det kan finnas möjlighet till hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen. Stadshus har bett Higab AB [nedan Higab] och Älvstranden Utveckling AB [nedan Älvstranden] att utreda förutsättningarna för att ta över fastigheten från Liseberg. Bedömningen är att Higab har bäst förutsättningar, både ekonomiskt och utifrån sitt grunduppdrag så som det är formulerat i ägardirektivet. Genom att låta Higab förvärva fastigheten behåller staden rådigheten över det strategiskt viktiga området. Dessutom utlöser den koncerninterna transaktionen inte någon skatteeffekt om ca 63 mnkr, vilket hade varit fallet om fastigheten såldes till Fastighetsnämnden.

Stadshus föreslår därför kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att uppdra åt Higab att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.

Ekonomiska konsekvenser

En transaktion mellan Higab och Liseberg, alternativt mellan Älvstranden och Liseberg, ska betraktas som en koncernintern transaktion eftersom bolagen ingår i Stadshus AB koncernen. En av bärande principerna vid koncerninterna transaktioner är en kostnadsneutral värdeöverföring, vilket betyder att beskattningsunderlaget inte ska öka.

I syfte att få ett så korrekt marknadsvärde som möjligt har det gjorts två värderingar av fastigheten Heden 44:1. Värdet, enligt pågående användning för hotellverksamhet, bedöms av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg har förhandlat fram ett värde på fastigheten som uppgår till 312 mnkr och det är samma belopp som Higab har använt som utgångspunkt i sina beräkningar. Av underlaget som Stadshus har tagit del av avser Liseberg sälja fastigheten till fastighetsnämnden i bolagsform för att inte utlösa en skatteeffekt om 63 mnkr då detta enligt Liseberg skulle få allvarliga konsekvenser för bolagets kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

Higab bedömer att bolaget har ekonomiska förutsättningar för att ta över aktuell fastighet från Liseberg, under förutsättning att ett hyresavtal tecknas mellan det bolag som äger fastigheten och Liseberg med samma villkor som förhandlats fram i det utkast till hyresavtal som tagits fram mellan fastighetskontoret och Liseberg. Älvstranden uppger att det skulle krävas ett aktieägartillskott för förvärvet om bolaget ska kunna bibehålla en nödvändig grad av ekonomiskt handlingsutrymme kopplat till uppgiften att förverkliga vision Älvstaden.

Stadshus delar Higabs bedömning att bolaget har ekonomiska förutsättningar att överta den aktuella fastigheten från Liseberg genom förvärv av bolaget Hotell Liseberg Heden AB. Det är samtidigt svårt att i nuläget uppskatta de ekonomiska konsekvenserna mer i detalj eftersom affärsuppgörelsen mellan Liseberg och Higab kommer att ske i nästa steg, under förutsättning att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar enligt förslaget. Om Higab får i uppdrag att förvärva fastigheten Heden 44:1 är det viktigt att ägaren säkerställer framgent att Higab inte drabbas av ökade kostnader och därmed gör en förlust på affären.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några andra aspekter på dessa perspektiv utöver vad som framförs i kommunstyrelsens handling med tillhörande bilagor.

Bilaga

1. Kommunstyrelsens hemställan 2019-06-12, § 497, dnr 0616/19
”Fastighetsnämndens förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB”

Ärendet

Ärendet är ett svar på kommunstyrelsens hemställan till Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Göteborgs Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret och Liseberg har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg är beläget.¹ Förhandlingen är föranledd av Lisebergs Jubileumsprojekt som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till nöjesparken. Värdet för fastigheten har bedömts av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg är överens om att ersättningen för fastigheten ska uppgå till 312 mnkr.

Liseberg önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform, vilket är ett vanligt förfarande vid fastighetsförsäljningar. Det innebär att köparen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten (Hotell Liseberg Heden AB) och inte fastigheten som sådan. Enligt Liseberg skulle en försäljning av fastigheten, till skillnad från en försäljning av aktier, utlösa en skatteeffekt hos det säljande bolaget om ca 63 mnkr. En sådan transaktion skulle enligt Liseberg få allvarliga konsekvenser för Lisebergs kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

I tjänsteutlåtandet till fastighetsnämnden uppger fastighetskontoret att ett förvärv av den aktuella fastigheten förutsätter ett bemyndigande av kommunfullmäktige på grund av gällande beloppsgräns om 30 mnkr för fastighetsnämndens fastighetsförvärv och för att förvärvet bedöms utgöra en principiellt viktig fråga (daterat 2019-03-18, dnr 1166/19). Vidare uppger fastighetskontoret att ett förvärv av fastigheten i bolagsform ”inte vore önskvärt och/eller lämpligt”, bland annat på grund av att fastighetsnämnden inte ska äga bolag (se bilaga). Fastighetsnämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1, ej i bolagsform, samt om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Vid beredningen av ärendet till kommunstyrelsen har stadsledningskontoret uppfattat att det kan finnas möjlighet till hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådgivning över fastigheten föreslog därför stadsledningskontoret kommunstyrelsen att hemställa Stadshus AB att skyndsamt belysa alternativ legal hemvist för fastigheten inom Stadshuskoncernen.

Placering inom lokalkoncernen

Av de sju helägda och direktunderställda dotterbolag/underkoncerner till Stadshus AB bedöms en placering inom lokalkoncernen som mest lämplig. Stadshus har fört dialog på tjänstepersonsnivå med Higab och Älvstranden Utveckling. Utifrån dialogen har bolagen ombetts att utvärdera förutsättningarna för förvärv av aktuell fastighet från Liseberg.

Älvstranden gör på tjänstemannanivån bedömningen att fastigheten skulle kunna hanteras inom ramen för bolagets verksamhet att äga och exploatera fastigheter i utvecklingsområden. Men för att bibehålla en nödvändig grad av ekonomiskt handlingsutrymme kopplat till uppgiften att förverkliga vision Älvstaden är bedömningen

¹ Med fastighet avses här både mark och den hotellbyggnad som är uppförd på marken.

att det skulle krävas ett ägartillskott till Älvstranden Utveckling AB för att kunna förvärva den aktuella fastigheten.

Higab gör bedömningen på tjänstemannanivån att bolaget har ekonomiska förutsättningar för att ta över fastigheten och att denna skulle passa in i Higabs fastighetsbestånd. Bolaget ställer sig positivt till ett förvärv. En förutsättning för förvärvet är att ett hyresavtal tecknas mellan det bolag som äger fastigheten och Liseberg med samma villkor som förhandlats fram i det utkast till hyresavtal som tagits fram mellan fastighetskontoret och Liseberg.

Förvärv av aktier och/eller bolag är enligt stadens gällande riktlinjer en fråga av principiell beskaffenhet enligt kap. 10 § 3 kommunallagen (2017:725).² I frågor av sådan karaktär ska kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas. Om kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt Higab att förvärva fastigheten Heden 44:1 genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB har kommunfullmäktige per automatik lämnat sitt ställningstagande i frågan.

Bedömning av Stadshus vd

Stadshus konstaterar att det finns förutsättningar för en överlåtelse av fastigheten Heden 44:1 från Liseberg till ett annat bolag inom Stadshuskoncernen. Bedömningen är att Higab har bäst förutsättningar att ta över fastigheten, både ekonomiskt och för att det överensstämmer med bolagets uppdrag och roll så som det uttrycks i ägardirektivet.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av området Heden, ett område som är strategiskt viktigt för staden att ha rådighet över. Genom att fastigheten placeras i Higab AB behåller staden rådigheten.

Stefan Söderlund
Vd, Göteborgs Stadshus AB

² Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, KF 2015-02-26, § 12



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-04-17

Diarienummer 0616/19

Handläggare

Bo Carlryd

Telefon: 031- 368 03 29

E-post: bo.carlryd@stadshuset.goteborg.se

Fastighetsnämndens förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen hemställer till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg AB ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget.

Liseberg AB önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen.

Fastighetsnämnden beslutade vid nämndmötet den 18 mars 2019 om att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1 samt att hemställa om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret har under pågående diskussioner mellan Liseberg AB och fastighetskontoret uppfattat från Göteborgs Stadshus AB att det kan finnas lämplig alternativ legal hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten föreslår stadsledningskontoret att Göteborgs Stadshus AB skyndsamt belyser alternativ legal hemvist för fastigheten inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Efter att Göteborgs Stadshus AB återkommit med sin bedömning av frågan så kommer ärendet åter till kommunstyrelsen som då har att ta ställning till fastighetsnämndens hemställan till kommunfullmäktige och ett eventuellt alternativt förslag på legal hemvist för fastigheten från Göteborgs Stadshus AB.

Ekonomiska konsekvenser

För fastigheten Göteborg Heden 44:1 bedöms värdet enligt pågående användning för hotellverksamhet; av fastighetskontorets värderare till 290 mkr och av Svefa till 334 mkr. Skillnaden i värdebedömning uppgår således till 44 mkr. Parterna är överens om att ersättningen för fastigheten Göteborg Heden 44:1 skall uppgå till 312 mkr om affären

genomförs. Detta innebär en tillämpning av riktlinjerna och ett snittvärde mellan de olika värderingarna.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några andra aspekter på dessa perspektiv utöver vad som framförs i fastighetsnämndens handling.

Bilaga

Fastighetsnämnden protokollsutdrag 18 mars 2019, § 55 samt tjänsteutlåtande; Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB.

Ärendet

Kommunstyrelsen hemställer till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg AB ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget.

Fastighetsnämnden beslutade vid nämndmötet den 18 mars 2019 om att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1 samt att hemställa om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Liseberg AB önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen. Istället avses aktierna i det bolag inom Lisebergskoncernen som äger nämnda fastighet att överlåtas.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av heden och det är för kommunen på lång sikt strategiskt viktigt att ha rådighet över området.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret har under pågående diskussioner mellan Liseberg AB och fastighetskontoret uppfattat från Göteborgs Stadshus AB att det kan finnas lämplig alternativ legal hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshus AB koncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten föreslår stadsledningskontoret att Göteborgs Stadshus AB skyndsamt belyser alternativ legal hemvist för fastigheten inom Stadshus AB koncernen. Efter att Göteborgs Stadshus AB återkommit med sin bedömning av frågan så kommer ärendet åter till kommunstyrelsen som då har att ta ställning till fastighetsnämndens hemställan till kommunfullmäktige och ett eventuellt alternativt förslag på legal hemvist för fastigheten från Göteborgs Stadshus AB.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör

Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2019-03-18

Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB m.m.

§ 55, 1166/19

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar, för egen del och givet kommunfullmäktiges bemyndigande enligt punkten 2 nedan samt under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut om att utöka fastighetsnämndens investeringsram 2019 jämlikt punkten 3 nedan, att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärvas till en maximal köpeskilling om 312 mkr och ger fastighetskontoret i uppdrag, under förutsättning att överenskommelse kan träffas med Liseberg AB, att teckna erforderligt avtal.
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om bemyndigande, att förvärva fastigheten Göteborg Heden 44:1.
3. Fastighetsnämnden framställer till kommunfullmäktige att utöka nämndens investeringsram 2019 med 312 mkr om beslut att förvärva fattas i enlighet med punkt 2.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2019-03-18

Protokollsanteckning

Ali Moeeni (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Dag för justering

2019-04-02

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

David Lega

Justerande Emmali Jansson

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2019-03-18
Diarienummer 1166/19

Handläggare
Hans Johansson
Telefon:031-368 09 69
E-post: hans.johansson@fastighet.goteborg.se

Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från med Liseberg AB m m

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden beslutar, för egen del och givet kommunfullmäktiges bemyndigande enligt punkten 2 nedan samt under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut om att utöka fastighetsnämndens investeringsram 2019 jämligt punkten 3 nedan, att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärvas till en maximal köpeskilling om 312 mkr och ger fastighetskontoret i uppdrag, under förutsättning att överenskommelse kan träffas med Liseberg AB, att teckna erforderligt avtal.
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om bemyndigande, att förvärva fastigheten Göteborg Heden 44:1.
3. Fastighetsnämnden framställer till kommunfullmäktige att utöka nämndens investeringsram 2019 med 312 mkr om beslut att förvärva fattas i enlighet med punkt 2.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget. Förhandlingen är föranledd av det s k Jubileumsprojektet som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till Lisebergs nöjespark. Projektet förutsätter att Liseberg förvärvar mark av Staden. Vidare ska Liseberg förvärva mark av Staden avseende bygggrätt för centrumändamål m m i anslutning till Västlänkens station Korsvägen.

Förhandlingarna har förts samlat med syfte att försöka uppnå en ”paketlösning”.

Det föreligger en skillnad i värdeuppfattning mellan Fastighetskontoret och Liseberg vad avser fastigheten Göteborg Heden 44:1 och även beträffande markförvärvet för Jubileumsprojektet.

Ekonomiska konsekvenser

Ett förvärv av Heden 44:1 innebär en utgift om 312 mkr enligt överenskommelse mellan parterna. Fastighetsnämnden behöver få ett utökat investeringsutrymme om 312 mkr då ett sådant förvärv inte ryms inom befintlig ram. Beträffande markförsäljning i detaljplanen för ”nöjespark och hotell söder om Liseberg” pågår förhandling. För

”Västlänken, Station Korsvägen” uppgår intäkten till ca 16 mkr enligt överenskommelse mellan parterna.

Barnperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Karta redovisande fastigheten Heden 44:1

Ärendet

Ärendet avser fastighetsnämndens ställningstagande till ett förvärv av fastigheten Heden 44:1.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret och Liseberg AB ("Liseberg") har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget. Försäljningen är föranledd av Lisebergs planerade utveckling av det s k Jubileumsprojektet; omfattande hotell och vattenland i anslutning till Lisebergs nöjespark.

För Jubileumsprojektet pågår ett detaljplanearbete; "detaljplan för nöjespark och hotell söder om Liseberg". För genomförande av denna detaljplan förutsätts att Liseberg av Staden förvärvar blivande kvartersmark för hotell, nöjespark och badanläggning. Förhandlingar om markförvärvet förs med Liseberg.

Liseberg berörs även av detaljplan för "Västlänken, Station Korsvägen med omgivning". Avsikten är att Liseberg av staden ska förvärva del av byggrätt för centrumändamål mm. Även här förs förhandling med Liseberg.

Parterna har fört de nämnda förhandlingarna samlat och prövat möjligheten till en "paketlösning".

Jubileumsprojektet och Hotell Liseberg Heden

Liseberg har redovisat att försäljningen av Hotell Liseberg Heden är en väsentlig förutsättning för finansiering av Lisebergs planerade utveckling av Jubileumsprojektet, det vill säga vattenpark och tematiserat boende i anslutning till Lisebergsparken. Försäljningen beräknades i kalkylen medföra ett för Jubileumsprojektet nödvändigt nettokapitaltillskott om 215 mkr i 2016 års penningnivå.

Liseberg har vidare redovisat att bolaget önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen. Istället avses aktierna i det bolag inom Lisebergskoncernen som äger nämnda fastighet att överlätas.

Det är Lisebergs uppfattning, att en försäljning på den öppna marknaden av Heden 44:1 är ett alternativ att föredra, både för verksamheten och för Staden.

Liseberg har även redovisat att en kommunintern transaktion, där försäljning *inte* sker i bolagsform, skulle utlösa en skatteeffekt hos det överlåtande bolaget om ca 63 mkr. En sådan transaktion skulle enligt Liseberg att få allvarliga konsekvenser för Lisebergs kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

Liseberg har redovisat att en ny ägare av fastigheten, i avvaktan på ny detaljplan med syfte att omdana hela eller delar av Heden, måste genomföra omfattande investeringar i fastigheten. Investeringar, som Liseberg har hållit igen med de senaste 5-6 åren.

Värdering

Liseberg och Staden har var för sig tagit fram värderingar av fastigheten Göteborg Heden 44:1 och av den mark som ska överföras i nämnda detaljplaner. För Stadens räkning har fastighetskontorets (FK) värderare utfört värderingarna och Liseberg har anlitat Svefa.

För fastigheten Göteborg Heden 44:1 bedöms värdet enligt pågående användning för hotellverksamhet; av FKs värderare till 290 mkr och av Svefa till 334 mkr. Skillnaden i värdebedömning uppgår således till 44 mkr

Paketlösning

I förhandlingarna mellan parterna har som nämnts en möjlighet till ”paketlösning” prövats.

Vid förhandlingarna har parterna beaktat ”Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden”. I detta sammanhang bör noteras att marköverlåtelseerna för Jubileumsprojektet och inom Station Korsvägen avser ett av fastighetskontoret initierat plangenomförande. Försäljningen av fastigheten Göteborg Heden 44:1 har däremot inte någon sådan (direkt) plangenomförandeaspekt och har initierats av Liseberg.

Enligt riktlinjerna ska överlåtelse ske till marknadsvärde. I de fall när fastighetskontorets värderare och den externa värderaren kommit fram till olika värden, ska ett snittvärde tillämpas när skillnaden i värde inte överstiger 15 procent.

Riktlinjerna är primärt avsedda att tillämpas vid marköverlåtelse i samband med exploatering. Något hänsynstagande till uppkommande skatteeffekter av att avyttra fastigheter som ”paketerats” i bolag igår inte i riktlinjerna, vilket är en följd av att överlåtelse ska ske enligt marknadsmässiga principer.

Parterna är överens om att ersättningen för fastigheten Göteborg Heden 44:1 skall uppgå till 312 mkr. Detta innebär en tillämpning av riktlinjerna och ett snittvärde mellan de olika värderingarna.

Beträffande Jubileumsprojektet pågår förhandling mellan parterna.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Försäljningen av fastigheten Göteborg Heden 44:1 är ett av Liseberg initierat ärende där fastighetsnämnden enligt de nämnda riktlinjerna först har att ta ställning till om fastigheten ska förvärfas eller inte. Vid ett positivt ställningstagande ska skillnader i värdebedömning behandlas enligt riktlinjerna. Skillnaden i värdebedömningarna för fastigheten Göteborg Heden 44:1 uppgår till ca 15 %. Med tillämpning av riktlinjerna bedömer fastighetskontoret att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärfas till en köpeskillning om högst 312 mkr.

Ett förvärf av fastigheten Göteborg Heden 44:1 förutsätter ett bemyndigande av kommunfullmäktige på grund av gällande beloppsgräns om 30 mkr för fastighetsnämndens fastighetsförvärf; men även för att förvärfvet bedöms utgöra en principiellt viktig fråga.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av heden och det är för kommunen på lång sikt strategiskt viktigt att ha rådighet över området.

Fastighetskontoret har utrett möjligheten till ett förvärv av Heden 44:1 i bolagsform och bedömer att detta inte vore önskvärt och/eller lämpligt. Nu sagda ställningstagande från kontorets sida baserar sig på flera faktorer. Bland annat skall Stadshus AB enligt sitt styrdokument vara ägare av alla kommunala bolag. Om styrdokumentet för Stadshus AB skulle ändras och medge att Fastighetsnämnden kan äga bolag måste nämnden rätta sig efter och bygga upp kompetens kring alla regler, såsom bokförings- och skatteregler som styr bolag, vilka inte är samma som styr kommunala nämnder. Separat systemstöd för hantering och rapportering av ekonomi och arvoden skulle behövas. En bolagsstyrelse skulle behöva tillsättas med kontinuerliga styrelsemöten. Om bolaget på kort eller lång sikt avvecklas för att marken skall användas i kommunen kommer skatten att belasta kommunen. Om Fastighetsnämnden förvärvar bolaget för att skatten inte skall utlösas i Liseberg AB, innebär bara att skatten flyttas och belastar skattekollektivet, såvida bolaget på sikt inte säljs på nytt.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef