

Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-09-23
Beslutspunkt (14)

Handläggare: Fredrik Setterberg, chef ekonomi/inköp
Telefon:031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Avyttring av del av fastigheten Stigberget 5:10 - Sjömanshuset

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att ge VD i uppdrag att överlåta del av fastigheten Stigberget 5:10 till Göteborgs Stad Fastighetsnämnd för ett belopp om 36,2 mnkr

Sammanfattning

Överlåtelsen är en del av den detaljplan, 2-5470 som avser att bebygga delar av området med bostäder. De blivande bostadsmarken för denna byggrätt berör Higabs fastighet Stigberget 5:10, se bifogad kartbild bilaga 1. Överlåtelsen av del av Higabs fastighet sker till Göteborgs Stad Fastighetsnämnd som i sin tur sedan överlåter till markanvisad exploatör, Sverigehusen AB.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Affären beräknas ge en realisationsvinst på 36,0 mnkr och ge en årlig resultateffekt på knappt 0,7 mnkr i minskade räntekostnader då överskottet används till minskade lån.

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

-

Expediering

-

Bakgrund

Higab är ägare till fastigheten Stigberget 5:10 vid Stigbergsliden i Masthugget. Fastigheten är bebyggd med en äldre byggnad med kulturhistoriska värden (f.d Sjömanshuset) som i dag hyrs ut och används till vandrarhem. Fastigheten omfattar även obebyggd mark som till viss del nyttjas som parkeringsplats. Higab har tillsammans med Göteborgs Stads fastighetskontor, som äger två stycken angränsande fastigheter, tecknat en överenskommelse 2008 om att driva en plan och exploateringsprocess för att kunna bebygga denna del (se kartbild bilaga 1) och arbetade med att få fram ny detaljplan vilket nu vunnit laga kraft.

Aktuella områden av Higabs och kommunens fastigheter har markanvisats till Sverigehusen AB. Affären genomförs genom att Higab avyttrar del av sin fastighet till Göteborgs Stads fastighetskontor som sedan avyttrar till Sverigehusen.

I samband med exploateringen av byggrätterna och försäljning av dessa åtar sig Higab att att stå för del av kostnad för exploatering. Higabs andel i affären uppgår till följande:

Higabs markyta att avyttra	985 kvm (dvs 24% av total yta)
Göteborg Stad Fastighetskontors markyta	3 099 kvm (dvs 76% av total yta)
<u>Total yta</u>	<u>4 084 kvm</u>

På marken om 4 084 kvm kommer 11 155 kvm BTA bostad och 95 kvm BTA lokal att tillskapas. Priset för byggrätterna har förhandlats mellan Göteborgs Stad Fastighetskontor och Sverigehusen.

Byggrättsvärde totalt	159,2 mnkr (14 150 kr/kvm)
varav Higabs del om 24%	38,2 mnkr

Higab har i förhandlingar med Göteborgs Stad Fastighetskontor låst den totala exploateringskostnaden och därmed överlåtit ev risk till Göteborgs Stad Fastighetskontor som utför åtgärderna för exploatering.

Exploateringskostnad totalt	8,3 mnkr
varav Higabs del om 24%	2,0 mnkr

Higabs exploateringsnetto/ersättning för marken uppgår till $38,2 - 2,0 = 36,2$ mnkr.

Ärendet

Att avyttra del av fastigheten Stigberget 5:10 till Göteborgs Stad Fastighetskontor.

Ekonomi

Priset för marken har förhandlats mellan Göteborgs Stad Fastighetskontor och Sverigehusen.

Affären beräknas få en realisationsvinst om 36,0 mnkr och det årliga resultatet påverkas av minskade räntekostnader om 0,7 mnkr.

Nuvarande driftnetto per år	- mnkr
Nytt indirekt driftnetto per år	0,7 mnkr
Realisationsvinst 36,0 mnkr	
Alternativintäkt (långsiktig alternativ- kalkylränta 2,0%)	
Netto	0,7 mnkr

Risakanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Vi ser inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer kring en överlåtelse.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.

Kartbild, bilaga 1

