



Beslutsunderlag
Styrelsen 2024-04-22
Beslutspunkt (13)

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef Ekonomi/Inköp
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Avyttring av fastigheterna Majorna 223:7, Majorna, 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 i Fiskhamnen

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att ge VD i uppdrag att överlåta fastigheterna Majorna 223:7, Majorna, 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 i Fiskhamnen för ett totalt belopp om 32 585 000 kr.

Sammanfattning

Med anledning av uppdrag från kommunfullmäktige under 2018 avseende Fiskhamnens framtida användning har Higab tillsammans med bland annat fastighetskontoret utrett förutsättning för och alternativ till en framtida utveckling av Fiskhamnen. Arbetet har resulterat i en rapport som legat till grund för en ny översiktsplan där Fiskhamnen anges som utredningsområde förblandad stadsbebyggelse. Higab ser inte detta som sitt huvuduppdrag att driva en sådan utveckling utan är överens med fastighetskontoret över att Higabs markinnehav i Fiskhamnen bör övergå till kommunen. På styrelsemöte i Higab 2022-12-14 (§15) beslutades i Higab att de fastigheter med tomträtter skulle avyttras till Göteborg Stad. Som ett fortsatt led i renodlingen föreslås nu att kvarvarande fastigheter i Fiskhamnsområdet överlåtas till kommunen. Parterna har genomfört marknadsvärderingar av fastigheterna och därefter gjort avdrag från överenskommit marknadspris avseende de åtaganden som återfinns i de gemensamhetsanläggningar där Higabs fastigheter ingår. Överenskommen köpeskilling uppgår till 32 585 000 kr och preliminär överföring är 2024-06-01.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Affären beräknas ge en engångsintäkt om 27,2 mnkr och ge en årlig nettoresultateffekt på knappt -3,5 mnkr, genom minskade driftnetton men som vägs upp till viss del av ett förbättrat räntenetto.

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Bilaga 1 – Sammanställning fastigheter Fiskhamnen inkl tidigare beslutade tomträter att avyttra.
2. Bilaga 2 – Sammanställning kostnader gemensamhetsanläggningar

Expediering

-

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2018-10-25 § 19 att ge Higab tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden i uppdrag att i samverkan med berörda intressenter ta fram ett förslag för Fiskhamnens framtida användning med inriktningen att fiskenäringen, med besöksnäringen inkluderad, är viktig för Göteborg och Göteborgsregionen. Ovanstående uppdrag har sammanställts i en rapport daterad 2020-10-16. Sammanfattningsvis ger rapporten svaret att hela Fiskhamnen är i behov av utveckling. Lokaler anses uttjänta, sättningar i marken hämmar trafik samt att vissa kajer är avstängda på grund av uteblivet underhåll. Området har problem med översvämningar och ett högvattenskydd behöver tillskapas för att minska risker för fastigheterna. Verksamhetsutövarna inom Fiskhamnen ser att en utveckling i samarbete med Staden är önskvärt.

Higab har tillsammans med fastighetskontoret enats i en bedömning om att kommunen bör vara den part som driver utvecklingen av Fiskhamnen. För att få en bättre framdrift i frågan ser Higab och fastighetskontoret att kommunens ägande av mark i området behöver ökas samt att Higab för egen del inte ser behov av att vara kvar som markägare i en kommande stadsutvecklingsprocess.

För att detta ska komma till stånd krävs har ett flertal tomträttsupplåtna fastigheter tidigare beslutats om på Higabs styrelsemöte 2022-12-14 (§15) om att avyttras till Göteborgs Stad och nu föreslås resterande fastigheter som Higab äger i området att avyttras.

Ärendet

Att överlåta fastigheterna Majorna 223:7, Majorna, 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 i Fiskhamnen till Göteborgs Stad för ett totalt belopp om 32 585 00 kr. Beräknad tidpunkt för överföring är 2024-06-01.

Ekonomi

Ett pris har enats om för fastigheterna vilket uppgår till drygt 111,3 mnkr vilket ligger i linje med de två värderingar som genomförts av externa parter. Fastigheterna ingår i ett antal gemensamhetsanläggningar vilket bland annat ansvarar för områdets drift och underhåll över tid. Kommunfullmäktige beslutade 2018-10-25 § 19 att ge Higab tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden i uppdrag att i samverkan med berörda intressenter ta fram ett förslag för Fiskhamnens framtida användning. I rapporten genomfördes även en analys av kostnader en upprustning av befintlig Fiskhamn skulle innebära. Upprustningskostnaderna av området ska fördelas enligt de andelstal som är fastslagna i respektive gemensamhetsanläggning. Då kostnaderna i förstudien är från 2020 har Higab tillsammans med Göteborg Stad gjort en uppdatering av dessa. Det totala åtagande, vilket framgår i bilaga 2, uppgår till drygt 78,7 mnkr för Higabs del av totalt 265,0 mnkr.

De kostnader som Higab i dag har kopplat till dessa gemensamhetsanläggningar har parterna kommit överens om att nedsätta köpeskillingen med motsvarande då åtagandet överförs från Higab till Göteborgs Stad vilket innebär att köpeskillingen uppgår till drygt 32,6 mnkr (111,3 – 78,7).

Affären beräknas få en realisationsvinst om 27,2 mnkr och det årliga resultatet påverkas netto om -3,5 mnkr.

Nuvarande driftnetto per år	6,7 mnkr
Nytt indirekt driftnetto per år	
Realisationsvinst 27,2 mnkr	0,8 mnkr
Potentiell upplåning avs upprustning om 78,7 mnkr	2,4 mnkr
Alternativintäkt (långsiktig alternativ- kalkylränta 2,5%)	
Netto (nytt driftnetto minus nuvarande driftnetto)	-3,5 mnkr

Risikanalyt/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

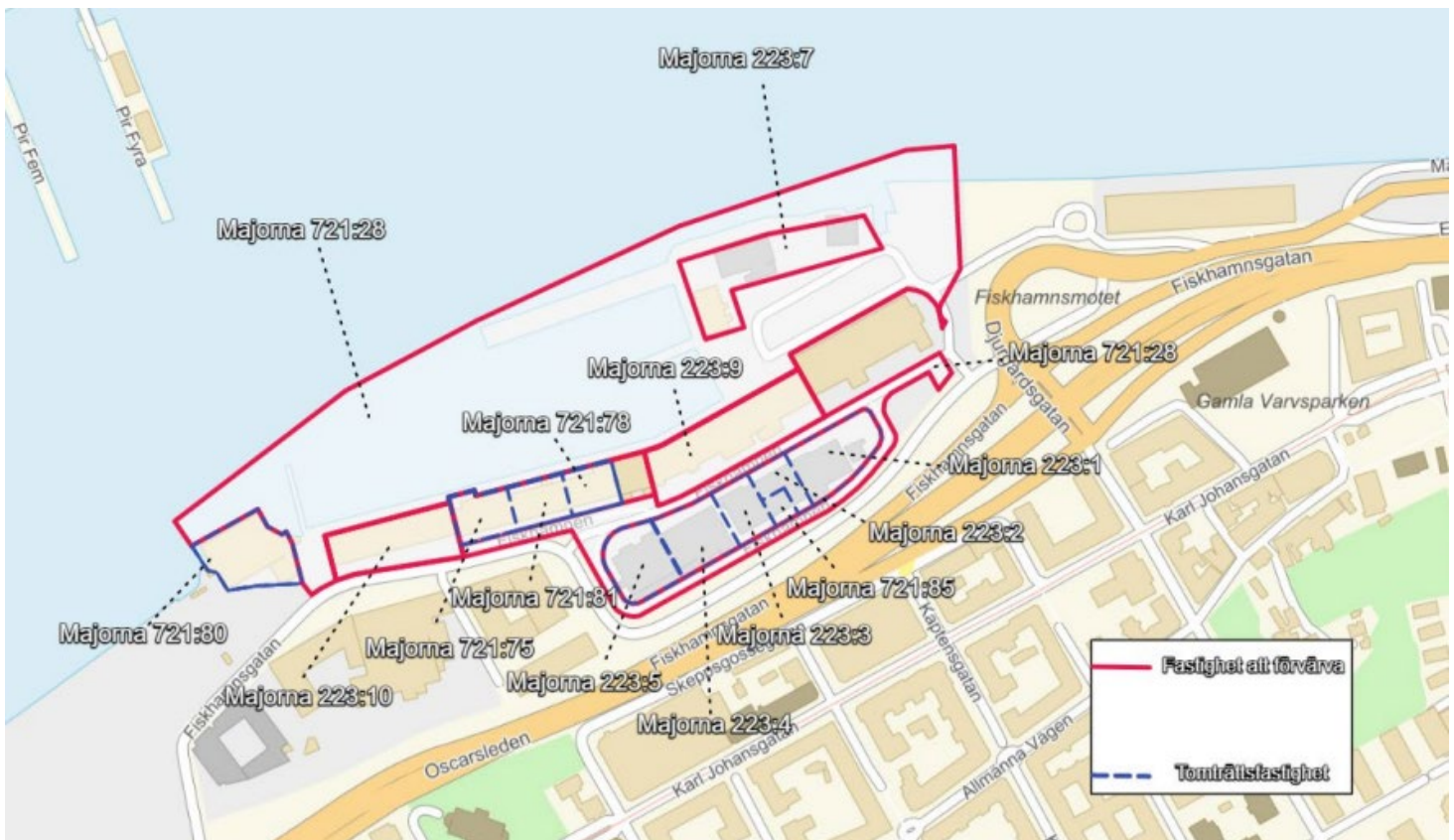
Vi ser inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer kring en överlåtelse.

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.

Bilaga 1 – Sammanställning fastigheter Fiskhamnen inkl tidigare beslutade tomträtter att avyttra



Bilaga 2 – Sammanställning kostnader gemensamhetsanläggningar



Figur 1 Fiskhammen med för denna förstudie aktuella områden markerade, olika färger endast för att förtydliga områdesgränser.

Delområde	GA	Higabs andel	Uppdaterad kalkyl total kostnad GA	Higabs kostnad uppdaterad kalkyl
	1 -	100%	23 000	23 000
	2 -	100%	5 021 000	5 021 000
	3 9	5%	6 363 000	318 150
	4 9	5%	338 000	16 900
	5		-	-
	6 10	28%	6 330 000	1 772 400
	7 10	28%	11 993 000	3 358 040
	8 9	5%	24 117 000	1 205 850
			54 185 000	11 715 340
Kostnader för ny konstruktion				
Delområde	GA	Higabs andel		
	1-4 -	100%	30 471 333	30 471 333
	1-4 9	5%	60 942 667	3 047 133
	6 10	28%	119 431 000	33 440 680
			210 845 000	66 959 146
Total kostnad			265 030 000	78 674 486