

Styrelsehandling 8
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0257/22
2024-05-06
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Beslutsärende – Överlåtelse av Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Fastighets AB Raila tecknar överlåtelseavtal med Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd avseende överlåtelse av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 för en köpeskillning om 850 mnkr.
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB bedömer att ärendet är av principiell beskaffenhet och ska lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Sammanfattning

Ursprungligen initierades frågan om att överlåta fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad ur behovet av att frigöra kapital för att genomföra detaljplaner inom Älvstranden Utveckling AB:s markutvecklande uppdrag. Försäljningen av fastigheten är också en viktig del för att verkställa beslutet om ”Fördjupad analys och konkretisering av förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB” i kommunfullmäktige 2023-02-23 §21, 1683/20.

2023-01-10 respektive 2023-01-17 ingick Fastighets AB Raila och Göteborgs Stad genom dess exploateringsnämnd en avsiktsförklaring med huvudsakligt syfte att fastslå principer, tider och kostnadsansvar för kommande överlåtelseprocess. Avsiktsförklaringen har därefter vid två tillfällen förlängts att gälla med i övrigt oförändrade villkor och löper för närvarande ut 2024-06-30.

Parterna har nu enats om de huvudsakliga villkoren för överlåtelsen och avser att ingå överlåtelseavtal efter beslut i Norra Älvstranden Utveckling AB:s styrelse samt i Exploateringsnämnden.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Enligt Älvstranden Utveckling AB:s ägardirektiv, kapitel 2 §16, ska ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Bolaget bedömer att ärendet är av principiell beskaffenhet då det avser försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi och uppdrag.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelse av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan för Älvstranden-koncernen.

Skattekostnaden för Fastighets AB Raila uppgår till cirka 134 mnkr.

Bedömning ur en ekologisk dimension

De ekologiska dimensionerna realiseras i samband med att omvandling av området sker.

Bedömning ur en social dimension

De sociala dimensionerna realiseras i samband med att omvandling av området sker.

Samverkan

Inte aktuellt för ärendet.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1: Översiktlig kartbild fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17

Bilaga 2: Detaljerad kartbild fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17

Ärendet

Fastighets AB Raila önskar styrelsens godkännande om att överlåta fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ursprungligen initierades frågan om att överlåta fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad ur behovet av att frigöra kapital för att genomföra detaljplaner inom Älvstranden Utveckling AB:s markutvecklande uppdrag. Försäljningen av fastigheten är också en viktig del för att verkställa beslutet om "Fördjupad analys och konkretisering av förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB" i kommunfullmäktige 2023-02-23 §21, 1683/20.

2023-01-10 respektive 2023-01-17 ingick Fastighets AB Raila och Göteborgs Stad genom dess exploateringsnämnd en avsiktsförklaring med huvudsakligt syfte att fastslå principer, tider och kostnadsansvar för kommande överlåtelseprocess. Avsiktsförklaringen har därefter vid två tillfällen förlängts att gälla med i övrigt oförändrade villkor och löper för närvarande ut 2024-06-30.

Parterna har nu enats om de huvudsakliga villkoren för överlåtelsen och avser att ingå överlåtelseavtal efter beslut i Norra Älvstranden Utveckling AB:s styrelse samt i Exploateringsnämnden.

Avsiktsförklaringen

2023-01-10 respektive 2023-01-17 ingick Älvstranden Utveckling AB, genom dess indirekt helägda dotterbolag Fastighets AB Raila, och Exploateringsnämnden en avsiktsförklaring i vilken parterna enades om att fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 ska överlåtas på marknadsmässiga villkor vilket definieras som det mest sannolika priset som skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

Vidare var parterna överens om att principen för fastställande av marknadsvärde ska baseras på fastighetens nuvarande kassaflöden samt med beaktande av förväntansvärde för kommande omvandling genom ny detaljplaneläggning. Förväntansvärdet ska fastställas genom en bedömning av skäligen intäkter från en framtida byggrättsförsäljning med avdrag för exploateringskostnader för fastigheten med beaktande av en tidsfaktor inom vilken exploateringen förväntas ske.

Enligt "Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och Staden genom fastighetsnämnden" beslut av kommunfullmäktige 2018-06-18 ska marknadsvärde fastställas genom värdering av två oberoende värderingsinstitut, baserad på gemensamt framtagna värderingsföresättningar.

Slutlig köpeskilling ska utgöra en sammanvägning av värdering av kassaflöde från nuvarande markanvändning samt värdering av förväntansvärde från omvandling av fastigheten.

Ursprungligen var giltighetstiden för avsiktsförklaring satt till 2023-06-30, men då förhandlingarna dragit ut på tiden på grund av överlåtelsens komplexitet har giltighetstiden

genom tilläggsavtal förlängts vid två tillfällen. För närvarande gäller avsiktsförklaringen till och med 2024-06-30.

Ärendets historik

- 2022-10-24 Beslut i Norra Älvstranden Utveckling AB:s styrelse att ingå avsiktsförklaring.
- 2023-04-24 Beslut i Norra Älvstranden Utveckling AB:s styrelsen om förlängning av giltigheten för avsiktsförklaringen.
- 2023-11-27 Beslut i Norra Älvstranden Utveckling AB:s styrelsen om ytterligare förlängning av giltigheten för avsiktsförklaringen.

Sammanhang

Enligt Älvstranden Utveckling AB:s ägardirektiv, kapitel 2 §16, ska ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Bolaget bedömer att ärendet är av principiell beskaffenhet då det avser försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi och uppdrag.

Överlåtelsen

Värderingsprinciper och Värdering

Enligt ”Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och Staden genom fastighetsnämnden” beslut av kommunfullmäktige 2018-06-18 ska marknadsvärde fastställas genom värdering av två oberoende värderingsinstitut, baserad på gemensamt framtagna värderingsförutsättningar.

För det aktuella ärendet redovisar värderingsförutsättningarna i huvudsak hur parterna bedömer att fastigheten kan komma att omvandlas genom att hänvisa till översiktsplanens intentioner, beskrivning av nyckeltal för exploatering av fastigheten samt en bedömd tidplan och etappindelning för omvandling av fastigheten.

Nyckeltalen, baserade på övriga utvecklingsområden inom Älvstaden, redovisar en generell exploateringsgrad och fördelning av byggrättsändamål.

I övrigt ska värderingarna utföras enligt gängse principer och allmänt accepterade metoder.

Exploateringskostnader

Parterna har enats om att exploaterings- och byggherrekostnader i storleksordningen av cirka 2 000 kr/m² BTA förväntas belasta en framtida omvandling.

Bedömningen baseras dels på nyckeltal från Göteborgs Stads kalkylhandbok för utbyggnad av allmän plats såsom gata, torg och park, dels på separata utredningar och kostnadsuppskattningar för platsspecifika åtgärder såsom sanering av förorenad mark och skyfallshantering.

Beloppet ligger i nivå med vad som beräknas i andra pågående detaljplaner i utvecklingsområde Centralen.

Köpeskilling

Baserat på upprättad värdering är Fastighets AB Railas bedömningar att det samlade marknadsvärdet av nuvarande markanvändning, förväntansvärdet vid omvandling, exploaterings- och byggherrekostnader samt justering för fastighetens skick och underhållsbehov är i ett spann mellan 950 – 1 000 mnkr.

Motsvarande är Exploateringsförvaltningens bedömning att marknadsvärdet är i ett spann mellan 700 – 750 mnkr.

Parterna har i förhandling enats om att tillämpa ett genomsnittsvärde av bedömda marknadsvärden och har därigenom kommit överens om en köpeskilling om 850 mnkr för Göteborg Gullbergsvass 703:17.

Fastighetsöverlåtelser är inte momspliktiga.

Resultat

Fastighets AB Raila kommer att erhålla ett skattepliktigt resultat om cirka 650 mnkr vilket medför en reavinstbeskattning om -134 mnkr.

Älvstranden-koncernen får ett realisationsresultat om cirka 635 mnkr exklusive förändring av uppskjuten skatt.

Aktuell belåning

Belåningen för förvärvet av bolaget Älvstranden Gullbergsvass AB innehållande fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 uppgick till cirka 190 mnkr per 2023-12-31. Skulden kommer att regleras efter genomförd transaktion.

Överlåtelseavtal

Efter beslut i Norra Älvstranden Utveckling AB:s styrelse samt i Exploateringsnämnden är avsikten att parterna ska ingå överlåtelseavtal som utöver sedvanliga marknadsmässiga villkor även reglerar att avtalets giltighet samt tillträde till fastigheten är villkorat av kommunfullmäktiges positiva ställningstagande till överlåtelsen.

Tidplan överlåtelsen

Avsikten är att kommande beslutsgång i ärendet ska ske enligt följande:

- 7 maj: Beslut i Norra Älvstranden Utveckling AB med expediering till Exploateringsnämnden för kännedom och till Higab AB för vidare hantering.
- 15 maj: Beslut i Higab AB och expediering till Stadshus AB för vidare hantering.
- 10 juni: Beslut i Stadshus AB för vidare hantering i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.
- 17 juni: Beslut i Exploateringsnämnden för vidare hantering i kommunstyrelse och kommunfullmäktige

Befintliga hyresavtal

Efter tillträde tar Göteborgs Stad över samtliga rättigheter och skyldigheter enligt gällande hyresavtal av vilket följer att hyresgästernas hyresförhållande inte påverkas av transaktionen.

Risker

Fastigheten överläts i befintligt skick och Göteborgs Stad godtar fastigheten i det skick den befinner sig vid tillträdesdagen. Köparen har låtit utföra en due diligence samt en teknisk besiktning vid platsbesök på fastigheten.

Köpeskillingen har bestämts med hänsyn tagen till fastighetens skick. Parterna är därmed överens om att Fastighets AB Raila är friskriven från allt ansvar för eventuella fel och brister i fastigheten.

Under den period som förflyter mellan att överlåtelseavtal tecknas och tillträde till fastigheten sker ska Fastighets AB Raila förvalta fastigheten på ett ansvarsfullt sätt i överensstämmelse med god affärssed på fastighetsmarknaden och i enlighet med tidigare förvaltning av fastigheten. I det fall det under denna period uppstår ett behov av reparations- eller underhållsåtgärd eller andra akuta behov ska Fastighets AB Raila ansvara för dessa upp till ett belopp om 100 000 kronor för varje enskild åtgärd.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad till dess att Göteborgs Stad tillträder fastigheten.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Överlåtelse av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan för Älvstranden-koncernen.

Skattekostnaden för Fastighets AB Raila uppgår till cirka 134 mnkr.

Ekologisk dimension

De ekologiska dimensionerna realiseras i samband med att omvandling av området sker.

Social dimension

De sociala dimensionerna realiseras i samband med att omvandling av området sker.

Bilaga 1: Översiktlig kartbild fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17



Bilaga 2: Detaljerad kartbild fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17

