

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-22

Ärendenummer FAM-2024-00537

Christian Nilsson

Distriktschef Nordost

Telefon: 031-731 67 00

E-post: christian.nilsson@familjebostader.se

Förvärv av fastighet med tillhörande stadslantgård

Förslag till beslut

I styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

Familjebostäder förvärvar fastigheten Göteborg 36:3 i enlighet med denna handling.

Sammanfattning

Stadslantgården Galaxen ("Galaxen") har funnits i området Gärdsås i Bergsjön sedan 1978. Verksamheten startades med kommunal drift men övergick i början av 90-talet i föreningsform och har så bedrivits sedan dess av Föreningen Galaxen (Föreningen"). Familjebostäder har under alla år haft ett stort bestånd i närheten av Galaxen och varit en nära samarbetspart på olika sätt under årens lopp. Galaxens verksamhet är en viktig angelägenhet för Familjebostäders hyresgäster, boende och besökare i Bergsjön men också Göteborg med omnejd.

Fastigheten som avses att förvärvas består av cirka 18 200 kvm mark. På fastigheten finns två stallbyggnader, nya och gamla stallet, samt tillhörande mindre komplementbyggnader, djurhagar och en fotbollsplan. På fastigheten finns också en byggnad med möteslokaler samt café som Föreningen själva äger och som inte ingår i detta förvärvsbeslut.

Föreningen har under åren haft svårt att bära sina kostnader med det föreningsbidrag som erhålls av idrotts- och föreningsförvaltningen. 2021-01-13 gav kommunstyrelsen stadsledningskontoret i uppdrag att i samverkan med idrotts- och föreningsförvaltningen och Familjebostäder, inleda en dialog med Föreningen Galaxen i syfte att säkra verksamhetens fortlevnad, bilaga 1. Som ett led i detta arbete fattade Fastighetsnämnden 2022 beslut om att sälja fastigheten Bergsjön 36:3 till Familjebostäder när detaljplanen vunnit laga kraft, bilaga 2. Detaljplanen vann laga kraft i februari 2024.

2021-09-29 gav Familjebostäders styrelse i uppdrag till distrikt Bergsjön att utreda möjligheterna för ett förvärv, bilaga 3.

Driften av djurhållningen i stadslantgården och verksamheten i övrigt bedrivs i Föreningens regi och kommer så att fortsätta. Familjebostäder kommer inte ta över något ansvar för djuren eller dylikt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Köpeskilling

Enligt värderingsutlåtande från Svefa 2022-11-30 bedömdes marknadsvärdet för del av fastigheterna Göteborg Bergsjön 36:3 och Bergsjön 767:293, de delar som nu avses att förvärvas, till 1 750 000 kronor.

Driftskostnader

Enligt uträkningar från 2021 av dåvarande Fastighetskontoret uppgår de årliga kostnaderna för reparationer, larm och avskrivningar till cirka 110 000 kr/år. Utöver det tillkommer cirka 30 000 kr/år för utomhusskötsel. Dessa kostnader kommer att belasta Familjebostäder efter förvärvet.

Hyra

Föreningen har inte haft det ekonomiska tillståndet att kunna betala avgift för markarrende eller hyreskostnader för stallbyggnaderna. Målsättningen med att framtidssäkra Galaxen och det utvecklingsarbete som sker är att Föreningen först och främst ska få en budget i balans men därefter sträva efter att kunna betala en hyra som i vart fall täcker driftskostnaderna för fastigheten.

Socialförvaltningen Nordost har ett löpande hyresavtal med nuvarande ägare gällande stallbyggnaderna om 69 299 kr/år (2021 års hyresnivå). Detta avtal följer med om Familjebostäder förvärvar fastigheten, vilket innebär en säkrad hyresintäkt som täcker cirka hälften av driftskostnaderna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom att förvärva fastigheten bidrar Familjebostäder till att framtidssäkra betesmark, odlingsmark samt stadslantgård med ett flertal olika djur som bidrar positivt till det lokala ekosystemet. Genom förvärvet vill Familjebostäder ge fler människor under året tillgång till platsen både utifrån ett besöks- och medskapande perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Verksamheten är viktig ur ett socialt perspektiv för Bergsjön och närområdet. Galaxen är betydelsefull och gårdens verksamhet är riktad till främst barn och ungdomar men är även en mötesplats för människor i olika åldrar. Verksamheten bidrar bland annat med läsläsning och fritidsaktiviteter i ett område där behoven av välfärdssatsningar och tillgång till fritidsaktiviteter för alla åldrar är mycket stor. Familjebostäder ser att Galaxen är viktig ur ett socialt perspektiv för området och önskar därför förvärva fastigheten för att på så sätt få till en långsiktig förvaltning av området och kunna stötta och utveckla verksamheten ihop med föreningen på ett bra sätt.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Beslut i kommunstyrelsen om Galaxen
2. Tjänsteutlåtande Fastighetskontoret Diarienummer 4498/14
3. Beslut utreda förvärv av Familjebostäders styrelse

Ärendet

Historik om Galaxen

Galaxen är en stadslantgård i området Gärdås, primärområde västra Bergsjön, stadsområde Nordost i Göteborg. I början av 1990-talet inleddes en satsning på stadsdelen Bergsjön som den ekologiska stadsdelen. I den satsningen så bildades bland annat Galaxen som en kommunal stadslantgård. Driften övergick tidigt till föreningsregi och har sedan dess drivits på ideell basis.

Galaxen är en viktig och etablerad social mötesplats för människor i alla åldrar men framför allt för barn och unga. Gården har ett stort antal besökare dagligen året runt och på högtider är det inte ovanligt med ett tusental besökare från närområdet med omnejd.

Familjebostäder har det största fastighetsbeståndet i området nära Galaxen och har under åren varit en samarbetspart genom bland annat borgenslån, verksamhetsstöd och andra typer av stöd till verksamheten.

Galaxen som mötesplats och stadslantgård har en unikt viktig betydelse för området.

Nuläget i Föreningen

Föreningen Galaxen får huvuddelen av sin verksamhetsbudget från idrotts- och föreningsförvaltningen och en mindre del av intäkterna kommer från barnkalas, hästridning, caféförsäljning m.m. Den ekonomi som föreningen har nu täcker inte de kostnader som finns och riskerar då föreningens fortsatta framdrift som mötesplats och stadslantgård. Det ekonomiska läget för föreningen har varit bekymmersamt under flera år och Familjebostäder tillsammans med idrotts- och föreningsförvaltningen, tillsammans med Föreningen och socialförvaltningen Nordost, har arbetat för att föreningen ska få en bättre ekonomi.

Områdesutveckling Gärdås

I området Gärdås har Familjebostäder det största antalet bostäder och är det enda allmännyttiga bostadsbolaget. Bostäderna har som helhet ett stort behov av renovering.

Familjebostäder har sedan 2019 påbörjat en förnyelse av område Gärdås med en omfattande renovering och upprustning av samtliga 1 200 bostäder med tillhörande utemiljö. På grund av den stora omfattningen av förnyelsen beräknas renoveringen pågå fram till ungefär år 2036.

Strategi för utvecklingsområde

Sedan år 2020 har Framtiden och samtliga dotterbolag inom koncernen arbetat med strategin för utvecklingsområden. Strategin innebär ett tydligt och resursförstärkt arbete för att lyfta stadsdelar i Göteborg till ett mer jämlikt utgångsläge. Inom ramen för strategin omfattas sex områden i Göteborg som vid tillfället för beslutet var särskilt utsatta områden, nu fyra år senare år 2024 finns det fyra särskilt utsatta områden kvar på polisens lista, samtliga befinner sig i Nordöstra Göteborg. Bergsjön, som Gärdås ligger i, är ett av dessa fyra områden.

Inom ramen för strategiarbetet har Familjebostäder ett tydligare uppdrag gällande helhetsperspektivet i stadsdelen, dvs. arbeta med det som sker mellan vårt bostadsbestånd, frågor som exempelvis skola, hälsa och sysselsättning men också sociala mötesplatser. Galaxen som är en viktig social mötesplats för hyresgäster och besökare i Gärdås omfattas av arbetet inom strategin för utvecklingsområden.

Uppdrag från kommunstyrelsen

2021-01-13 lämnade kommunstyrelsen ett uppdrag till stadsledningskontoret gällande Galaxen. Uppdraget var också riktat till idrotts- och föreningsförvaltningen, Familjebostäder med målsättningen att ihop med Föreningen Galaxen starta ett arbete för att framtidssäkra Galaxens verksamhet. Uppdraget leddes av Familjebostäder och mynnade ut i utvecklingsarbetet ”Drömgalaxen”. Som ett led i detta arbete utökade idrotts- och föreningsförvaltningen sitt föreningsbidrag med cirka 200 tkr. Föreningen anslöt sig till 4H och fick därmed en annan huvudman med nationell erfarenhet och möjlighet till centralt och regionalt stöd. Familjebostäder gick också in med resurser till föreningen för att stötta.

Drift av verksamheten tillhörande fastigheten

Djurhållningen

Att driva en stadslantgård med djurhållning kräver specifik kompetens och specifika tillstånd. Djurhållningen drivs idag i föreningsregi och kommer så att göras även i framtiden. Familjebostäder kommer inte att ta på sig ansvar gällande djurhållningen men däremot stötta den verksamhet som driver stadslantgården. Skulle Föreningen, av någon anledning, sluta bedriva sin verksamhet med djur kommer Familjebostäder arbeta för att få fram en ny aktör med tillhörande kompetens och tillstånd för att bedriva en verksamhet med djurhållning.

Samlingslokalen

Föreningen Galaxen äger själva sin byggnad med möteslokaler. Byggnaden har en del små mötesrum och en stor samlingslokal som rymmer cirka 70 personer med tillhörande café och kök. Denna lokal har under åren fungerat som en mötesplats på olika sätt för seniorer, barn och unga och öppen caféverksamhet. Föreningen avser att sälja byggnaden till Familjebostäder då den är kostnadsbärande för föreningen samtidigt som den inte rymmer några sociala verksamheter för tillfället. Bolaget ser också det som en stor fördel ur ett utvecklingsperspektiv att kunna bli ägare till denna byggnad. När ett förvärv av denna blir aktuellt kommer det att bli ett separat ärende.

Familjebostäders åtagande

Genom ett förvärv åtar sig Familjebostäder att äga och förvalta mark och byggnader tillhörande fastigheten och upplåta mark och stallbyggnader till en 4H förening att bedriva stadslantgård.

Föreningen har idag inget skriftligt arrendeavtal med Göteborgs kommun. Ett nytt arrendeavtal måste tecknas om Familjebostäder blir markägare och Föreningen nyttjar marken.

Vid ett framtida förvärv av byggnaden med möteslokaler åtar sig Familjebostäder att förvalta även den byggnaden på samma sätt som stallbyggnaderna som ligger i nära anslutning. Dessutom att möjliggöra för en aktör, genom exempelvis arrendeavtal, att bedriva café/restaurangverksamhet med kurs och konferensmöjlighet lika Lärjeåns Kök och trädgårdar. Målsättningen blir då att möjliggöra för en socialt trevlig mötesplats som kompletterar stadslantgårdens verksamhet.

Fastighetsförvärvet

Enligt förslaget förvärvar Familjebostäder fastigheten Bergsjön 36:3 från Göteborgs Stad. Fastigheten har genom fastighetsreglering tillförts avstått viss mark så att den nu omfattar den mark som Familjebostäder önskar förvärva för Stadslantgårdens verksamhet. Tomtytan är cirka 18 200 kvm.

Köpeskillingen utgår från värderingen 2022-11-30 på 1 750 000 kr.

Infartsvägen till Galaxen har aldrig blivit utförd enligt tidigare fastighetsbildning. Infarten måste säkerställas innan förvärv kan ske.

Ovanstående innebär att tillträdesdagen för närvarande inte kan bestämmas, Ambitionen är att tillträde ska så snart det är möjligt.

Bolagets bedömning

Utveckling och tryggnad av Galaxen har varit en fråga som varit aktuell under flera år. Genom redovisad lösning bedöms Familjebostäders del av uppdrag som lämnats av både kommunstyrelsen och bolagets styrelse vara omhändertagna. Redovisad lösning innebär att Familjebostäder får roll en som fastighetsägare. Verksamheten bedöms kunna utvecklas långsiktigt hållbart i föreningsregi, men där olika aktörer bidrar.

Förvärvet av fastigheten känns lämpligt då fastigheten ligger i anslutning till bolagets fastigheter och effektiv förvaltning kan ske med befintlig förvaltningsorganisation. Fastighetens driftkostnader är kända och relativt begränsade. Även köpeskillingen är låg i relation till bolagets fastighetsvolym. Bolaget gör inga åtaganden rörande verksamheten genom förvärvet. Sammantaget bedöms därför riskerna vara små.

Genom att förvärvet avser fastighet i ett område där bolaget har ett stort bostadsbestånd, och området är prioriterat inom strategin för utvecklingsområden, bedöms förvärvet ligga inom ramen för bolagets verksamhet.

Förvärvet bedöms sammanfattningsvis vara viktig för områdets fortsatta utveckling varför bolaget föreslår att köp av genomförs.

Christian Nilsson

Distriktschef Nordost

Thorbjörn Hammerth

VD