

**Tjänsteutlåtande**

Styrelsen 2024-06-10

Ärendenummer GSHAB-2024-00042

Handläggare: Lena Lundblad, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 66

E-post: lena.lundblad@gshab.goteborg.se

## Yttrande över Älvstranden Utveckling AB:s hemställan om försäljning av fastigheten Gullbergsvass 703:17

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Hemställan från Älvstranden Utveckling AB om försäljning av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad genom dess exploateringsnämnd tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

### Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) har hemställt om kommunfullmäktiges ställningstagande rörande bolagets försäljning av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till exploateringsnämnden. 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. Ärendet utgör yttrande från Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) över ärendet i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning. Enligt samma riktlinje har Higab, moderbolag till Älvstranden, yttrat sig över bolagets hemställan och tillstyrkt denna 2024-05-15, se bilaga 1.

Ursprungligen initierades överlåtelsen av Älvstrandens behov av att frigöra kapital för att genomföra detaljplaner inom bolagets markutvecklande uppdrag. I efterhand har överlåtelsen även kommit att utgöra en viktig del av verkställandet av besluten i ärendet "Fördjupad analys och konkretisering av förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB" i kommunfullmäktige 2023-02-23 § 21, 1683/20.

Parterna har tillämpat Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och exploateringsnämnden och har låtit marknadsvärdera fastigheten genom värdering av två oberoende värderingsinstitut, baserad på gemensamt framtagna värderingsförutsättningar. Parterna har därefter enats om en köpeskilling om 850 mnkr.

Överlåtelsen innebär att Älvstranden-koncernen gör en realisationsvinst om ca 650 mnkr, vilket medför en reavinstbeskattning om ca 134 mnkr. Reavinstskatten hanteras inom ramen för Stadshus finansiella samordning.

Stadshus vill understryka att huruvida den reavinst som uppstår vid försäljningen kommer att tillfalla bolaget eller ej beror på hur ägaren bedömer bolagets resultat och finansiella ställning över tid.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Älvstranden-koncernen kommer att erhålla ett skattepliktigt resultat om cirka 650 mnkr. En skuld om 190 mnkr belöper på fastigheten per 2023-12-31 och kommer att regleras efter genomförd transaktion.

Enligt inkomstskattelagen belastas det skattepliktiga resultatet med en reavinstskatt om 20,6 %, dvs 134 mnkr. I sammanhanget bör denna reavinstskatt sättas i relation till den eventuella reavinstskatt som skulle ha uppkommit vid Älvstrandens framtida försäljning av byggrätter efter att området planlagts om fastigheten varit kvar i Älvstrandens ägo. En sådan eventuell reavinst och den skatt som skulle belöpa på denna ligger dock långt fram i tiden, påverkas av många faktorer och kan inte beräknas i nuläget. Den framtida reavinstskatten påverkas även av i vilken mån kommande byggrätter säljs i bolagspaketerad form, vilket för närvarande är ett skattebefriat förfarande. Kommunen är inkomstskattebefriad och eventuella realisationsvinster som uppkommer vid exploateringsnämndens framtida försäljning av byggrätter beskattas ej.

Den reavinstskatt som nu uppkommer hanteras, precis som övrig beskattning inom Stadshuskoncernen, inom Stadshuskoncernens finansiella samordning. Det innebär att bolagskoncernens samlade skatteposition i första hand skapas hos koncernmoderbolaget, Göteborgs Stadshus AB. Beroende på det skattemässiga resultatet hos övriga bolag inom Stadshuskoncernen kan en utdelning ur Älvstranden bli aktuell för att hantera den kassaflödesmässiga skatteeffekten.

Stadshus vill understryka att huruvida den reavinst som uppstår vid försäljningen kommer att tillfalla bolaget eller ej beror på hur ägaren bedömer bolagets resultat och finansiella ställning över tid och detta i relation till en bedömning av stadens övriga behov och prioriteringar.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

## Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Bilagor

1. Protokollsutdrag och beslutsunderlag från Higab AB 2024-05-15, § 6 och Älvstranden Utveckling AB 2024-05-06, § 8

## Ärendet

Älvstranden Utveckling AB har hemställt om kommunfullmäktiges ställningstagande rörande bolagets försäljning av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden. 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.

Av Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning framgår att samt Stadshus ska yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt från de direktunderställda dotterbolagen eller dotterdotterbolagen som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Enligt riktlinjen ska även moderbolag yttra sig i ärendet. I det här fallet yttrade sig Higab vid sitt sammanträde den 2024-05-15 och tillstyrkte då Älvstrandens hemställan.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Ursprungligen initierades frågan om att överlåta fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad ur Älvstrandens behov av att frigöra kapital för att genomföra detaljplaner inom bolagets markutvecklande uppdrag. En försäljning av fastigheten utgör även en viktig del för verkställandet av besluten i ärendet ”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 Älvstranden och exploateringsnämnden 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.

### Överlåtelsen

Enligt Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och Staden genom exploateringsnämnden 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.

Parterna har enats om att exploaterings- och byggherrekostnader i storleksordningen av cirka 2 000 kr/m<sup>2</sup> 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.

Baserat på upprättad värdering är Älvstrandens 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.

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 att tillträde till fastigheten är villkorat av kommunfullmäktiges positiva ställningstagande till överlåtelsen.

Köpeskillingen uppgår till 850 mnkr. Älvstranden kommer att erhålla ett skattepliktigt resultat om ca 650 mnkr, vilket bedöms komma att medföra en reavinstbeskattning om 134 mnkr. En skuld om ca 190 mnkr belöper på fastigheten och kommer att regleras efter genomförd transaktion.

Den aktuella fastigheten är bolagspaketerad och ägs formellt av Älvstrandens dotterbolag Fastighets AB Raila, vilket innebär att det är Fastighets AB Raila som är formell säljare av fastigheten.

## **Stadshus bedömning**

Stadshus konstaterar, precis som Älvstranden, att en överföring av bolagets markinnehav i Gullbergsvass till exploateringsnämnden utgjorde en utgångspunkt för de förslag till förändring av Älvstrandens verksamhet som presenterades i ärendet ”Fördjupad analys och konkretisering av förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB” i kommunfullmäktige 2023-02-23 § 21, 1683/20. I det aktuella ärendet beslutade kommunfullmäktige om det som i ärendet benämndes ”Scenario 3”, innebärande ett förändrat uppdrag för Älvstranden och med en snabbare avveckling av bolaget som inriktning. En försäljning av bolagets markinnehav i Gullbergsvass, vilket enligt stadens övergripande planering ligger långt fram i tiden, ligger därmed väl i linje med kommunfullmäktiges beslut i februari 2023.

Grundläggande för en överföring av tillgångar från ett bolag till en kommun är att denna ska ske till marknadsvärde. Anledningen till detta är att förekomsten av otillåtet statsstöd ska uteslutas och för att säkerställa en korrekt hantering av överföringen ur ett inkomstskatterätligt perspektiv. Detta är även utgångspunkten för Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och staden genom exploateringsnämnden, vilken har följts i det här fallet. Exploateringsnämnden och bolaget har, i enlighet med

riktlinjen kommit överens om värderingsförutsättningarna och därefter tagit fram en marknadsvärdering vardera och därefter enats om en köpeskillning.

Köpeskillningen uppgår till 850 mnkr. Älvstranden-koncernen kommer, genom försäljningen, erhålla en skattemässig reavinst om cirka 650 mnkr och en reavinstbeskattning om 134 mnkr uppstår. I sammanhanget bör denna reavinstskatt sättas i relation till den eventuella reavinstskatt som skulle ha uppkommit vid Älvstrandens framtida försäljning av byggrätter efter att området planlagts om fastigheten varit kvar i Älvstrandens ägo. En sådan eventuell reavinst och den skatt som skulle belöpa på denna ligger dock långt fram i tiden, påverkas av många faktorer och kan inte beräknas i nuläget. En framtida reavinstskatt påverkas även av i vilken mån kommande byggrätter säljs i bolagspaketerad form, vilket för närvarande är ett skattebefriat förfarande. Kommunen är inkomstskattebefriad och eventuella realisationsvinster som uppkommer vid exploateringsnämndens framtida försäljning av byggrätter beskattas ej.

Den reavinstskatt som nu uppkommer hanteras, precis som övrig beskattning inom Stadshuskoncernen, inom Stadshuskoncernens finansiella samordning. Det innebär att bolagskoncernens samlade skatteposition i första hand skapas hos koncernmoderbolaget, Göteborgs Stadshus AB. Beroende på det skattemässiga resultatet hos övriga bolag inom Stadshuskoncernen kan en utdelning ur Älvstranden bli aktuell för att hantera den kassaflödesmässiga skatteeffekten. En sådan utdelning kräver kommunfullmäktiges ställningstagande då den innebär en faktisk kapitalöverföring mellan Älvstranden och Stadshus och därmed inte kan hanteras inom ramen för kommunstyrelsens mandat att besluta om bokslutsdispositioner inom Stadshus-koncernen. Stadshus gör bedömningen att kommunfullmäktiges ställningstagande i denna fråga lämpligen inhämtas i samband med att Stadshus under hösten lyfter andra beslut rörande utdelning.

Stadshus vill understryka att huruvida den reavinst som uppstår vid försäljningen kommer att tillfalla bolaget eller ej beror bland annat på hur ägaren bedömer bolagets resultat och finansiella ställning över tid och detta i relation till en bedömning av stadens övriga behov och prioriteringar. Enligt bolagets nya ägardirektiv ska bolaget, en gång per mandatperiod, ta fram en avvecklingsplan och redovisa för kommunfullmäktige. Enligt vad Stadshus erfar pågår arbete inom bolaget med att fram en sådan och planeras att presenteras för kommunfullmäktige under hösten 2024. I samband med denna förutsätts en sammantagen bild av bolagets resultat och finansiella ställning kunna erhållas. Stadshus gör bedömningen att kommunfullmäktige i samband med att det ärendet kan ta ställning till hur nu aktuell realisationsvinst ska hanteras i detta avseende, dvs om en utdelning ska göras ur bolaget.

Den aktuella försäljningen är villkorad av ett beslut i exploateringsnämnden om motsvarande förvärv och kommunfullmäktiges godkännande av detta. Exploateringsnämnden kommer att hantera ärendet vid sitt sammanträde den 17 juni 2024. Ambitionen från parternas sida är att fastigheten tillträds under 2024.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



## **Överlåtelse av Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd**

### **§ 6**

### **Beslut**

I styrelsen för Higab AB:

1. att tillstyrka Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB beslut 2024-05-06 om att godkänna att Fastighets AB Raila tecknar överlåtelseavtal med Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd avseende överlåtelse av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 för en köpeskilling om 850 mnkr.
2. att vidarebefordra ärendet till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för beslut.
3. att omedelbart justera punkterna ovan.

### **Handling**

6. Beslutsärende - Älvstranden överlåtelseavtal Gullbergsvass 703\_17

### **Dag för justering**

2024-05-15

### **Vid protokollet**

#### **Sekreterare**

Linnea Pousard

#### **Ordförande**

Johannes Olsson

#### **Justerande**

Kalle Bäck



**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2024-05-15  
Besluts punkt 6

Handläggare: Per-Henrik Hartmann, Vd  
Telefon: 031-368 53 24  
E-post: per-henrik.hartmann@higab.se

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

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att tillstyrka Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB beslut 2024-05-06 om att godkänna 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.
2. Att vidarebefordra ärendet till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för beslut.
3. att omedelbart justera punkterna ovan.

### Sammanfattning

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB har 2024-05-06 godkänt 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 har vid sammanträdet bedömt att ärendet är av principiell beskaffenhet och ska lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

### Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

### Samverkan

-

### Bilagor

1. SH 8 Överlåtelse Gullbergsvass 703\_17, 2024-05-06 Dnr 0257-22
2. Protokoll extra styrelsesammanträde 2024-05-06 ÄUAB Dnr 0009-24

## **Expediering**

Göteborgs Stadshus AB

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige



Styrelseprotokoll 4/2024  
Diarienummer 0009/24  
2024-05-06

## **Protokoll fört vid extra styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB, 2024-05-06**

Närvarande ledamöter  
Boris Ståhl, Ordförande  
Yngve Karlsson  
Hans Arby

Frånvarande ledamöter  
Rickard Eriksson, Vice Ordförande  
Stefan Lagholm

Närvarande ersättare  
Vivi-Ann Nilsson  
Joakim Larsson

Frånvarande ersättare  
Erik Lidberg

Arbetsstagarrepresentanter  
Camilla Andersson, Unionen  
Annette Vejen Tellevi, Saco

Övriga närvarande  
Mikael Dolietis, Vd  
Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Protokollförelare  
Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

## § 8 Överlåtelse Gullbergsvass (dnr 0257/22)

Affärsutvecklare Tomas Thorin redogjorde för ärendet enligt styrelsehandling 8 och presentationen bilaga 1 till detta protokoll.

### 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 köpeskilling 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.

Vid protokollet

Ulf Johansson

Justeras

Boris Ståhl

Hans Arby

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 värderingsföretsättningar.

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/m<sup>2</sup> 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.

Fastighetsöverlåtelse 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

