

Styrelsehandling 11
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0314/25
2025-06-16
Handläggare Sofia Dalbert, Affärsutvecklare

Informationsärende – försäljning av Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8 och Kajskjul 8½) till Higab AB

Sammanfattning

Södra Älvstranden Utveckling AB äger fastigheten Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8 och Kajskjul 8½). Fastigheten ligger på Packhusplatsen i stadsdelen Nordstaden, mellan Göteborgsoperan och Tullhuset (före detta Casino Cosmopol).

Enligt Kommunfullmäktigebeslutet "Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster" 2016 nr 117. §20 Dnr 1661/15 ska byggnaderna överlåtas till Higab. Parterna är nu överens om att fullfölja KF-beslutet varför förhandlingen om en fastighetstransaktion är påbörjad.

Planen är att överlåtelseavtal och tillträde ska ske under 2025, preliminärt tillträdesdatum är 2025-10-01. Ärendet återkommer därför till styrelsen för beslut att godkänna överlåtelsen – förhoppningsvis på ordinarie styrelsesammanträdet 2025-09-17.



Karta Nordstaden 38:1, blåmarkerad

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelsen förväntas medföra ett positivt resultat för bolaget.

Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Bedömning ur en social dimension

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

Samverkan

Enligt bolagets ägardirektiv ska samverkan ske med Exploateringsnämnden vid bland annat försäljning av fastigheter. Försäljningen av fastigheten Göteborg Nordstaden 38:1 har varit uppe för hörande i Fastighetsnämnden (nuvarande Exploateringsnämnden) den 2017-09-04, dnr. 4467/17.

Expedieras

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

Ärendet

Södra Älvstranden Utveckling AB avser att återkomma till styrelsen för att godkänna försäljningen av fastigheten Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8 och Kajskjul 8½) till Higab AB ("Higab").

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Södra Älvstranden Utveckling AB ("Älvstranden Utveckling"), som är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, äger fastigheten Göteborg Nordstaden 38:1 ("Fastigheten").

På Fastigheten finns två byggnader med en hyresgäst i respektive byggnad. Kajskjul 8 hyrs av eventarenan Kajskjul 8 AB och Kajskjul 8½ hyrs av Stiftelsen Göteborgs Maritima Centrum. Kajskjul 8 är kulturhistoriskt värdefull som en av få bevarade träbyggnader som finns kvar från slutet av 1800-talet längs med Göteborgs kajer. Kajskjul 8 är även klassad som riksintresse. Kajskjul 8½ uppfördes 1994 och genomgick sedan en större ombyggnad 2018.

Enligt Kommunfullmäktigebeslutet "*Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster*" 2016 nr 117. §20 Dnr 1661/15 ("KF-beslutet") ska byggnaderna överlåtas till Higab.

Älvstranden Utveckling och Higab har vid flertalet tillfällen försökt genomföra transaktionen genom åren, men det har inte blivit av. En av anledningarna var Coronapandemin och att Higab ville se en förändring av hyresavtalet avseende Kajskjul 8 vilket så har skett from 2025-01-01.

Parterna har under våren 2025 arbetat fram tidplan för överlåtelsen samt gemensamma värderingsförutsättningar. Överlåtelsen ska ske enligt marknadsmässiga principer med utgångspunkt i pågående markanvändning. Värderingar tas fram i enlighet med "Instruktion för egendomsöverlåtelser inom lokalkoncernen" (fastställd av VD-rådet 2018-02-02). Parallellt med värderingsprocessen kommer en due diligence (DD) att genomföras där Higab ges möjlighet att analysera Fastighetens ekonomiska, tekniska och legala förutsättningar.

Ärendets historik

- 2017-09-04.
Hörande i Fastighetsnämnden (nuvarande Exploateringsnämnd)

Sammanhang

Enligt bolagets ägardirektiv ska samverkan ske med Exploateringsnämnden vid bland annat försäljning av fastigheter. Försäljningen av Fastigheten har varit uppe för hörande i Fastighetsnämnden (nuvarande Exploateringsnämnden) den 2017-09-04, dnr. 4467/17.

Fastigheten

Fastigheten ligger på Packhusplatsen i stadsdelen Nordstaden, mellan Göteborgsoperan och Tullhuset (före detta Casino Cosmopol).

Fastigheten omfattar en yta om 2078 kvm och är uppdelad i två skiften. Båda skiftena är bebyggda. Inom ett skifte återfinns byggnad Kajskjul 8 och inom det andra skiftet finns

Kajskjul 8½. Skiftet med Kajskjul 8 är detaljplanelagt som bebyggelse med kulturvärde med rivningsförbud enligt detaljplan 1480K-II-3910 och skiftet med Kajskjul 8½ är planlagt som utställningslokal och handel enligt detaljplan 1480K-II-4386.

Kajskjul 8 hyrs i sin helhet av eventbolaget Kajskjul 8 AB och Kajskjul 8½ hyrs i sin helhet av Stiftelsen Göteborgs Maritima Centrum.

Byggnaderna har en hel del eftersatt underhåll. Kajskjul 8 har bland annat problem med konstruktionen och sättningar.



Beroenden

På grund av projekt Västlänken behövde Operagatan parallellförflyttas närmare Fastigheten. För att flytten skulle kunna ske behövde delar av Kajskjul 8½ rivas år 2018. De funktioner, så som avfallshantering och kontor/mötesrum, som låg i den rivna delen ersattes i en utbyggnad. Utbyggnaden är cirka 40 kvm i markplan och 65 kvm på plan 2.

Denna utbyggnad ligger inom Staden fastighet Göteborg Nordstaden 702:32 som är planlagd som torgyta. Nyttjandet säkras av ett arrende med Staden som för närvarande löper årsvis till och med 2026-03-31 med en uppsägningstid på 6 månader. Utbyggnaden har ett tidsbegränsat bygglov som löper till och med 2028-01-26.

Det tidsbegränsade bygglovet har beviljats trots att åtgärden inte uppfyller alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32a §§ PBL samt att användningen inte överensstämmer med användningen i detaljplanen.

Trafikverkets har i samband med byggnation av Västlänken haft ett Genomförandeavtal med Älvstranden Utveckling som reglerar parallellförflyttning av Operagatan och som även inneburit att del av parkeringsytan inom Göteborg Nordstaden 35:1 tagits i anspråk. Sedan 1 juli 2024 har avtalet med Trafikverket ersatts med ett lägenhetsarrende mellan Staden och Älvstranden Utveckling som reglerar ytorna och återställning av dessa, Avtal om lägenhetsarrende 370-723-001.

Skiftet med Kajskjul 8½ motsvarar byggrätten i detaljplan 1480K-II-4386, alltså inte byggnadens nuvarande utbredning som säkras med tillfälligt bygglov tom 2028-01-26.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Marknadsvärdesbedömningarna av Fastigheten har ännu inte genomförts vilket medför att köpeskillingen inte är fastlagd.

Enligt ”Instruktion för egendomsöverlåtelser inom lokalkoncernen” (fastställd av Vd-rådet 2018-02-02) ska Fastigheten överlåtas till skattemässigt restvärde för att inte öka beskattningsunderlaget med skattemässig vinst. Eventuell skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde ska kompenseras med aktieägartillskott, utdelning eller koncernbidrag. Skattemässigt restvärde uppgår i april 2025 till cirka 0,8 mnkr.

Fastigheten överlåtas i befintligt skick utan garantier och rättigheter att göra anspråk om ersättningar i efterhand. Higab kommer att genomföra en due diligence samt en teknisk besiktning vid platsbesök på Fastigheten. Köpeskillingen bestäms med hänsyn tagen till Fastighetens skick.

Bokförda värden uppgår i april 2025 till cirka 2,9 mnkr. Fastighetsöverlåtelser är inte momspliktiga.

Risker

Byggnaderna har en hel del eftersatt underhåll och problem som behöver åtgärdas. Detta kommer att få en negativ påverkan på köpeskillingen då avdrag kommer behöva göras efter besiktning och DD-process.

Den utbyggda delen av Kajskjul 8½ som ligger inom Stadens fastighet Göteborg Nordstaden 702:32 har ett tidsbegränsat bygglov som löper tom 2028-01-26. Nyttjandet av marken säkras genom ett arrende med Staden som för närvarande löper årsvis tom 2026-03-31 med en uppsägningstid på 6 månader.

Ägaren till Fastigheten kan ansöka om att förlänga det tidsbegränsade bygglovet i maximalt fem år till 2033-01-25. När det tillfälliga bygglovet upphör är utgångspunkten att utbyggnaden kommer behöva rivras och funktionerna återuppbyggas inom dess ursprungliga läge i vinkel. Dock har Staden en ambition om att genomföra en detaljplanläggning av området Packhusplatsen vilket eventuellt skulle kunna göra att befintlig utbyggnad kan tillåtas i framtida detaljplan.

En tidig skiss, så kallat Stadsutvecklingsförslag, på hur området skulle kunna planeras finns nedan. I den skissen är utbredningen av Kajskjul 8½ enligt dagens fotavtryck, inte en byggnadskropp i vinkel. Stadsutvecklingsförslaget planeras att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2025 och kommer ligga till grund för planansökan.



Bild: Illustration Stadsutvecklingsförslaget

Överlåtelsestruktur

Kommande överlåtelse ska ske som en fastighetsförsäljning enligt Jordabalkens regler. Köparen ansöker om lagfart samt erlägger stämpelskatt för förvärvet.

Tidplan

Avsikten är att överlåtelseavtal och tillträde ska ske under 2025, preliminärt tillträde 2025-10-01. Tidplanen följer bolagets beslutade avvecklingsplan.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Överlåtelsen beräknas medföra ett positivt resultat för bolaget.

Ekologisk dimension

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

Social dimension

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