



Beslutsunderlag
Styrelsen 2025-09-18
Beslutspunkt (11)

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

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget gör bedömningen att det i
styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas
av sekretess enligt offentlighets- och
sekretesslagen (2009:400).
Får ej spridas
Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar
kan ställas till info@higab.se.

Förvärv av fastigheten Nordstaden 38:1

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att ge VD i uppdrag att förvärva fastigheten Nordstaden 38:1 till ett pris av [REDACTED]. Köpeskillingen kommer fastställas till skattemässigt restvärde och resterande del kommer regleras via koncernbidrag i bokslutsdispositionerna 2025.

Sammanfattning

Med ursprung i den utredning om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret som Higab fick från Kommunfullmäktige under 2014 beslutades 2016-06-02 att renodling av bestånden skulle ske. I beslutet ingick att vissa fastigheter i Älvstrandens bestånd skulle överlåtas till Higab där Nordstaden 38:1 var en av de fastigheterna.

Parterna har genomfört marknadsvärderingar av fastigheterna och överenskommet pris uppgår till [REDACTED]. Där köpeskillingen sätts till skattemässigt restvärde och uppgår preliminärt till [REDACTED]. Resterande belopp justeras för via koncernbidrag i bokslutsdispositionerna 2025 vilket sker för att inte utlösa reavinstbeskattning på hela beloppet. Överlåtelsen sker enligt Stadshus ABs koncerngemensamma riktlinje för egendomsöverlåtelse.

Preliminär tillträdesdag är 2025-10-01.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvärvet av fastigheten kommer finansieras via lån. Det löpande resultatet beräknas årligen påverkas med [REDACTED], då tillkommande driftnetto är högre än tillkommande räntekostnad.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

-

Expediering

-

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Göteborgs Stad fattade 2016-06-02 beslut om att renodling av lokalkoncernens fastighetsbestånd skulle ske. Nordstaden 38:1 var en av de fastigheter som Älvstranden skulle överlåta till Higab.

Ärendet

Att förvärva fastigheten Nordstaden 38:1 av Södra Älvstranden Utveckling AB för ett totalt belopp om ■■■■■. Preliminär tillträdesdag är 2025-10-01.

Fastigheten omfattar 2078 kvm och är bebyggd med två byggnader, kallade Kajskjul 8 och Kajskjul 8½. Cirka 65 kvm av byggnad Kajskjul 8½ ligger utanför den formella fastighetsgränsen, varför den del av marken arrenderas från Göteborgs Stad. När ovannämnt arrendeavtal alternativt det tillfälliga bygglovet upphör att gälla kommer delar av Kajskjul 8½ eventuellt behöva flyttas/byggas om där säljaren åtagit sig att stå för denna kostnad.



I Kajskjul 8 bedrivs restaurang- och eventverksamhet. Lokalen har enklare standard och i lokalen finns ett tillbyggt entresol med kontorsyta. Avtalet löper till 29-12-31 med en grundhyra på ■■■■/kvm. I Kajskjul 8 ½ finns kontor och verkstad. I tillbyggnaden finns miljörum och på våning två kontor. Hyresgästen ansvarar enligt avtalet för inre och yttre underhåll varvid hyresintäkten är lägre, ■■■■kvm. Hyresavtalet löper ut 26-12-31. I värderingen har hänsyn tagits till nuvarande hyresnivåer.

Ekonomi

Ett pris har enats om för fastigheten vilket uppgår till ■■■■ vilket ligger i linje med de två värderingar som genomförts av externa parter. Fastighetens standard och skick har gått igenom och beaktats i värderingen. Köpeskillingen kommer bygga på skattemässigt restvärde om knappt ■■■■ och resterande belopp kommer regleras via koncernbidrag i bokslutsdispositionerna 2025.

På Kajskjul 8½ finns på arrendet ett tillfälligt bygglov för utbyggnad av ett miljörum på grund av Västlänken. Kostnaden för ombyggnation och återställande regleras i köpeavtalet och Älvstranden

kommer reservera ett belopp som ska falla ut den dagen som byggnaden, om så är fallet, behöver återställas/byggas om.

Förvärvet kommer finansieras genom upplåning och med nuvarande ränta 3% skulle det ge en årlig ökad räntekostnad på [REDACTED].

Ekonomi (tkr)

Tillkommande driftnetto	+ [REDACTED]
-------------------------	--------------

Förändring räntekostnad (kalkylränta 2,5%)	[REDACTED]
--	------------

Resultat effekt:	[REDACTED]
-------------------------	------------

Risakanalys/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.