

Styrelsehandling 11
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00248
2026-06-01
Handläggare: Thomas Thorin/Mi Mathiesen

Beslutsärende – Överlåtelse av fastigheterna Göteborg Inom Vallgraven 50:6, 51:2, 51:4, 76:1, 77:1 och 78:1, gemensamt kallade Skeppsbron, till Göteborgs Stad

Förslag till beslut

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner överlåtelse av fastigheterna Göteborg Inom Vallgraven 50:6, 51:2, 51:4, 76:1, 77:1 och 78:1, till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd för en köpeskilling om 133 mnkr.

Sammanfattning

Södra Älvstranden Utveckling AB önskar styrelsens godkännande att överlåta fastigheterna Göteborg Inom Vallgraven 50:6, 51:2, 51:4, 76:1, 77:1 och 78:1 [**Fastigheterna**], gemensamt kallade för Skeppsbron, till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd. Se bilaga 1 Fastigheterna.

Bedömningen som tidigare gjorts i bolagets avvecklingsplan är att annan part än Södra Älvstranden Utveckling AB lämpligast ska utveckla Skeppsbron och då Göteborgs Stad meddelat sitt intresse av att förvärva Fastigheterna inledde parterna förhandlingar under 2025 i syfte att nå en överenskommelse om överlåtelsen.

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

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelse av Fastigheterna ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan för Älvstranden-koncernen.

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: Fastigheterna

Ärendet

Södra Älvstranden Utveckling AB önskar styrelsens godkännande att överlåta fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 50:6, 51:2, 51:4, 76:1, 77:1 och 78:1, gemensamt kallade för Skeppsbron, till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I oktober 2023 beslutade kommunfullmäktige att allt arbete med genomförandet av ”Detaljplanen för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg” skulle avbrytas, samt att stadsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att ta fram ny detaljplan för Skeppsbron efter att dess förutsättningar och konsekvenser utretts. I samma beslut fick även Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att pausa allt arbete med att genomföra den befintliga detaljplanen. Bakgrunden till beslut var en hemställan från Göteborgs Stads Parkerings AB till kommunfullmäktige om förnyat ställningstagande gällande det planerade Skeppsbrogaraget då kostnaderna beräknades överstiga det tak som tidigare besluts av kommunfullmäktige.

I augusti 2024 fastställde Älvstranden Utveckling AB:s styrelse bolagets avvecklingsplan för innevarande mandatperiod. I avvecklingsplanen bedömdes det som lämpligt att kommunen eller annan part genomför den fortsatta utvecklingen av Skeppsbron, eftersom ett omtag med ny detaljplan bedömdes ligga långt fram i tiden.

Efter att Göteborgs Stad meddelat sitt intresse av att förvärva fastigheterna inledde parterna under 2025 förhandlingar i syfte att nå en överenskommelse om överlåtelsen.

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

Fastigheterna

Fastigheterna är obebyggda och används för närvarande i huvudsak för parkeringsändamål.

Avsikten är att staden fortsätter nyttja Fastigheterna för parkeringsändamål inför att en ny detaljplan vinner laga kraft samt att Skeppsbron exploateras.

Arrendeavtalet med m/s Eira är uppsagt som enligt avtal skulle lämnat kajplatsen senast vid föregående årsskifte.

Markanvisningsavtalen

De Markanvisningsavtal och Samarbetsavtal som ingåtts med byggherrarna ingående i konsortiet för exploatering av Fastigheterna gäller för närvarande till och med 2026-06-15.

Någon ytterligare förlängning kommer inte att kunna medges då Södra Älvstranden Utveckling AB saknar möjlighet att fullfölja markanvisningarna efter att Fastigheterna överlåtits till staden.

Intentionsavtal Förvaltnings AB Framtiden

2016 ingick Älvstranden Utveckling AB ett intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden avseende markbyte. Kortfattat så reglerade intentionsavtalet att Förvaltnings AB Framtiden skulle få förvärva byggrätter på Eriksberg, Masthuggskajen samt kvarteret Redaren på Skeppsbron som kompensation för att det ursprungligen var tänkt att de skulle förvärva samtliga byggrätter för hyresrättsändamål samt 50% av byggrätterna för bostadrättsändamål på Skeppsbron.

Älvstranden Utveckling AB kommer inför överlåtelsen att slutreglera intentionsavtalet då bolaget saknar möjlighet att fullfölja det efter att Fastigheterna överlåtits till staden

Ärendets historik

- 2025-11-12 Information om status och pågående arbete rörande Skeppsbron i styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB.
- 2025-12-15 Information ”Avyttring Skeppsbron” i styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB.

Överlåtelsen

Värderingsprinciper och Värdering

Parterna har gemensamt analyserat de ekonomiska förutsättningarna för stadsutveckling inom aktuellt område. Parterna har kunnat konstatera att områdets förutsättningar, med bedömd exploateringsvolym och potentiella intäkter av byggrättsförsäljning samt med beaktande av kostnader för iordningställning av allmän plats, medför att en exploatering inte genererar övervärden. Värderingsmässigt bedöms därför området sakna ett värde som bygger på förväntning om framtida vinster av exploatering.

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.

Värderingarna ska utföras enligt gängse principer och allmänt accepterade metoder.

Köpeskilling

Baserat på upprättade värderingar har parterna i förhandling enats om en köpeskilling uppgående till 133 mnkr för Fastigheterna.

Fastighetsöverlåtelser är inte momspliktiga.

Överlåtelseavtal

Efter beslut i Södra Älvstranden Utveckling AB:s styrelse samt i Exploateringsnämnden är avsikten att parterna ska ingå överlåtelseavtal som utöver sedvanliga villkor även reglerar att avtalets giltighet samt tillträde att till fastigheterna är villkorat av laga kraft vunnet beslut i kommunfullmäktige om att genomföra överlåtelsen av Fastigheterna.

Risker

Fastigheterna överläts i befintligt skick och Göteborgs Stad godtar fastigheterna i det skick den befinner sig vid tillträdesdagen. Göteborgs stad är väl förtrogen med Fastigheterna, och har därmed full insyn och vetskap om Fastigheterna med tillhörande egendom.

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrad till dess att Göteborgs Stad tillträder fastigheterna.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Överlåtelse av Fastigheterna ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan för Älvstranden-koncernen.

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: Fastigheterna

