Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2024-08-16
Ärendenummer SLK-2024-00648

Handläggare
Johan Pheiffer, Eric Roos
Telefon: 031-368 02 38
E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Exploateringsnämndens förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Älvstranden Utveckling AB:s hemställan om försäljning av Gullbergsvass 703:17 till exploateringsnämnden tillstyrks.
2. Exploateringsnämndens hemställan om förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17 godkänns.
3. Exploateringsnämndens hemställan om utökad investeringsram om 850 mnkr för 2024, med möjlighet att överföra investeringsvolymen till 2025, godkänns.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:17 samt om utökad investeringsram om 850 mnkr då beloppet inte ryms i nämndens investeringsram. Älvstranden Utveckling AB (ÄUAB) hemställer parallellt om försäljning av samma fastighet. Exploateringsnämnden bedömer att köpet är strategiskt motiverat utifrån fastighetens stadsutvecklingspotential. Samtidigt har ÄUAB sedan år 2023 ett förändrat uppdrag och ägardirektiv som anger att bolaget inte långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter samt att stadsutvecklingsansvaret för de områden som ska utvecklas på längre sikt ska överföras till nämndorganisationen.

Exploateringsförvaltningen och ÄUAB har efter förhandling och gemensamt utredningsarbete enats om förslag till överlåtelse av fastigheten Gullbergsvass 703:17 till en köpeskilling om 850 mnkr. Vid tidpunkten för genomförande av förvärvet kommer 20 procent av fastighetens sammanlagda värde, 170 mnkr avseende bokfört värde på befintlig ägd bebyggelse, att överföras till stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden bedömer att överföringen av byggnaden kommer medföra ett årligt negativt resultat för nämnden om cirka 2,9-3,7 mnkr.

Stadsledningskontoret bedömer att ÄUAB: s försäljning av fastigheten utgör del av verkställandet av kommunfullmäktiges beslut om ett förändrat uppdrag för bolaget. Stadsledningskontoret delar därtill exploateringsnämndens bedömning om fastighetens strategiska värde för kommunens framtida stadsutveckling.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv till föreslagen köpeskilling innebär en utgift för kommunen om 850 mnkr. En överlåtelse av fastigheten Gullbergsvass 703:17 ger en positiv likviditets- och

resultatpåverkan för Älvstrandenkoncernen. Älvstrandenkoncernen kommer att erhålla ett skattepliktigt resultat om cirka 650 mnkr. En skuld om 190 mnkr belöper på fastigheten per 2023-12-31och kommer att regleras efter genomförd transaktion. Det skattepliktiga resultatet belastas med en reavinstskatt om 20,6 procent, det vill säga ca 134 mnkr. De ekonomiska konsekvenserna för respektive nämnd och bolag beskrivs närmare i ärendet.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Nuvarande markanvändning bedöms fortgå under kommande femtonårsperiod vilket medför att förvärvet inte påverkar vare sig den ekologiska eller sociala dimensionen i närtid. Den därpå följande stadsutvecklingen från lågintensivt markutnyttjande till en tät blandstad ger dock möjligheter till att stärka båda dessa dimensioner.

Bilagor

1. Exploateringsnämndens handlingar 2024-06-17 § 157
2. Göteborgs Stadshus AB:s handlingar 2024-06-10 § 92

Ärendet

Älvstranden Utveckling AB 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. Exploateringsnämnden har samtidigt hemställt om att förvärva samma fastighet samt om utökad investeringsram för att finansiera förvärvet.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Gullbergsvass 703:17 ägs av Fastighets AB Raila som är ett indirekt helägt dotterbolag till ÄUAB. Fastigheten är belägen inom stadsdelen Gullbergsvass och sträcker sig från Centralenområdet i väster till Gullbergsmotet i öster. Fastigheten är cirka 180 000 kvadratmeter stor och innehåller bland annat en större logistikbyggnad som inrymmer flertalet hyresgäster, arrendeupplåten industribebyggelse samt kör-, uppställnings- och parkeringsytor.

Avsiktsförklaring

ÄUAB och dåvarande fastighetskontoret initierade under 2022 en dialog om möjligheterna att överlåta fastigheten från ÄUAB till kommunen. För att konkretisera diskussionen tecknade parterna en avsiktsförklaring som angav viljeinriktning om överlåtelse samt hur parterna ska resonera kring marknadsvärdebedömningar och övrigt beslutsunderlag som är nödvändigt för att enas om en köpeskilling. Tecknad avsiktsförklaring gäller för närvarande till och med den 2024-06-30. Avsiktsförklaringen anger att en överlåtelse ska ske enligt marknadsmässiga principer med utgångspunkt från pågående markanvändning och med beaktande av förekommande förväntningsvärde för fastigheten samt med beaktande av områdets förutsättningar för framtida stadsutveckling.

Stadsutveckling

En kommande stadsutveckling i Gullbergsvass har enligt översiktsplan för Göteborg en möjlighet att bidra till en stärkt stadskärna och en möjlighet att knyta staden närmare älven. En omvandling av Gullbergsvass bedöms även kunna bidra till en utökad innerstad samt att stadskärnan kan växa över älven. En relativt hög exploatering ger stora värden men förutsätter att omfattande investeringar genomförs, främst i ny infrastruktur, offentliga platser och samhällsservice. För att nå en stadsmässig tät blandstad pekar översiktsplanen särskilt på behov av sammanhängande älvstråk, en ny stadspark samt kvartersbebyggelse med stora inslag av kultur, idrott och kommunal service samt att stadsutvecklingen bör ske etappvis väster ifrån.

Ovan beskriven stadsomvandlingspotential har hittills inte tidsatts på annat sätt än i den ekonomiska åtgärdsplanen för Älvstaden, (KF 2022-03-24 § 15), där det angivits att stadsutveckling i Gullbergsvass ska påbörjas efter år 2040.

Värdebedömning och förslag till överenskommelse

Sedan avsiktsförklaringen undertecknades har parterna enats om värderingsförutsättningar för att säkerställa att respektive parts värdebedömning har entydiga förutsättningar för bedömning av fastighetens marknadsvärde. Detta och övriga överenskommelser följer kommunfullmäktiges antagna riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen.

Med hänsyn till fastighetens areal, som utgör en väsentlig del av stadsdelen Gullbergsvass, har parterna lagt särskilt stor vikt vid att enas om värderingsförutsättningar för den del av fastighetens marknadsvärde som utgörs av förväntningsvärde, det vill säga värdet av framtida stadsutvecklingsmöjligheter. Den andra delen av marknadsvärdet utgörs av värdet av den avkastning som gällande hyres- och arrendeavtal generar till dess att fastigheten antas genomgå stadsutveckling, denna del av värdet är därmed mer förutsägbar och entydig.

Värdet av framtida stadsutveckling bedöms uppstå etappvis och under en längre tidsperiod. Överenskomna värderingsförutsättningar redovisar i huvudsak hur parterna bedömer att fastigheten kan komma att omvandlas samt de hyres- och arrendeavtal som är gällande inom fastigheten. Fastighetens stadsutvecklingspotential är i värderingsförutsättningarna angiven genom hänvisning till översiktsplanens intentioner, beskrivning av nyckeltal för exploatering samt av en bedömd tidplan och etappindelning för omvandling av fastigheten. Den ekonomiska åtgärdsplan för Älvstaden har utgjort utgångspunkt i värderingsförutsättningar i fråga om när ovan beskrivna etappvisa stadsutveckling förutsätts starta, för Gullbergsvass anger åtgärdsplanen att stadsutveckling ska starta efter år 2040. De nyckeltal, såsom exploateringsgrad och fördelning av byggrättsändamål, som utgjort värderingsförutsättning är baserade på övriga utvecklingsområden inom Älvstaden.

Överenskommet förslag till köpeskilling för fastigheten uppgår till 850 mnkr. Föreslagen köpeskilling för fastigheten utgör genomsnitt av de värden som respektive part bedömer föreligger utifrån upprättade värdebedömningar och med beaktande av exploateringskostnader om 2000 kr per kvadratmeter bruttototalarea i framtida antagna detaljplaner.

Befintliga verksamheter

Idag finns det ett flertal pågående verksamheter inom fastigheten genom av ÄUAB tecknade hyres- och arrendeavtal. Parkering, industri och bussuppställning dominerar arrendeupplåtelser och grossistförsäljning, lager, kontor och go-cart dominerar lokalupplåtelser. Samtliga upplåtelser, frånsett ett hyresavtal som avser en inom ÄUAB intern upplåtelse, kommer att övertas vid ett förvärv. Viss bebyggelse inom fastigheten står på ofri grund genom arrendeavtal. Arrendeavtal och de intäkter som avtalen innebär kommer efter ett förvärv att hanteras och uppbäras av exploateringsnämnden.

Den bebyggelse som idag ägs av ÄUAB och som upplåts genom lokalhyresavtal kommer att hanteras och förvaltas av stadsfastighetsnämnden. Av fastighetens sammanlagda värde bedöms cirka 170 mnkr utgöra värdet av den bebyggelse som utgör fastighetstillbehör, det vill säga den bebyggelse som ägs av fastighetsägaren. Inom fastigheten finns även bebyggelse på ofri grund vilken inte ägs av fastighetsägaren utan av nyttjanderättsinnehavare. Den bebyggelse som efter ett genomfört förvärv ägs av kommunen överförs av exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden för förvaltande. Stadsfastighetsnämnden kommer genom avskrivning och internräntekostnader att belastas med kostnader till följd av förvärvet. I tillägg kommer exploateringsnämnden genom kommunintern markupplåtelse att upplåta den mark som är bebyggd inom fastigheten till en ersättning som motsvarar internränta på markvärde. Internräntan uppgår förnärvarande till 2,25 procent. Intäkter till följd av gällande lokalhyresavtal kommer efter ett förvärv att tillfalla stadsfastighetsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser för exploateringsnämnden

Ett förvärv till föreslagen köpeskilling innebär en utgift för kommunen på 850 mnkr. Beloppet överstiger exploateringsnämndens investeringsram för fastighetsförvärv för innevarande period 2021-2025. Tillträdesdatum föreslås ske under december 2024 men beroende på när i tid laga kraftvunna beslut om föreslaget förvärv fattas kan förvärvet komma att genomföras först efter årsskiftet 2024/2025. Med anledning av förändrad investeringsstyrning från 2025 och att utgiften kan uppstå efter att perioden för nu gällande investeringsram har löpt ut, kan förvärvet därmed komma att belasta kommande års investeringsram.

Vid tidpunkten för genomförande av förvärvet kommer 20 procent av fastighetens sammanlagda värde, 170 mnkr avseende bokfört värde på befintlig ägd bebyggelse, att överföras till stadsfastighetsnämnden. Det innebär att exploateringsnämndens driftsbudget kommer belastas med en kostnad bestående av internränta på återstående del av värdet, det vill säga 680 mnkr till en internräntekostnad som för närvarande uppgår till 2,25 procent, vilket motsvarar cirka 15,3 mnkr per år. Fördelningen 80 procent mark och 20 procent bebyggelse grundas bland annat i att markens utvecklingspotential värderas högre än den pågående markanvändningen.

I och med överföring av bokfört värde avseende byggnader till stadsfastighetsnämnden ska den mark som är bebyggd upplåtas genom kommuninternt markupplåtelseavtal till stadsfastighetsnämnden. Markupplåtelseavtalet ska innehålla en ersättning som uppgår till internräntekostnad på markvärdet för bebyggd mark samt mark som har sådan anknytning till bebyggelsen att den anses ingå i byggnadsförvaltandet. Uppskattningsvis bedöms ca 57 000 kvm inom fastigheten vara bebyggd. Genom markupplåtelseavtalet genererar det en årlig intäkt för exploateringsnämnden om cirka 4,8 mnkr.

Inom fastigheten Gullbergsvass 703:17 finns för närvarande nio gällande arrendeavtal. Sammanlagd arrendeavgift i gällande avtal, som i sin helhet kommer att uppbäras av exploateringsnämnden, uppgår årligen till cirka 10,7 mnkr. Sammantaget bedöms exploateringsnämndens driftsekonomi påverkas marginellt av föreslaget förvärv. Med nu gällande arrendeavtal samt med nuvarande internräntenivå bedöms förvärvet årligen generera ett överskott om cirka 0,2 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för stadsfastighetsnämnden

Gällande lokalhyresavtal inom fastighetens bebyggelse kommer genom ovan nämnd överföring av bokfört värde att hanteras av stadsfastighetsnämnden. Sammanlagt femton lokalhyresavtal är gällande inom befintlig bebyggelse vilka sammantaget genererar en årlig intäkt om cirka 18 mnkr. Efter avdrag för drift- och underhållskostnader bedöms gällande lokalhyresavtal generera ett årligt positivt driftnetto om cirka 8-10 mnkr. Utöver ovanstående intäkter och kostnader kopplade till gällande lokalhyresavtal kommer stadsfastighetsnämndens driftsbudget att belastas med kostnader bestående av internränta på nämndens bokförda värde, avskrivning på bebyggelsens bokförda värde samt av ovan omnämnt kommuninternt markupplåtelseavtal. Sammantaget bedöms stadsfastighetsnämnden, före avskrivningskostnader samt med nu gällande hyresavtal och med nuvarande internräntenivå, nå ett årligt resultat om cirka 1,3 mnkr i utrymme för avskrivningskostnader. Det motsvarar en avskrivningstakt på nämndens bokförda värde om cirka 0,8 procent per år, vilket innebär en total avskrivning efter 125 år.

En sådan avskrivningstakt följer inte riktlinjerna för komponentavskrivning inom stadsfastighetsnämndens verksamhet. En avskrivningstakt motsvarande 2,5-3 procent årligen (33-40 år) bedöms följa riktlinjen och innebär vid tillämpning ett årligt negativt resultat om cirka 2,9-3,7 mnkr för stadsfastighetsnämnden.

Exploaterings- och stadsfastighetsförvaltningen har gemensamt låtit utföra en teknisk besiktning av befintlig bebyggelse. I det utlåtande som erhållits har kostnader för förhöjt underhåll och nödvändiga investeringar fram till år 2040 bedömts. Dessa kostnader har beaktats inför överenskommelse med ÄUAB om föreslagen köpeskilling då dessa investeringskostnader påverkat bedömt fastighetsvärde negativt. Sammanlagd investeringskostnad fram till år 2040 är bedömd till cirka 20 mnkr i dagens penningvärde. I ovanstående bedömda driftnetto är dessa investeringar inte medräknade och kan därmed för enskilda år innebära ett lågt eller negativt driftnetto för stadsfastighetsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser för Älvstranden Utveckling AB

En överlåtelse av fastigheten Gullbergsvass 703:17 ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan för Älvstrandenkoncernen. Älvstrandenkoncernen kommer att erhålla ett skattepliktigt resultat om cirka 650 mnkr. En skuld om 190 mnkr belöper på fastigheten per 2023-12-31och kommer att regleras efter genomförd transaktion. Enligt inkomstskattelagen belastas det skattepliktiga resultatet med en reavinstskatt om 20,6 procent, det vill säga cirka 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 inte. Den reavinstskatt som nu uppkommer hanteras, precis som övrig beskattning 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. Huruvida den reavinst som uppstår vid försäljningen kommer att tillfalla bolaget eller inte 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.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att Älvstranden Utveckling AB:s försäljning av fastigheten Gullbergsvass 703:17 utgör en del av verkställandet av besluten i ärendet Fördjupad analys och konkretisering av förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB i kommunfullmäktige 2023-02-23 § 21. 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 i linje med kommunfullmäktiges intentioner.

Stadsledningskontoret delar därtill exploateringsnämndens bedömning att förvärvet är strategiskt motiverat utifrån områdets tydliga stadsutvecklingspotential och kommunens långsiktiga planer för stadsutvecklingen. Genom ett förvärv av fastigheten säkerställer kommunen att området fortsatt utvecklas i den takt och med det innehåll som kommunen bedömer rimligt och önskvärt.

Likt exploateringsnämnden, ÄUAB och Stadshus AB kan stadsledningskontoret konstatera att en värdering i enighet med stadens riktlinjer för intern överföring av fastigheter och tillgångar har tillämpats som grund för överenskommen köpeskilling.

Hantering av ekonomiska konsekvenser

Vad avser exploateringsnämndens hemställan om utökad investeringsram bedömer stadsledningskontoret att en utökad investeringsram är en förutsättning för att kunna genomföra denna typ av betydande engångsförvärv som inte omfattas av nämndens generella budgetutrymme för strategiska markförvärv. Stadsledningskontoret kan även konstatera att en motsvarande utgångspunkt ligger till grund för exploateringsnämndens investeringsnomineringar för 2025 och framåt, vilket har påtalats i stadsledningskontorets underlag för ”Förutsättningar för budget 2025-2027”.

Stadsledningskontoret kan konstatera att nämnderna per mars 2024 samlat redovisade en prognos för året på cirka 5,6 mdkr för kommunens nettoinvesteringar. Det är cirka 850 mnkr lägre än budgeterad nivå om 6,5 mdkr. Stadsledningskontoret bedömer därför att det finns förutsättningar att utöka exploateringsnämndens investeringsramar för planperioden 2021-2025 inom de planerade investeringsvolymerna för 2024.

Då kommunens investeringsstyrning förändras inför 2025 och övergår till årliga budgetramar, finns det inga samlade ramar för en flerårig planperiod att förhålla sig till om förvärvet skulle genomföras först efter årsskiftet 2024/2025. Stadsledningskontoret föreslår därför, som tillägg till godkännande av utökad investeringsram, att nämnden får mandat att överföra hemställt investeringsutrymme till budget 2025 utan ytterligare beslut i kommunstyrelse eller kommunfullmäktige om förvärvet mot förmodan realiseras först efter årsskiftet.

Vad avser de ekonomiska driftkonsekvenserna för stadsfastighetsnämndens affärsdrivande verksamhet, är det effekter som varken den nya organisationsöversynen eller den förändrade inriktningen för Älvstrandens markutvecklande uppdrag förutsatte skulle belasta och omhändertas inom stadsfastighetsnämndens uppdrag. Samtidigt kan kontoret konstatera att ytterligare förvärv kan komma att ske utifrån motsvarande inriktning och med liknande driftskonsekvenser.

Stadsledningskontoret föreslår därför att frågan om hantering av drifteffekter hänskjuts till den första kompletteringsbudgeten för 2025. Dels för att utreda förutsättningarna för stadsfastighetsnämnden att hantera denna typ av kostnadseffekter till följd av strategiska markförvärv utan tillräcklig intjänandeförmåga och för att ta fram en principiell modell för hantering av dessa kostnadseffekter mellan exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden.

Eventuella kostnadseffekter för 2024 till följd av att förvärvet vunnit laga kraft bedömer stadsledningskontoret kunna hanteras inom ramen för stadsfastighetsnämndens verksamhet.

Stadsledningskontoret betonar även att om den reavinst som uppstår vid försäljningen kommer att tillfalla Älvstranden Utveckling AB eller inte beror på flera faktorer. Exempelvis hur ägaren vid tidpunkten för försäljningen bedömer bolagets långsiktiga resultat och finansiella ställning och vilka kort- och långsiktiga utdelningskrav ägaren ställer på koncernen som helhet.

Jonas Kinnander	Eva Hessman
Direktör Ärende och Utredning	Stadsdirektör

Protokollsutdrag
Sammanträdesdatum: 2024-06-17

§ 157 Ärendenummer EXF-2024-00838

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:17

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om bemyndigande att godkänna förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB till en köpeskilling om 850 000 000 kronor.

2. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om utökad investeringsram till belopp motsvarande föreslagen köpeskilling enligt punkten 1.

3. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv enligt punkten 1 och uppdrar åt förvaltningen att underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med villkor om kommunfullmäktiges bemyndigande.

4. Förutsatt erhållet bemyndigande enligt punkten 1, erhållen utökad investeringsram enligt punkten 2 samt godkännande av punkten 3 beslutar exploateringsnämnden att på tillträdesdagen överföra bokfört värde av den bebyggelse inom fastigheten Gullbergsvass 703:17 som utgör fastighetstillbehör till stadsfastighetsnämnden.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-05-16

Protokollsanteckning

Vivi-Ann Nilsson (S) och Hans Arby (C) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Dag för justering
2024-06-26

Vid protokollet

Sekreterare
Sirpa Bernhardsson

Protokollsutdrag
Sammanträdesdatum: 2024-06-17

Tjänstgörande ordförande
Helena Norin (MP)

Justerande
Patrik Höstmad (D)

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2024-05-16
Ärendenummer EXF-2024-00838
EXN 2024-06-17

Handläggare
Eric Hall
Telefon: 031-368 11 47
E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:17

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om bemyndigande att godkänna förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB till en köpeskilling om 850 000 000 kr
2. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om utökad investeringsram till belopp motsvarande föreslagen köpeskilling enligt punkten 1.
3. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv enligt punkten 1 och uppdrar åt förvaltningen att underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med villkor om kommunfullmäktiges bemyndigande.
4. Förutsatt erhållet bemyndigande enligt punkten 1, erhållen utökad investeringsram enligt punkten 2 samt godkännande av punkten 3 beslutar exploateringsnämnden att på tillträdesdagen överföra bokfört värde av den bebyggelse inom fastigheten Gullbergsvass 703:17 som utgör fastighetstillbehör till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår nämnden att begära kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:17 samt om utökad investeringsram då föreslaget beloppet inte ryms i nämndens nu gällande investeringsram för fastighetsförvärv. Ett förvärv medför att bokfört värde av den bebyggelse inom fastigheten som efter ett förvärv kommer att ägas av Göteborgs Stad ska överföras till Stadsfastighetsnämnden.

Exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB har efter förhandling och gemensamt utredningsarbete enats om förslag till överlåtelse av fastigheten Gullbergsvass 703:17 till en köpeskilling om 850 miljoner kronor. Föreslagen köpeskilling bedöms marknadsmässig och tar hänsyn både till pågående verksamheters avkastningsförmåga och fastighetens stadsutvecklingspotential. Gemensamt framtagna värderingsförutsättningar, med angiven tidplan, etappindelning och markanvändning i en framtida stadsutveckling, har utgjort underlag vid marknadsvärdebedömningar. I tillägg har parterna bedömt de kostnader och investeringar som bedöms nödvändiga för att förverkliga en stadsomvandling, vilket beaktats inför enighet om köpeskilling.

Sammantaget bedömer förvaltningen att föreslaget förvärv är strategiskt motiverat. Detta främst med hänsyn till fastighetens stadsutvecklingspotential. Gällande översiktsplan pekar på en omfattande omvandling, från ett lågintensivt markutnyttjande till en tät blandstad. Fastigheten Gullbergsvass 703:17 är cirka 180 000 kvadratmeter och utgör en väsentlig del av stadsdelen Gullbergsvass som bedöms kunna omvandlas etappvis under en längre tidsperiod.

Älvstranden Utveckling AB har sedan år 2023 ett förändrat uppdrag och ägardirektiv som bland annat anger att bolaget inte långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter samt att stadsutvecklingsansvaret för de områden som ska utvecklas på längre sikt ska överföras till nämndorganisation. Då stadsdelen Gullbergsvass enligt kommunfullmäktiges beslut om ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden ska utvecklas efter år 2040 bedömer förvaltningen att även Älvstranden Utveckling AB:s förändrade uppdrag och ägardirektiv utgör motiv till föreslagen fastighetsöverlåtelse.

Beslut om godkännande av föreslagen fastighetsöverlåtelse behöver, utöver i exploateringsnämnd, kommunstyrelse och kommunfullmäktige, också fattas i Älvstranden AB:s styrelse, Higabs styrelse samt Stadshus styrelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv till föreslagen köpeskilling innebär en utgift för Göteborgs Stad om 850 000 000 kr. Beloppet överstiger exploateringsnämndens investeringsram för fastighetsförvärv för innevarande period 2021–2025. Tillträdesdatum föreslås ske under december 2024 men beroende på när i tid laga kraftvunna beslut om föreslaget förvärv fattas kan förvärvet komma att genomföras först efter årsskiftet 2024/2025. Det innebär att utgiften kan uppstå efter att perioden för nu gällande investeringsram har löpt ut och kan därmed komma att belasta kommande års investeringsram. Förvaltningen kan konstatera att föreslagen köpeskilling inte ryms i vare sig nuvarande eller kommande investeringsram varför begäran om utökad investeringsram föreslås till belopp motsvarande föreslagen köpeskilling.

Exploateringsnämnden

Vid tidpunkten för genomförande av förvärvet kommer 20 procent av fastighetens sammanlagda värde, 170 miljoner kronor avseende bokfört värde på befintlig ägd bebyggelse, att överföras till stadsfastighetsnämnden. Det innebär att exploateringsnämndens driftsbudget kommer belastas med en kostnad bestående av internränta på återstående del av värdet, det vill säga 680 miljoner kronor till en internräntekostnad som för närvarande uppgår till 2,25 procent vilket motsvarar 15 300 000 kronor per år. Fördelningen 80 procent mark och 20 procent bebyggelse grundas i att markens utvecklingspotential värderas väsentligt högre än den pågående markanvändningen.

I och med överföring av bokfört värde avseende byggnader till stadsfastighetsnämnden ska den mark som är bebyggd upplåtas genom kommuninternt markupplåtelseavtal till stadsfastighetsnämnden. Markupplåtelseavtalet ska innehålla en ersättning som uppgår till internräntekostnad på markvärdet för bebyggd mark samt mark som har sådan anknytning till bebyggelsen att den anses ingå i byggnadsförvaltandet. Uppskattningsvis bedöms cirka 57 000 kvadratmeter inom fastigheten vara bebyggd vilket genom markupplåtelseavtalet genererar en årlig intäkt för exploateringsnämnden om 4 845 000 kronor.

Inom fastigheten Gullbergsvass 703:17 finns förnärvarande nio gällande arrendeavtal. Sammanlagd arrendeavgift i gällande avtal, som i sin helhet kommer att uppbäras av exploateringsnämnden, uppgår årligen till cirka 10 650 000 kronor.

Sammantaget bedöms exploateringsnämndens driftsekonomi påverkas marginellt av föreslaget förvärv. Med nu gällande arrendeavtal samt med nuvarande internräntenivå bedöms förvärvet årligen generera ett överskott om cirka 195 000 kronor.

Stadsfastighetsnämnden
Gällande lokalhyresavtal inom fastighetens bebyggelse kommer genom ovan omnämnd överföring av bokfört värde att hanteras av stadsfastighetsnämnden. Sammanlagt femton lokalhyresavtal är gällande inom befintlig bebyggelse vilka sammantaget genererar en årlig intäkt om cirka 18 000 000 kronor. Efter avdrag för drift- och underhållskostnader bedöms gällande lokalhyresavtal generera ett årligt driftnetto om cirka 8 000 000 - 10 000 000 kronor.

Utöver ovanstående intäkter och kostnader kopplade till gällande lokalhyresavtal kommer stadsfastighetsnämndens driftsbudget att belastas med kostnader bestående av internränta på nämndens bokförda värde, avskrivning på bebyggelsens bokförda värde samt av ovan omnämnt kommuninternt markupplåtelseavtal.

Sammantaget bedöms stadsfastighetsnämnden, före avskrivningskostnader samt med nu gällande hyresavtal och med nuvarande internräntenivå, nå ett årligt resultat om cirka 1 330 000 kronor i utrymme för avskrivningskostnader. 1 330 000 kronor motsvarar en avskrivningstakt på nämndens bokförda värde om ca 0,8 procent per år, vilket motsvarar en total avskrivning efter 125 år. En sådan avskrivningstakt följer inte riktlinjer för komponentavskrivning inom stadsfastighetsnämndens verksamhet. En avskrivningstakt motsvarande 2,5-3 procent årligen (33-40 år) bedöms följa riktlinjen och innebär vid tillämpning ett årligt negativt resultat om cirka 2,9-3,7 miljoner kronor för stadsfastighetsnämnden.

Exploaterings- och stadsfastighetsförvaltningen har gemensamt låtit utföra en teknisk besiktning av befintlig bebyggelse. I det utlåtande som erhållits har kostnader för förhöjt underhåll och nödvändiga investeringar fram till år 2040 bedömts. Dessa kostnader har beaktats inför överenskommelse med Älvstranden Utveckling AB om föreslagen köpeskilling då dessa investeringskostnader påverkat bedömt fastighetsvärde negativt. Sammanlagd investeringskostnad fram till år 2040 är bedömd till cirka 20 000 000 kronor i dagens penningvärde. I ovanstående bedömda driftnetto är dessa investeringar ej medräknade och kan därmed för enskilda år innebära ett lågt eller negativt driftnetto för stadsfastighetsnämnden.

Älvstranden Utveckling AB
För Älvstranden Utveckling AB bedöms föreslagen överlåtelse ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan. Överlåtelsen genererar en reavinstbeskattning om 134 miljoner kronor för det fastighetsägande dotterbolaget Fastighets AB Raila. För Älvstrandenkoncernen innebär överlåtelsen ett realisationsresultat om 635 miljoner kronor exklusive förändring av uppskjuten skatt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Pågående markanvändning bedöms fortgå under kommande femtonårsperiod och förvaltningen bedömer därför att föreslaget förvärv inte påverkar ur ekologisk dimension i närtid.

Bedömning ur social dimension

Pågående markanvändning bedöms fortgå under kommande femtonårsperiod och förvaltningen bedömer därför att föreslaget inte förvärv påverkar ur social dimension i närtid.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översikts- och detaljkarta
2. Protokoll, styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB 2024-05-06

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Förvaltningen föreslår nämnden att för egen del godkänna föreslaget förvärv av Fastigheten Gullbergsvass 703:17. Föreslagen köpeskilling om 850 miljoner kronor överstiger nämndens delegerade befogenhet vid beslut om fastighetsförvärv varför hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande krävs. Då fastigheten Gullbergsvass 703:17 till del är bebyggd kräver ett förvärv att bebyggelsens bokförda värde överförs till stadsfastighetsnämnden för hantering av byggnadsförvaltning, beslut om detta väntas fattas vid nämndens sammanträde i augusti 2024.

I skrivande stund har föreslagen fastighetsöverlåtelse godkänts av Älvstranden Utveckling AB:s styrelse 2024-05-06, se bilaga 2, samt i Higab AB:s styrelse 2024-05-15 och godkännande väntas fattas av Stadshus ABs styrelse 2024-06-10.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Gullbergsvass 703:17, nedan ”Fastigheten”, ägs av Fastighets AB Raila som är ett indirekt helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, nedan ”ÄUAB”. Fastigheten är belägen inom stadsdelen Gullbergsvass och sträcker sig från Centralenområdet i väster till Gullbergsmotet i öster. Fastigheten är cirka 180 000 kvadratmeter stor och innehåller bland annat en större logistikbyggnad som inrymmer flertalet hyresgäster, arrendeupplåten industribebyggelse samt kör-, uppställnings- och parkeringsytor.

Avsiktsförklaring

ÄUAB och dåvarande fastighetskontoret initierade under 2022 en dialog om möjligheterna att överlåta Fastigheten från ÄUAB till Göteborgs Stad. För att konkretisera diskussionen tecknade parterna en avsiktsförklaring som angav viljeinriktning om överlåtelse samt hur parterna ska resonera kring marknadsvärdebedömningar och övrigt beslutsunderlag som är nödvändigt för att enas om en köpeskilling.

Ovanstående avsiktsförklaring godkändes av fastighetsnämnden den 2022-10-24 att gälla i sex månader och har därefter fått förlängd giltighet efter beslut i exploateringsnämnden den 2023-04-24 samt 2023-12-18. Tecknad avsiktsförklaring gäller förnärvarande till och med den 2024-06-30.

Som ovan nämnt anger avsiktsförklaringen bland annat parternas utgångpunkt i fråga om värdet av Fastigheten. Avsiktsförklaringen anger att en överlåtelse ska ske enligt marknadsmässiga principer med utgångspunkt från pågående markanvändning och med beaktande av förekommande förväntningsvärde för Fastigheten samt med beaktande av områdets förutsättningar för framtida stadsutveckling.

Stadsutveckling

En kommande stadsutveckling i Gullbergsvass har enligt översiktsplan för Göteborg en möjlighet att bidra till en stärkt stadskärna och en möjlighet att knyta staden närmare älven. En omvandling av Gullbergsvass bedöms även kunna bidra till en utökad innerstad samt att stadskärnan kan växa över älven. En relativt hög exploatering ger stora värden men förutsätter att omfattande investeringar genomförs, främst i ny infrastruktur, offentliga platser och samhällsservice. En omvandling av hela stadsdelen till tät blandstad bedöms ge förutsättningar för Stampen och Gårda att knytas samman med älven och att stadsmässiga samband mellan Centralenområdet och Gamlestaden, Marieholm och

Olskroken kan tillskapas. För att nå en stadsmässig tät blandstad pekar översiktsplanen särskilt på behov av sammanhängande älvstråk, en ny stadspark samt kvartersbebyggelse med stora inslag av kultur, idrott och kommunal service samt att stadsutvecklingen bör ske etappvis väster ifrån.

Ovan beskriven stadsomvandlingspotential har hittills inte tidsatts på annat sätt än att kommunfullmäktige i beslut om ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden, se Handling 2022 nr 48, angivit att stadsutveckling i Gullbergsvass ska påbörjas efter år 2040.

Värdebedömning och förslag till överenskommelse
Sedan avsiktsförklaringen undertecknades har parterna enats om värderingsförutsättningar, detta främst för att säkerställa att respektive parts värdebedömning har entydiga förutsättningar för bedömning av fastighetens marknadsvärde. Detta och övriga överenskommelser följer kommunfullmäktiges antagna riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen, som antogs av kommunfullmäktige 2018, se Handling 2018 nr 118.

Med hänsyn till Fastighetens areal, som utgör en väsentlig del av stadsdelen Gullbergsvass, har parterna lagt särskilt stor vikt vid att enas om värderingsförutsättningar för den del av Fastighetens marknadsvärde som utgörs av förväntningsvärde, det vill säga värdet av framtida stadsutvecklingsmöjligheter. Den andra delen av marknadsvärdet utgörs av värdet av den avkastning som gällande hyres- och arrendeavtal generar till dess att Fastigheten antas genomgå stadsutveckling, denna del av värdet är därmed mer förutsägbar och entydig. Värdet av framtida stadsutveckling bedöms uppstå etappvis och under en längre tidsperiod. Överenskomna värderingsförutsättningar redovisar i huvudsak hur parterna bedömer att Fastigheten kan komma att omvandlas samt de hyres- och arrendeavtal som är gällande inom Fastigheten. Fastighetens stadsutvecklingspotential är i värderingsförutsättningarna angiven genom hänvisning till översiktsplanens intentioner, beskrivning av nyckeltal för exploatering samt av en bedömd tidplan och etappindelning för omvandling av Fastigheten. Kommunfullmäktiges beslut om ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden har utgjort utgångspunkt i värderingsförutsättningar i fråga om när ovan beskrivna etappvisa stadsutveckling förutsätts starta, för Gullbergsvass anger åtgärdsplanen att stadsutveckling ska starta efter år 2040. De nyckeltal som utgjort värderingsförutsättning är baserade på övriga utvecklingsområden inom Älvstaden, såsom exploateringsgrad och fördelning av byggrättsändamål.

Parterna har med överenskomna förutsättningar upphandlat varsin värdebedömning av fristående värderingsinstitut.

Upprättade värdeutlåtanden har gjorts utan hänsyn till exploateringskostnader och andra kostnader och investeringar som är nödvändiga inom Fastigheten inför eller vid den tidpunkt då Fastigheten ska omvandlas. I tillägg har parterna därför överenskommit och/eller låtit utreda de kostnader som bedöms uppstå och som därmed ska belasta värdet i upprättade värdeutlåtanden.

Parterna har enats om att 2 000 kronor per kvadratmeter bruttototalarea i framtida antagna detaljplaner ska utgöra exploateringskostnad. Dessa kostnader antas således belasta framtida exploateringsekonomi och därmed det så kallade förväntningsvärdet. Överenskommen nivå på exploateringskostnader är baserad på kommunens

kalkylhandbok för utbyggnad av allmän plats, på separata utredningar och på kostnadsuppskattningar för områdesspecifika åtgärder som bedöms nödvändiga, exempelvis marksanering och skyfallshantering. Överenskommen exploateringskostnad följer den nivå som beräknas inom närliggande och pågående stadsutvecklingsprojekt.

Överenskommet förslag till köpeskilling för Fastigheten uppgår till 850 000 000 kronor. Köpeskillingen är överenskommen efter beaktande av framtagna värdeutlåtanden, ovanstående exploateringskostnader och kostnader för områdesspecifika åtgärder samt de underhålls- och investeringskostnader som bedöms nödvändiga i befintlig bebyggelse intill dess att stadsutveckling genomförs samt kostnader förknippade med avveckling av pågående verksamheter.

Föreslagen köpeskilling för Fastigheten utgör genomsnitt av de värden som respektive part bedömer föreligger utifrån upprättade värdebedömningar och med beaktande av ovanstående kostnadsposter. Förvaltningens upphandlade värdeutlåtande anger efter beaktande av kostnader ett värde i intervallet 700 - 750 miljoner kronor. ÄUAB:s upphandlade värdeutlåtande anger efter beaktande av motsvarande kostnader ett värde i intervallet 950 – 1 000 miljoner kronor.

Befintliga verksamheter
Som framgår av inledande stycke i detta avsnitt finns idag ett flertal pågående verksamheter inom Fastigheten genom av ÄUAB tecknade hyres- och arrendeavtal. Parkering, industri och bussuppställning dominerar arrendeupplåtelser och grossistförsäljning, lager, kontor och gocart dominerar lokalupplåtelser. Samtliga upplåtelser, frånsett ett hyresavtal som avser en inom ÄUAB intern upplåtelse, kommer att övertas vid ett förvärv.

Viss bebyggelse inom Fastigheten står på ofri grund genom arrendeavtal. Arrendeavtal och de intäkter som avtalen innebär kommer efter ett förvärv att hanteras och uppbäras av exploateringsnämnden. Den bebyggelse som idag ägs av ÄUAB och som upplåts genom lokalhyresavtal kommer att hanteras och förvaltas av stadsfastighetsnämnden.

Av Fastighetens sammanlagda värde bedöms cirka 170 miljoner kronor utgöra värdet av den bebyggelse som utgör fastighetstillbehör, det vill säga den bebyggelse som ägs av fastighetsägaren. Inom fastigheten finns även bebyggelse på ofrigrund vilken inte ägs av fastighetsägaren utan av nyttjanderättsinnehavare. Den bebyggelse som efter ett genomfört förvärv ägs av kommunen ska förvaltas av stadsfastighetsnämnden. Av denna anledning föreslår förvaltningen nämnden att besluta om överföring av bokfört värde om 170 miljoner kronor till stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden kommer att förvalta och genom avskrivning och internräntekostnader att belastas med kostnader till följd av förvärvet. I tillägg kommer exploateringsnämnden genom kommunintern markupplåtelse att upplåta den mark som är bebyggd inom Fastigheten till en ersättning som motsvarar internränta på markvärde. Internräntan uppgår förnärvarande till 2,25 procent. Intäkter till följd av gällande lokalhyresavtal kommer efter ett förvärv att tillfalla stadsfastighetsnämnden.

Förvaltningens bedömning

ÄUAB har under flertalet år varit den kommunala aktör som ansvarat för att utveckla och förverkliga kommunens vision om Älvstaden. Under 2023, se ”Handling 2023 nr 27”, fattade kommunfullmäktige beslut om ett förändrat uppdrag och nytt ägardirektiv för ÄUAB. Bland annat medför beslutet att ÄUAB inte långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter samt att det markutvecklande uppdraget ska överföras till nämndorganisationen avseende de fastigheter som ska utvecklas på längre sikt. Då stadsutveckling i Gullbergsvass, enligt beslut om ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden, ska påbörjas först efter 2040 bedöms ÄUAB:s nya uppdrag och ägardirektiv utgöra motiv till föreslaget förvärv. För ÄUAB:s räkning bedöms en försäljning ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

Förvaltningen bedömer att föreslaget förvärv är strategiskt motiverat utifrån stadsdelen Gullbergsvass tydliga stadsutvecklingspotential. Efter ett genomfört förvärv kan kommunen säkerställa att området utvecklas i den takt och med det innehåll som kommunen bedömer rimligt och önskvärt. I dagsläget har kommunen ett lågt markinnehav, särskilt i de västra delarna av Gullbergsvass där omvandling bedöms ske i tidigast skede. Med föreslaget förvärv av Fastigheten når Göteborgs Stad ett markägande som utgör en väsentlig del av stadsdelen som bedöms ge positiv inverkan på framtida exploateringsekonomi samt ge möjlighet att som markägare påverka utvecklingens takt och innehåll.

Som ovan framgår har förvaltningen under förhandlingen med ÄUAB utgått ifrån att stadsutveckling inleds tidigast under år 2040. När utveckling och omvandling i Gullbergsvass faktiskt kommer att inledas är dock inte beslutat. Tidpunkten har under förhandlingen valts med anledning av kommunfullmäktiges beslut om ”Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden”. Beslutet ger dock viss öppning för tidigare utveckling än så då man uttrycker behov av att se över avgränsning mellan Centralenområdet och Gullbergsvass som idag går i linje med Kämpegatan, detta särskilt kopplat till behovet av kommunal service i centrum. Pågående verksamheter inom Fastigheten kommer att påverkas när en stadsutveckling i någon form inleds. Den terminalbyggnad som är den dominerande byggnaden inom Fastigheten, och de verksamheter som pågår där i, kommer att påverkas då terminalbyggnaden angränsar Kämpegatan och därmed helt eller delvis måste avvecklas när stadsutveckling inleds. Förvaltningen bedömer därför att stadsfastighetsnämnden behöver säkerställa att tid och villkor i gällande lokalhyresavtal bevakas gentemot planering av kommande stadsutveckling. Detta för att undvika förhöjda kostnader för avveckling av pågående verksamhet samt att investeringsbeslut i befintlig bebyggelse fattas med beaktande av kommande avveckling.

Kristina Lindfors	Marie Persson
Direktör exploateringsförvaltningen	Avdelningschef mark och boende

Bilaga till tjänsteutlåtande till exploateringsnämnden. Dnr EXF-2024-00838.

Bilaga 1 - Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande till exploateringsnämnden. Dnr EXF-2024-00838.

Bilaga 1 – Detaljkarta

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2024-06-10

92 Ärendenummer GSHAB-2024-00042

Yttrande över hemställan från Älvstranden Utveckling AB om försäljning av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17

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.

Handling

Tjänsteutlåtande, Ärendenummer GSHAB-2024-00042.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2024-06-10

Dag för justering
2024-06-13

Underskrifter

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande	**Justerande**
Jonas Attenius	Axel Josefson

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 2023-12-31och 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 bolags-paketerad 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 berört 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 värderings-förutsättningar.

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/m2 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 inkomstskatterättligt 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 köpeskilling.

Köpeskillingen uppgår till 850 mnkr. Älvstranden-koncernen kommer, genom försäljningen, erhålla en skattemässig reavinst om cirka 650 mnkr och en reavinst-beskattning 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. Exploaterings-nämnden 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

Higab AB

Göteborgs Stad

Utdrag ur Protokoll (nr 3)
Sammanträdesdatum: 2024-05-15

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
Beslutspunkt 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 köpeskilling 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 köpeskilling 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

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

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

Arbetstagarrepresentanter
Camilla Andersson, Unionen
Annette Vejen Tellevi, Saco

Övriga närvarande
Mikael Dolietis, Vd
Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Protokollförare
Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

Älvstranden Utveckling AB
Lindholmspiren 5B
Box 8003, 402 77 Göteborg
info@alvstranden.goteborg.se
alvstranden.com
031-368 96 00

Signature reference: 9fb7acd9-9751-41a5-9eed-0d2a3449d7f7

§ 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

Signature reference: 9fb7acd9-9751-41a5-9eed-0d2a3449d7f7

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 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.

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 skäliga 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 värderingsförutsättningar.

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/m2 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.

Fastighetsöverlåtelser 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 överlåts 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.

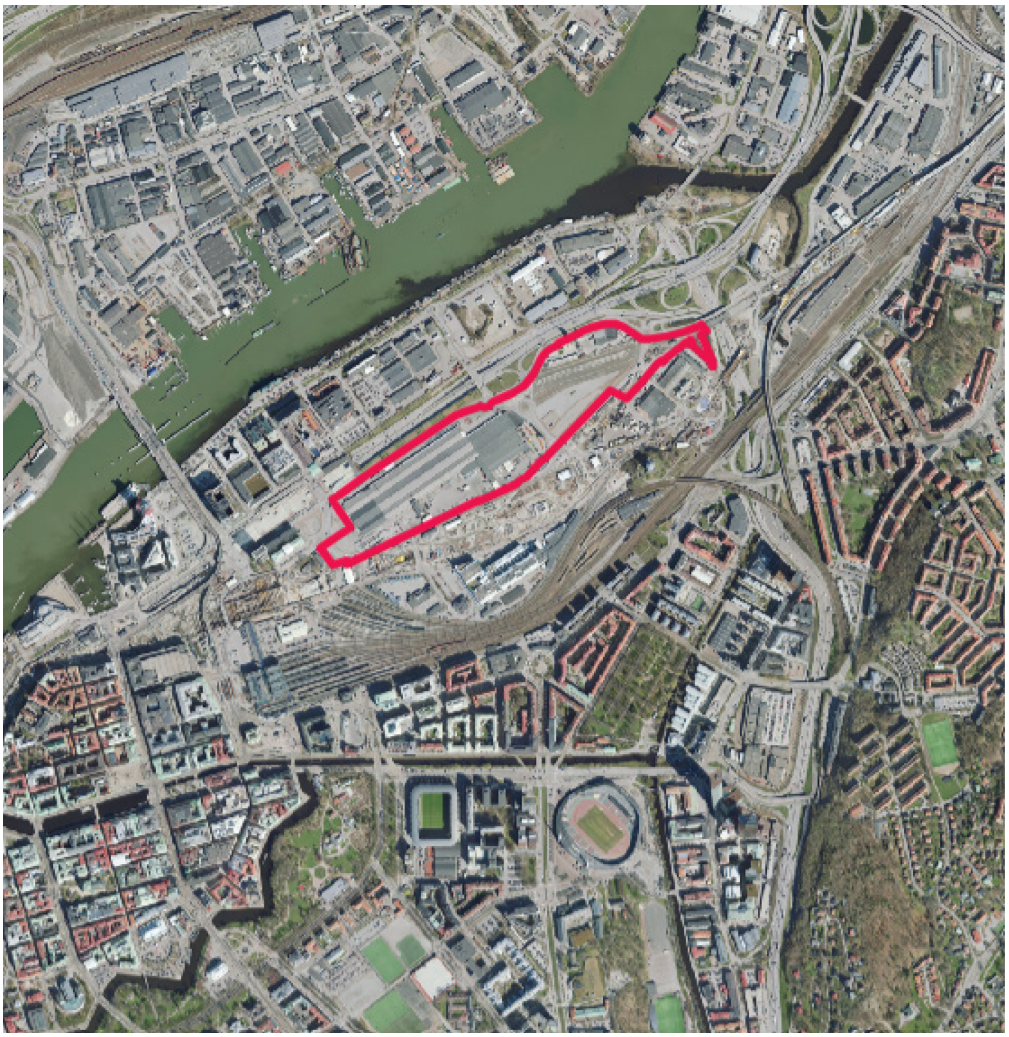
Ekologisk dimension

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