



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-02

Diarienummer SFF-2024-01001

Handläggare

Jan Persson

Telefon: 031-368 11 16

E-post: jan.persson@stadsfast.goteborg.se

Överföring av byggnader inom fastigheten Gullbergsvass 703:17 från exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tar emot byggnader från exploateringsnämnden inom Gullbergsvass 703:17 till bokfört värde.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har hemställt till kommunfullmäktige att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:17. Parallellt med detta har Älvstranden Utveckling AB (ÄUAB) hemställt om försäljning av samma fastighet. Kommunfullmäktige har den 10 oktober 2024 beslutat att parterna ska genomföra överlåtelsen av fastigheten.

Överlåtelse av fastigheten Gullbergsvass 703:17 görs till en köpeskilling om 850 miljoner kronor. 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.

De bebyggda delarna av fastigheten kommer efter förvärvet att överföras från exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden. Efter överföringen kommer bebyggelsen att förvaltas och hyras ut i stadsfastighetsnämndens fastighetsbeståndet som omfattar byggnader på markreserven. Detta ärende gäller överföringen av berörd bebyggelse från exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden när förvärvet är genomfört.

Överföringen av byggnaderna bedöms ge ett årligt negativt resultat för stadsfastighetsnämnden om åtminstone 3-4 miljoner kronor. Stadsledningskontoret föreslår i sin beredning av ärendet att frågan om hantering av negativa drifteffekter i stadsfastighetsnämnden hänskjuts till den första kompletteringsbudgeten för 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den aktuella överföringen av bebyggelse kommer ge stadsfastighetsnämnden ett negativt driftresultat. Befintligt fastighetsbestånd inom markreserven och förmodade framtida liknande överföringar av bebyggelse i avvaktan på stadsutveckling kan inte långsiktigt

hanteras av stadsfastighetsnämnden utan att påverka fastighetsbeståndet som finansieras med självkostnadshyra till stadens förvaltningar. Det är därför väsentligt att staden hanterar de negativa effekterna på stadsfastighetsnämndens resultat i enlighet med stadsledningskontorets förslag om att detta görs i den första kompletteringsbudgeten för 2025. Effekterna på stadsfastigheters resultat för 2024 bedöms kunna hanteras av stadsfastighetsnämnden utan särskilda åtgärder. Bedömningen bygger på den information stadsfastighetsförvaltningen erhållit vid ärendets handläggning.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Framtida stadsutveckling på den aktuella platsen kommer ha stor påverkan på både den ekologiska och sociala dimensionen. Förvaltningen har dock inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner på den nu aktuella överföringen som detta ärende behandlar.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2024-10-21).

Bilagor

1. Översikts- och detaljkarta
2. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, 2024-08-16
3. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2024-05-16

Ärendet

Ärendet rör överföring av bebyggelse inom fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 från exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden för förvaltning och uthyrning.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden har hemställt till kommunfullmäktige att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:17. Parallellt med detta har Älvstranden Utveckling AB (ÄUAB) hemställt om försäljning av samma fastighet. Kommunfullmäktige har vid sammanträde den 10 oktober 2024 beslutat att parterna ska genomföra överlåtelsen av fastigheten.

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. Uppskattningsvis bedöms ca 57 000 kvadratmeter inom fastigheten vara bebyggd.

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.

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 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 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.

Ekonomiska konsekvenser för stadsfastighetsnämnden

Gällande lokalhyresavtal inom fastighetens bebyggelse kommer att hanteras av stadsfastighetsnämnden. Sammanlagt femton lokalhyresavtal är gällande inom befintlig bebyggelse vilka sammantaget genererar en årlig intäkt om cirka 18 miljoner kr. Efter avdrag för drift- och underhållskostnader bedöms gällande lokalhyresavtal generera ett årligt positivt driftnetto om cirka 8-10 miljoner 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 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 3-4 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 ÄUAB om föreslagen köpeskilling då dessa investeringskostnader påverkat bedömt fastighetsvärde negativt. Sammanlagt 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.

Förvaltningens bedömning

Överföring av byggnader inom Lundbyvassen 736:175 till bokfört värde bedöms vara i linje med tidigare fattade beslut inom staden och följer nämndens reglemente.

Med överföringen följer ett årligt negativt driftresultat för stadsfastighetsnämnden som behöver hanteras. Förvaltningen bedömer att hanteringen ligger utanför stadsfastighetsnämndens egen rådighet. I stadsledningskontorets beredning av förvärvet görs följande bedömning:

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.

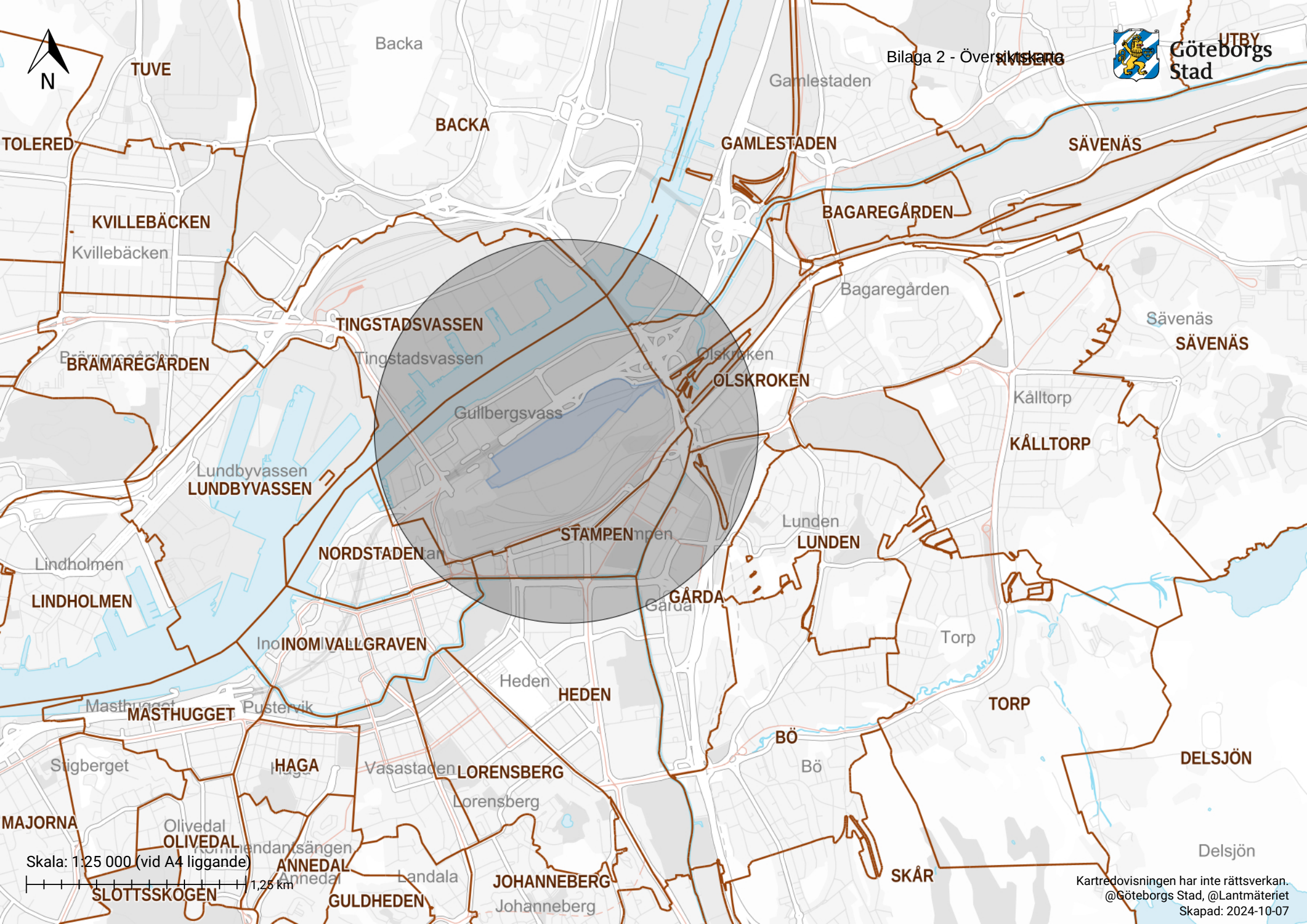
Stadsfastighetsförvaltningen delar stadsledningskontorets bedömning.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



UTBY
Göteborgs
Stad

Bilaga 2 - Översiktskarta



Skala: 1:25 000 (vid A4 liggande)



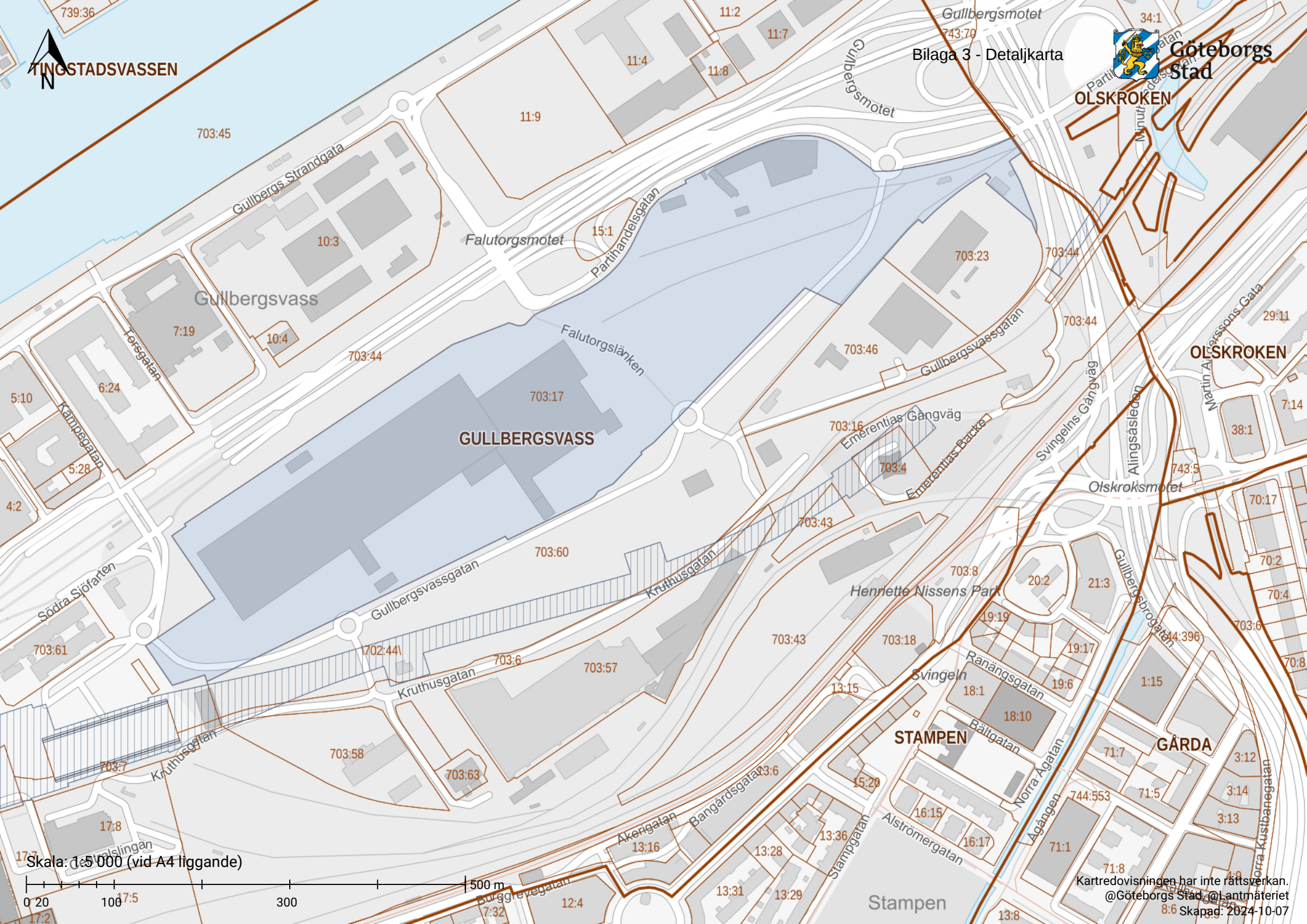
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2024-10-07



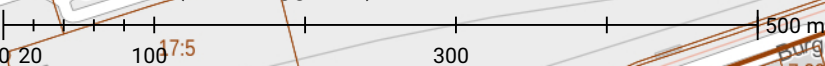
Bilaga 3 - Detaljkarta



Göteborgs
Stad
OLSKROKEN



Skala: 1:5 000 (vid A4 liggande)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
©Göteborgs Stad, ©Lantmäteriet
8:6 Skapad: 2024-10-07



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 2023-12-31 och 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 genererar 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, fransett 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 för närvarande 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 arrendavgift 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 2023-12-31 och 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 realiserar 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 driftkonsekvenser.

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



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 verksameters 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 arrendavgift 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 industriebyggnad 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 för närvarande till och med den 2024-06-30.

Som ovan nämnt anger avsiktsförklaringen bland annat parternas utgångspunkt 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 genererar 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, fransett 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 för närvarande 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 markägarande 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

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende