

Fastighetsförsäljning 2017 – 2018

GSAB 20171115



Varför?

- Frigöra kapital för nyproduktion
- Fler aktörer på Gävlemarknaden
- Testa attraktionen - sänka avkastningskraven i nyinvestering
- Få kollegor att jobba med i stadsförnyelsearbetet

Bedömningsgrunder vid val av objekt:

- Hyresnivå: Drift / Värme / Elkostnader / Miljö
- Vakanser
- Förvaltning (geografiskt och storlek)
- Renoveringsbehov 10 år och framåt
- Kännedom och känsla

Fastigheterna

Fastigheterna:

803 lägenheter i två stadsdelar

2 butiker

Byggår 1963-71

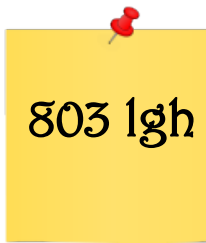
Hyran Under och strax under medel

Hög representation i stadsdelen före och efter försäljning



"Paketet":

Beräknat pris 465 - 500 mkr ca 9 000 kr/m²



ca 600 000 kr/lgh



Bokfört värde 140 mkr

"Reavinst" 325 - 360 mkr

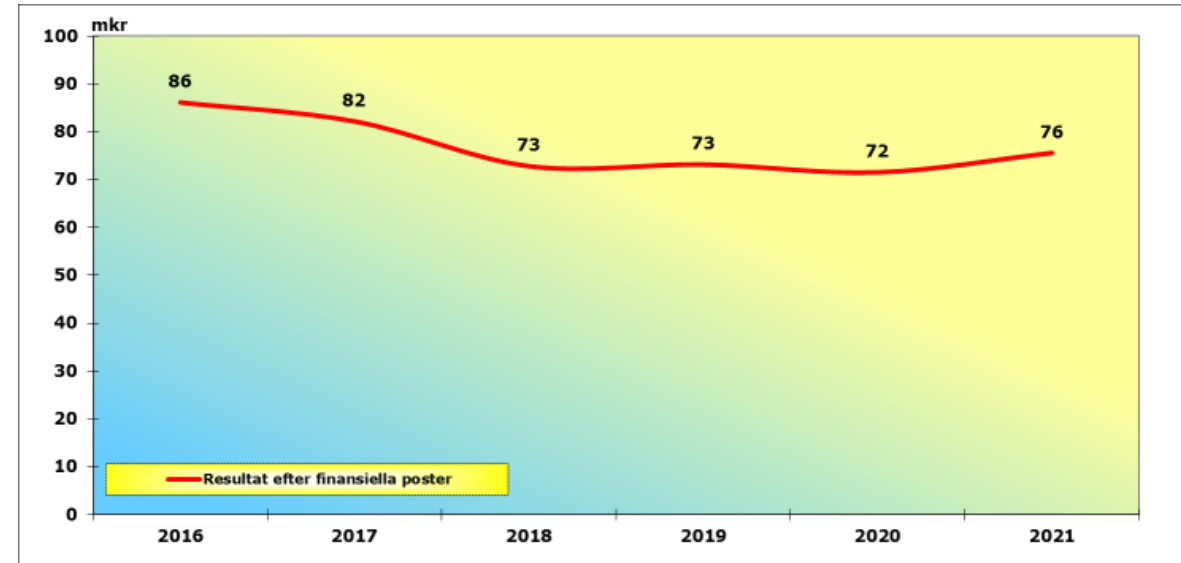
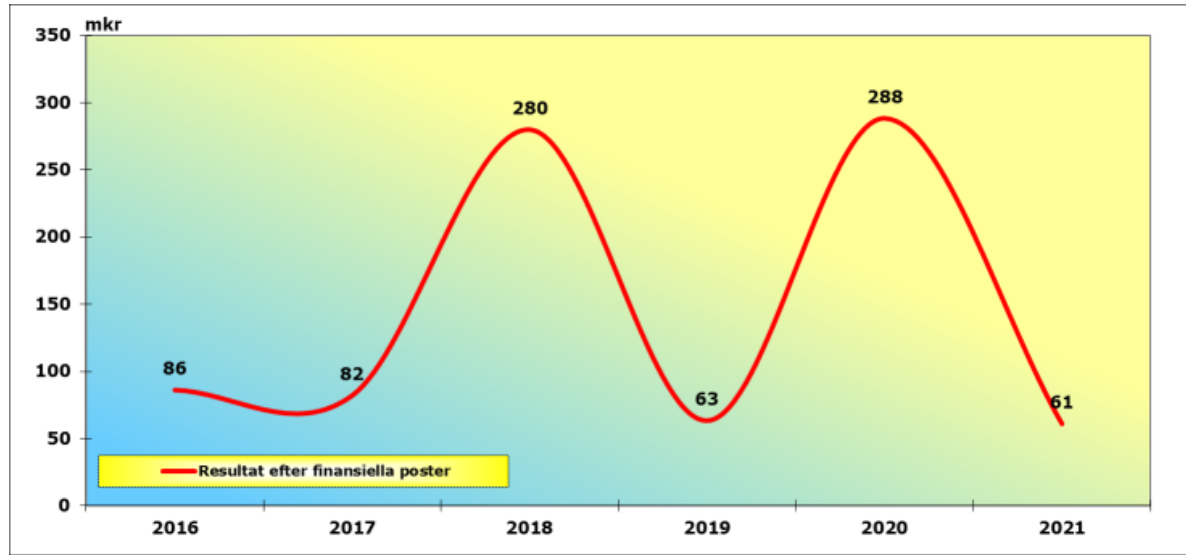
Vad händer i bolaget:

Sälja 803 lgh: Driftnetto - 14 mkr Resultat - 7 mkr Kassaflöde ± 0 mkr (K3-effekt, åtgärder enligt UH-plan 10 år)

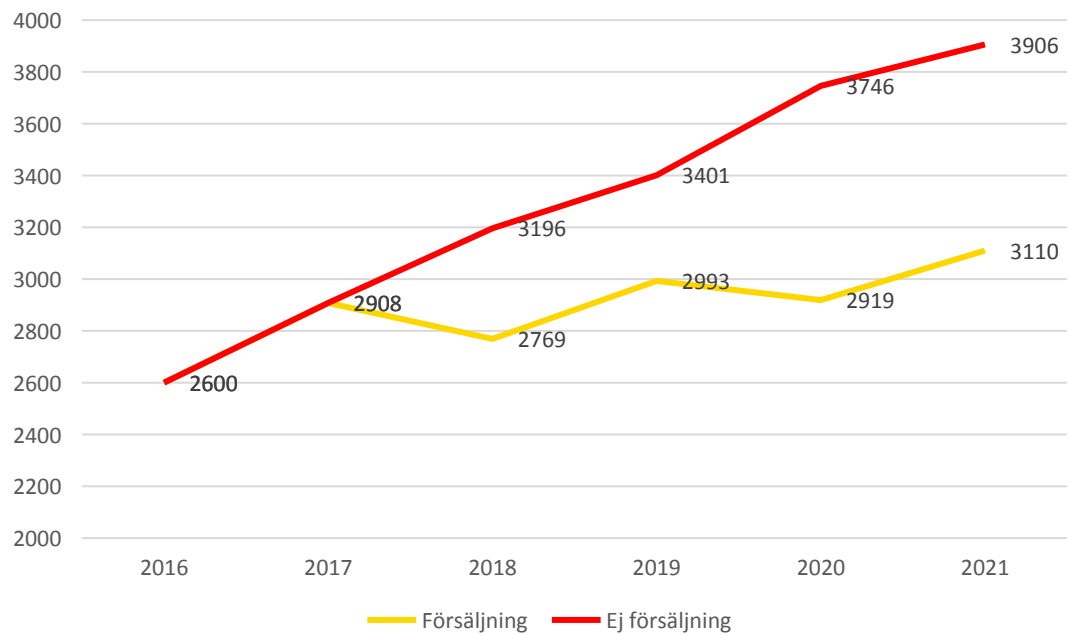
Bygga 170 lgh: Driftnetto + 11 mkr Resultat + 5 mkr Kassaflöde + 11 mkr

Ekonomiska effekter av försäljningen

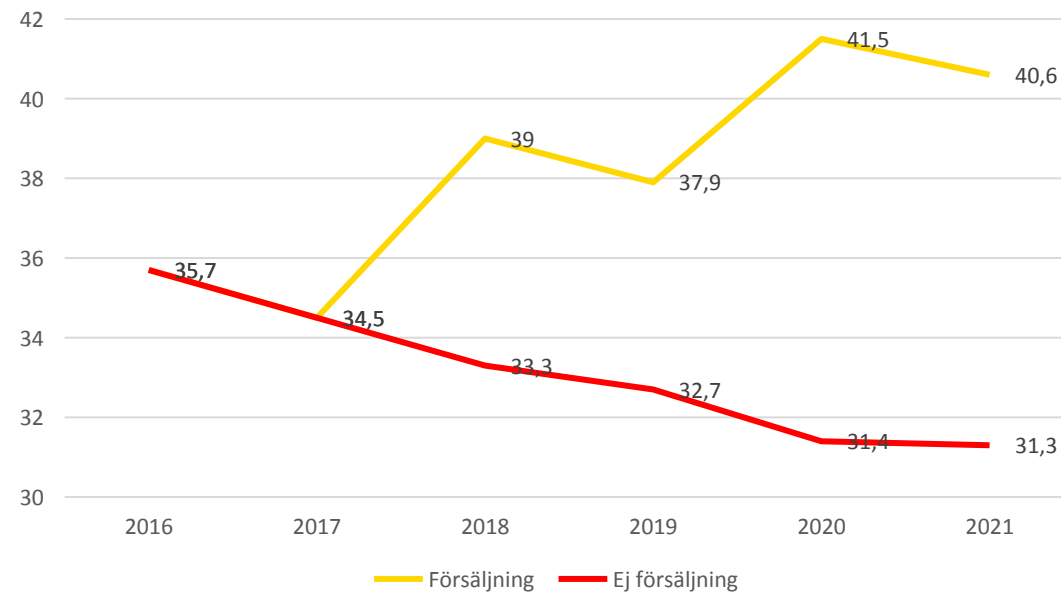
Nyckeltal - om bolaget inte säljer

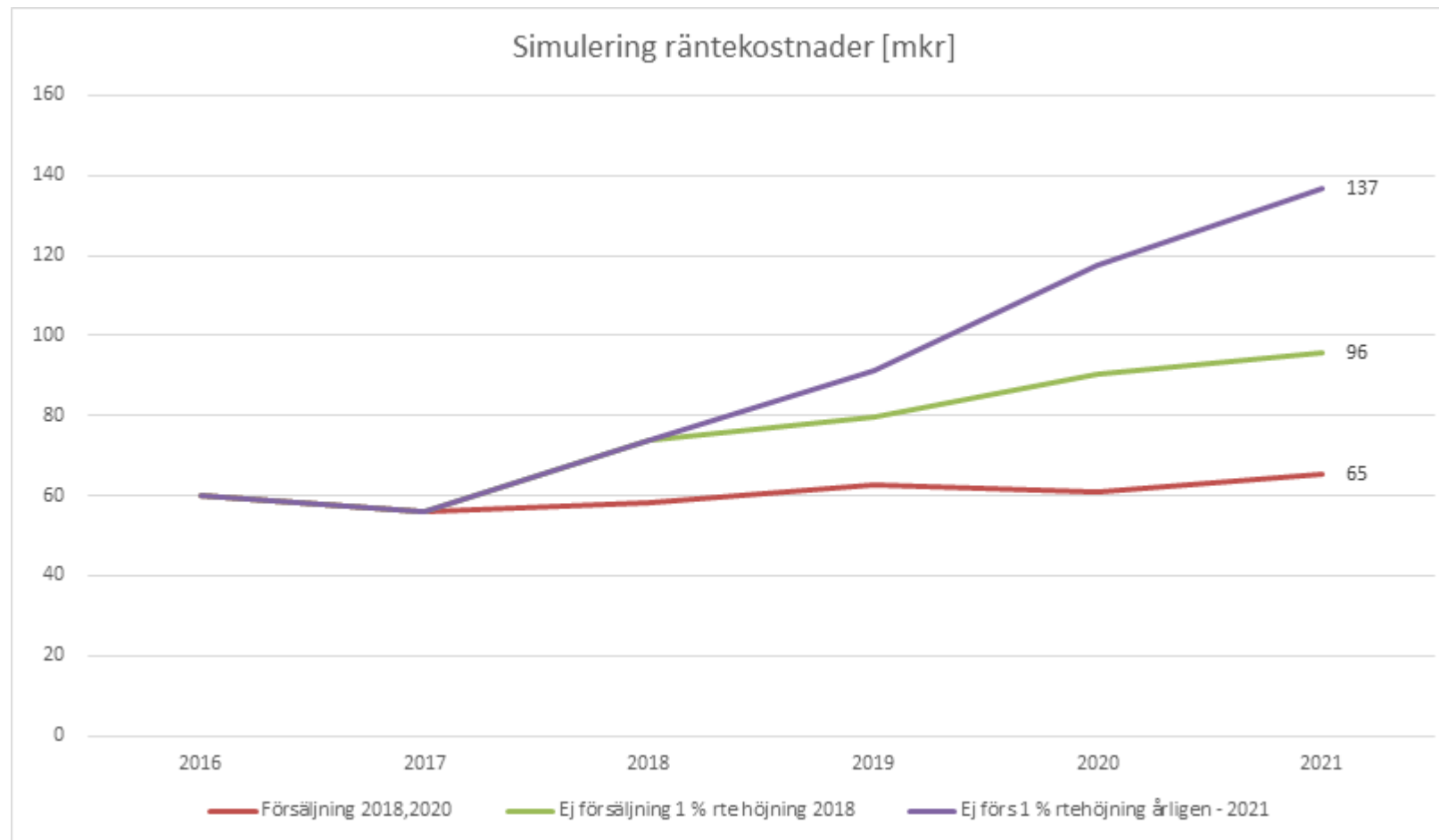


Låneskuld, mkr



Soliditet





Konsekvenser vid utebliven försäljning:

Lägre ackumulerat resultat - Investeringstakt - Soliditet trendar ned

Låneportföljen ökar markant - närmar sig 4 mdr (3,1 mdr)

Försäljningar ökar sannolikhet för lägre avkastningskrav

Samarbetspartners i stadsdelsförnyelsearbetet

Tidplan

"Paketet":

Brynäs & Sätra

Beslutsplan:

10 nov 2017

Styrelsen ABG föreslår att sälja ¹

15 nov "

GSAB godkänner försäljningen

21 nov "

KS godkänner försäljningen

11 dec "

KF beslutar att sälja

mar/apr 2018

Styrelsen ABG godkänner köparen

apr/maj "

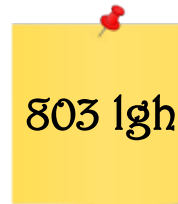
Avtal undertecknas

maj/jun "

Tillträde nya ägaren

¹ 21 nov 2017

Försäljningen offentlig (ABG styrelseprotokoll justerat)
Informationsplan klar - Information till hyresgästerna, Hyresgästföreningen m fl.



Tidplan försäljning 2018



1 januari

**Införsäljning av fastigheter från AB Gavlegårdarna (ABG) till db Gavlegårdarna Förvaltnings AB (GFAB)
Revers mellan ABG och GFAB**

DD (Due Diligence) av presumtiva köpare

Förhandling och avtal med köpare

Köparens avsikter avseende:

- Framtida nyproduktion av bostäder
- Boinflytande
- Inre underhåll

Styrelsen godkänner köparen

Aktieöverlåtelseavtal ABG → Köpare

2 maj

Tillträde

Revers löses mellan ABG och GFAB

**Betalning erläggs av köpare för aktierna i Gavlegårdarnas Förvaltnings AB
(Köpare åläggs att byta namn på bolaget)**

Tidplan internt

Beslut:

Ledningsgruppen

Styrelsen

Ägaren GSAB/KS/KF

4 maj 2017

10 nov 2017

15 nov/21 nov/11 dec 2017

Kommunikation:

Internt

HGF/Hyresgäster

Press/Allmänheten

21 nov Frukostmöte/Gaveln (Intranätet)

21 nov via brev (ev före justering av styrelseprotokollet)

21 nov (efter justering av styrelseprotokollet)

Överlåtelsedatum:

2 maj 2018

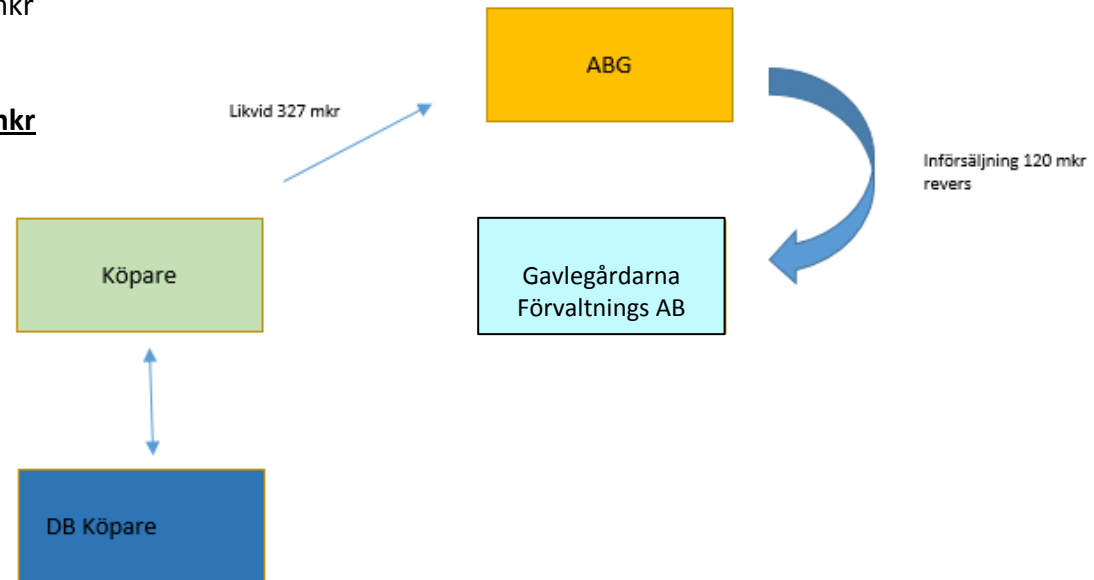
Sälja bolag - metod

Metod

Överenskommet fastighetsvärde, ber pris	475 mkr
Koncernintern skuld	-120 mkr (regl.tillträdesdag)
Avdrag latent skatt	- 28 mkr
Köpeskillning för aktier i db	327 mkr

Köpeskillning hela affären **447 mkr**

Prel tillträde maj 2018



Beslutsförslag

Beslutsförslag

Under förutsättning att AB Gavlegårdarna fattar beslut om försäljning den 10 november 2017 föreslås GSAB respektive kommunstyrelsen att fatta följande beslut

Gävle Stadshus AB föreslås vid sitt sammanträde den 15 november besluta att föreslå kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

att godkänna AB Gavlegårdarnas begäran om att få försälja tio fastigheter i omfattande 803 lägenheter genom överlåtelse av aktierna i dotterbolaget Gavlegårdarna Förvaltnings AB

Kommunstyrelsen föreslås vid sitt sammanträde den 21 november besluta att föreslå kommunfullmäktige

att godkänna AB Gavlegårdarnas begäran om att få försälja tio fastigheter i omfattande 803 lägenheter genom överlåtelse av aktierna i dotterbolaget Gavlegårdarna Förvaltnings AB

