



NÄRVARANDE

Beslutande ledamöter	Peter Schölander (M) (ordförande) Johan Ingvarson (MP) (vice ordförande) Anders Ståhl (M) Sandra Kovács (M) Nils Hyllienmark (M) Eva Hemström (C) Pia Lidwall (KD) Lennart Nilsson (S) (2:e vice ordförande) Kerstin Björkäng Wirehed (S) Reinhold Knutsson (S) Christian Johansson (SD) Louise Stjernquist (L) Sören Ravn (SD) ersätter Leif Löwegren (SD)
Ej tjänstgörande ersättare	Anna Larsson (M) Göran Lock (MP) Fredrik Eljin (KD) Heléne Nyholm (S) Ronnie Larsson (S) Emma Wennerholm (V) Ros-Mari Paulsson (L) Elisabeth Eriksson (L)
Övriga närvarande	Herman Crespin (kommunchef) Jacob Derefeldt (kommunsekreterare)
Sammanträdestid	kl 18:00-18:30
Paragrafer	§§151-152

JUSTERING

Utsedd att justera Lennart Nilsson (S)

UNDERSKRIFTER

Sekreterare
Jacob Derefeldt

Ordförande
Peter Schölander (M)

Justerande
Lennart Nilsson (S)

SIGNATUR



Protokollet justerat den 2023-08-31

Tillkännagivandet av justeringen har den 2023-09-01
anslagits på kommunens anslagstavla

Anslaget nedtages den 2023-09-27

SIGNATUR



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- § 151 Förvärv av SBB Kaktusen handelsbolag samt SBB Odeon AB
§ 152 Genomförande av förvärv av SBB Kaktusen handelsbolag samt SBB Odeon AB

SIGNATUR



§ 151

Förvärv av SBB Kaktusen handelsbolag samt SBB Odeon AB

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens kommunledningskontor har som uppdrag att förvärva strategiska fastigheter för framtiden. Vid den så kallade triangelplassen finns området Kaktus och Odeon där SBB äger stora delar av området och kommunen en del (gamla Bildeve). SBB äger via SBB Kaktus Handelsbolag fastigheterna Höganäs Kaktusen 29, 30 och 33 och via SBB Odeon AB fastigheten Höganäs Odéon 18. Detaljplanen för hela området beräknas antas av kommunfullmäktige under hösten 2023 och omfattar en byggrätt på totalt 22 000 kvm BTA plus parkeringshus.

Mellan kommunen och SBB finns underskrivet en avsiktsförklaring innebärande att SBB har rätt att förvärva kommunens del av området när detaljplanen har vunnit lagakraft. Nu när detaljplanen har passerat granskningsförslaget har tanken varit att ett exploateringsavtal ska tas fram mellan parterna och som reglerar parternas åtagande samt tidsplan för projektet. Kommunen har för närvarande saktat ner detta arbete i avvaktan på hur situationen hos SBB utvecklas och dialog har pågått mellan parterna om projektets framtid. I de diskussionerna har kommunen framfört sitt önskemål att överta hela projektet och förhandlingarna har lett till bifogat överlåtelseavtal. Fastigheterna Kaktus 29, 30 och 33 samt Odeon 18 har gemensamt värderats till 104 mnkr. Av bilaga 5.1.2 kan dock utläsas att beloppet att betala beräknas uppgå till cirka 107 mnkr. Anledningen till detta är att i de förvärvade bolag finns andra nettotillgångar som uppgår till sammanlagt cirka 4,5 mnkr samt att kommunen har tagit del av den latent skatten som uppstår i och med transaktionen genom en prisreduktion på totalt 1,5 mnkr.

Fastigheterna övertas av kommunen i befintligt skick och kommunen har genom det pågående planarbetet god insikt i vilka utmaningar en förädling av området är förknippad med.

Ett förvärv av fastigheterna i kvarteret Odéon och kvarteret Kaktusen i Höganäs är fördelaktigt för staden på flera sätt. Den snart färdigställda detaljplanen för området främjar en god bebyggd miljö genom att skapa cirka 250 nya bostäder och öka mängden grönytor genom innergårdarna. I kvarteret Kaktusen kommer befintliga flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningen att vara kvar, medan en högre bostadsbyggnad föreslås i den nordöstra delen. Ett parkeringshus gör att innergårdarna kan hållas gröna och tillgängliga för de boende. En del av det kan göras till allmän parkering, vilket ökar tillgängligheten till Höganäs centrum och närliggande verksamheter. I kvarteret Odéon föreslås en större gård omgiven av två L-formade byggnader, med möjlighet till verksamhetslokaler på bottenvåningen. Det strategiska läget i Höganäs ger närhet till olika typer av verksamheter och service, vilket är mycket fördelaktigt. Sammanfattningsvis kommer en utveckling av dessa fastigheter ha en positiv effekt på staden som helhet genom att skapa bostäder i ett attraktivt centralt läge, förtäta den bebyggda miljön och öka tillgängligheten till stadens centrum. En ökning av antalet centrala bostäder förväntas dessutom leda till ett bättre kundunderlag för handel och verksamheter i stadens centrum. Avsikten med förvärvet är att i första hand få kontroll över förädlingen och utvecklingen av området.

En del inom fastigheten Kaktus 29 och 30 hyrs idag av kommunen som kontorslokaler för socialförvaltningen, cirka 620 kvm. Genom förvärvet kommer också dessa lokaler att direkt eller indirekt övergå till kommunalt ägo.

Det pågår inom SBB en process där man ser över sitt fastighetsbestånd. För att området Kaktus och Odeon omgående undantas från denna process önskar SBB ett mellan parterna undertecknad överlåtelseavtal. För att säkra överlåtelsen är därför tanken att kommunstyrelsens ordförande och undertecknad bemyndigas att redan nu skriva under avtalet. Avtalets giltighet är dock villkorat att kommunfullmäktige i Höganäs kommun godkänner avtalet och beslutet vinner laga kraft senast den 25 september 2023, se punkt 16 i avtalet.

SIGNATUR



Fastigheterna 29 och 30 är flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåning och en del kontorslokaler. Tanken är att dessa ska övertas av Höganäshem AB och samrátt har skett med ordförande respektive VD i bolaget vilka är positiva till övertagandet. Överlåtelseavtalet träffas nu med kommunen men avtalet medger att kommunen i en senare skedde av processen men före tillträdesdagen meddelar att förvärvet kommer att genomföras via en eller flera av dess direkt ägda bolag.

Kommunen har i detta ärende samarbetat med juristfirman RosholmDell Advokatbyrå AB.

Beslutsunderlag

Kommunledningskontoret, tjänsteskrivelse den 25 augusti 2023,
Överlåtelseavtal mellan IB Bostad 92 AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB samt Samhäll 61 AB och Höganäs kommun inkl. bilagor.

Förslag till beslut

Lennart Nilsson (S) yrkar bifall till ordförande Peter Schölanders (M) förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande Peter Schölander (M) ställer sitt eget förslag till beslut under proposition och finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla förslaget.

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna överlåtelseavtalet mellan IB Bostad 92 AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB samt Samhäll 61 AB och Höganäs kommun avseende samtliga andelar/aktier i SBB Kaktusen Handelsbolag och SBB Odeon AB,

att bemyndiga kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen att underteckna avtalet.

Beslutet ska skickas till

Kommunfullmäktige

SIGNATUR



§ 152

Genomförande av förvärv av SBB Kaktusen handelsbolag samt SBB Odeon AB

Sammanfattning av ärendet

Den 18 juli 2023 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att godkänna överlåtelseavtalet mellan IB Bostad 92 AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB samt Samhäll 61 AB och Höganäs kommun avseende samtliga andelar/aktier i SBB Kaktusen Handelsbolag och SBB Odeon AB. I beslutet gavs även utrymme att förvärven genomförs av ett eller flera av kommunens direktägda bolag. Godkännandet av överlåtelseavtalet behandlas av kommunfullmäktige vid sammanträde den 31 augusti 2023.

Kommunledningskontoret har nu i samråd med företrädare från AB Höganäshem och Höganäs Mark- och Exploatering AB tagit fram ett förslag på praktiskt genomförande av förvärven.

SBB Kaktusen HB:s fastighetsbestånd består huvudsakligen av flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåning och en del kontorslokaler. Dialog har skett mellan kommunens företrädare och företrädare för AB Höganäshem gällande projektets framtid och den gemensamma bedömningen är att det bästa är att förvärvet vad gäller andelarna i SBB Kaktusen Handelsbolag genomförs redan från början av AB Höganäshem. Dels finns det inom bostadsbolaget en större erfarenhet att driva och förvalta flerbostadshus och verksamhetslokaler, dels säkerställs på det viset att AB Höganäshem på ett naturligt sätt engagerar sig i den framtida utvecklingen av området. Enligt gällande regelverk måste dock ett handelsbolag ägas av minst två juridiska personer. Därför föreslås att förvärvet av andelarna i SBB Kaktusen Handelsbolag genomförs av AB Höganäshem till 99 procent och av Höganäs Mark- och Exploatering AB till 1 procent. Enligt profomabalansräkningen uppgår beloppet att betala för SBB Kaktusen HB till 55 233 964 kr.

Fastigheten Höganäs Odéon 18 som ägs av SBB Odeon AB kommer så småningom att omvandlas till bostäder med möjlighet till verksamhetslokaler på bottenvåningen. Eftersom Höganäs Mark- och Exploatering AB, enligt ägardirektivet, har till föremål för sin verksamhet att inom Höganäs kommun bedriva markexploatering för näringsliv och industri samt bostäder och därtill hörande markförvaltning i kommunen är det lämpligt att samtliga aktier i SBB Odeon AB förvärvas direkt av Höganäs Mark- och exploatering AB. Enligt profomabalansräkningen uppgår beloppet att betala för SBB Odeon AB till 51 738 017 kr.

Båda förvärven kommer finansieras via lån. AB Höganäshem har outnyttjad borgensram på 262 mnkr, medan Höganäs Mark- och exploatering AB behöver få sin borgensram utökad med 60 mnkr för att kunna genomföra bland annat detta förvärv.

Enligt kommunallagen 10 kapitel § 3 ska kommunfullmäktige i enlighet med sin ägarroll fastställa bolagsordning för sina helägda bolag. Det gäller både de direkt och indirekt helägda bolagen. Kommunfullmäktige ska också utse styrelseledamöter och minst en lekmannarevisor.

Värt att notera är att både SBB Kaktus handelsbolag och SBB Odeon AB kommer i ett senare skede att byta namn till i första hand Höganäshem Kaktusen handelsbolag och i andra hand HH Kaktusen handelsbolag respektive Höganäs Odéon AB i första hand och HK Odéon AB i andra hand.

SIGNATUR



Beslutsunderlag

Kommunledningskontoret, tjänsteskrivelse den 25 augusti 2023,
Begäran om samråd från AB Höganäshem gällande förvärv av SBB Kaktusen handelsbolag,
Begäran om samråd från Höganäs Mark- och Exploatering AB gällande förvärv av SBB Odeon AB och
SBB Kaktusen handelsbolag,
Bolagsordning SBB Odeon AB, den 23 augusti 2023.

Förslag till beslut

Ordförande Peter Schölander (M) föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att till styrelseledamöter välja: Johan Ingvarson (MP), Lennart Nilsson (S) samt Nils Hyllienmark (M). Till ägarombud föreslås Peter Schölander (M).

Louise Stjernquist yrkar att välja Christian Johansson (SD) i stället för Lennart Nilsson (S) som styrelseledamot.

Beslutsgång

Ordförande Peter Schölander (M) ställer sitt eget förslag till beslut mot Louise Stjernquist (L) ändringsyrkande under proposition och finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla sitt eget förslag till beslut.

Omröstning begärs och är sluten eftersom ärendet avser personval.

Röstningsförfarande

Justeraren Lennart Nilsson (S) utses till valförrättare. De avgivna rösterna har räknas till 13 stycken. Med 10 röster för Lennart Nilsson (S) mot tre röster för Christian Johansson (SD) beslutar kommunstyrelsen att föreslå Lennart Nilsson (S) till styrelseledamot.

Beslut

Kommunfullmäktige föreslås besluta

att ställa sig positiv till att AB Höganäshem förvärvar 99 procent av andelarna i SBB Kaktusen handelsbolag,

att ställa sig positiv till att Höganäs Mark- och Exploatering AB förvärvar 1 procent av andelarna i SBB Kaktusen handelsbolag,

att ställa sig positiv till att Höganäs Mark- och exploatering AB förvärvar samtliga aktier i SBB Odeon AB,

att utöka borgensram för Höganäs Mark- och exploatering AB med 60 mnkr för finansiering av förvärvet,

att fastställa bolagsordning för SBB Odeon AB i enlighet med utkast till bolagsordning den 23 augusti 2023,

att välja följande till styrelsen för det nya bolaget

Styrelseledamöter

1. Johan Ingvarson (MP)
2. Lennart Nilsson (S)
3. Nils Hyllienmark (M)

SIGNATUR



PROTOKOLL KOMMUNSTYRELSEN

HÖGANÄS
KOMMUN

2023-08-31

Ordförande: Utan eget förslag till beslut.

att välja Peter Schölander (M) till ombud vid bolagsstämma.

Beslutet ska skickas till
Kommunfullmäktige

SIGNATUR



Voteringslista: §152

Ärende: Genomförande av förvärv av SBB Kaktusen handelsbolag samt SBB Odeon AB, KS/2023/598

Voteringslist(or)

Deltar vid förslag av styrelseledamot

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Peter Schölander (M), ordförande	X		
Johan Ingvarson (MP), vice ordförande	X		
Anders Ståhl (M), ledamot	X		
Sandra Kovács (M), ledamot	X		
Nils Hyllienmark (M), ledamot	X		
Eva Hemström (C), ledamot	X		
Pia Lidwall (KD), ledamot	X		
Lennart Nilsson (S), 2:e vice ordförande	X		
Kerstin Björkäng Wirehed (S), ledamot	X		
Reinhold Knutsson (S), ledamot	X		
Christian Johansson (SD), ledamot	X		
Louise Stjernquist (L), ledamot	X		
Sören Ravn (SD), ersättare	X		
Resultat	13	0	0

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Lars Peter Schölander

Datum: 2023-08-31 19:12

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

5E456CDC6BBAEF3812FF1EE5726F5C3978D427F36FCE4DD9563A2B1EDEC05C99

Namn: Lennart Gustaf Adolf Nilsson

Datum: 2023-08-31 19:39

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

5E456CDC6BBAEF3812FF1EE5726F5C3978D427F36FCE4DD9563A2B1EDEC05C99

Namn: Jacob Derefeldt

Datum: 2023-08-31 19:12

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

5E456CDC6BBAEF3812FF1EE5726F5C3978D427F36FCE4DD9563A2B1EDEC05C99