



### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-10-15

Diarienummer 1230/21

Handläggare

Lisa Berlin

Telefon: 031- 368 05 09

E-post: [lisa.berlin@stadshuset.goteborg.se](mailto:lisa.berlin@stadshuset.goteborg.se)

## Hemställen från Göteborgs Hamn AB om förslag till bolagsordning i Platzer Syd fastighets AB

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Göteborgs Hamn AB:s förslag till bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB), i enlighet med bilagan till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, fastställs.
2. Göteborgs Hamn AB:s förslag att styrelsen i Platzer Syd fastighets AB org. nr 559324–3164 (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB) utgörs av tjänstepersoner inom Göteborgs Hamn AB, godkänns.

### Sammanfattning

Göteborgs Hamn AB (GHAB) har, som ett led i att möta efterfrågan och fortsatt utveckla ytterhamnarna, tecknat avtal om att förvärva en fastighet som idag utgör en del av fastigheten Göteborg Arendal 764:720. Förvärvet sker genom bolag och är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner bolagsordning och förslag till styrelsesammansättning.

Ärendet är av principiell karaktär och GHAB föreslår i sin hemställan kommunfullmäktige att fastställa bolagsordning för det förvärvade bolaget och föreslår även att styrelsen för det icke verksamhetsdrivande fastighetsbolaget ska bestå av tjänstepersoner.

Den föreslagna bolagsordningen är utformad enligt den struktur som tillämpas i stadens bolag.

Bolaget har ett kortsiktigt syfte att genomföra transaktionen, förvalta fastigheten och i övrigt inte bedriva någon verksamhet. GHAB planerar också att så snart som möjligt avveckla/fusionera bolaget. Sammantaget innebär detta att styrelsen bedöms kunna bestå av tjänstepersoner.

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) har yttrat sig i ärendet och tillstyrker förslagen från GHAB. Stadsledningskontoret delar Stadshus bedömning.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

GHAB menar att det föreligger en bolagsövergripande risk för brist på kajer och expansionsytor och att det finns och kommer att finnas en efterfrågan på de ytor och kajer

som kommer kunna tillskapas. Stadsledningskontoret har inte funnit anledning att göra någon annan bedömning än GHAB.

Förvärvet sker till ett markvärde om 475 mnkr.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

GHAB bedömer att en utlokalisering av godshantering till ytterhamnarna ur ett ekologiskt perspektiv totalt sett är positivt. Bedömningen är att vägtrafik, däribland särskilt tung trafik, leds ut och minskar i stadskärnan samt att transporter till sjöss blir kortare vilket i sin tur minskar utsläpp i hamnområdet och stadskärnan. Stadsledningskontoret bedömer att detta kan bidra till att nå målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram om att göteborgarna ska ha en hälsosam livsmiljö.

### **Bedömning ur social dimension**

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bilaga**

Göteborgs Stadshus AB:s protokollsutdrag och styrelsehandlingar 2021-10-18 § 102

## Ärendet

Ärendet avser en hemställan från Göteborgs Hamn AB till kommunfullmäktige angående fastställande av ny bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB) samt ställningstagande till GHAB:s förslag om tjänstepersonsstyrelse för bolaget.

Göteborgs Stadshus AB:s styrelse beslutade 2021-10-18 § 102 att tillstyrka förslagen från Göteborgs Hamn AB.

## Beskrivning av ärendet

### Ärendets principiella beskaffenhet

Kommunfullmäktige ska enligt kommunallagen och Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning ta ställning till ärenden av principiell beskaffenhet eller av annars större vikt. Stadshus ska enligt riktlinjerna och sitt ägardirektiv yttra sig över ärendet.

Bakgrunden till att kommunfullmäktiges principiella ställningstagande efterfrågas är GHAB:s beslut att förvärva del av fastigheten Arendal 764:720. GHAB:s styrelse har gjort bedömningen att fastighetsförvärvet i sig inte utgör en fråga av principiell beskaffenhet. Fastighetsförvärvet sker emellertid genom ett bolagsförvärv, vilket enligt GHAB visserligen är ett standardmässigt förfarande där köpare och säljare är juridiska personer, men enligt GHAB:s ägardirektiv är förvärv, bildande eller avyttring av bolag oavsett värde en fråga som kräver kommunfullmäktiges ställningstagande.

Ärendet innehåller följande frågor som GHAB bedömt vara av principiell beskaffenhet där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas.

- Beslut om bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB).
- Principer för styrelsesammansättning.

### Bakgrund

GHAB gör bedömningen att bolagets och hamnens utvecklingspotential finns på Hisingen vid ytterhamnarna. De investeringar som gjorts över tid av såväl GHAB som Trafikverket och trafiknämnden i form av farled, terminal, väg och järnväg parallellt med transportindustrins utveckling gör att en konsolidering av godshanteringen är naturlig vid ytterhamnarna.

I syfte att säkerställa mark för fortsatt utveckling tecknades i december 2020 en avsiktsförklaring mellan Göteborgs Stad och Platzer avseende del av fastigheten Arendal 764:720.

Den 20 september 2021 beslutade GHAB:s styrelse i ärendet Beslut förvärv av fastighet i Arendal att ge vd i uppdrag att slutförhandla med motparten utifrån de förutsättningar som presenterats i ärendet samt ge vd och styrelseordförande mandat att teckna sådant avtal.

Den 30 september 2021 tecknade GHAB och Platzer avtal om fastighetsöverlåtelsen. Aktietillträdet är dock villkorat kommunfullmäktiges godkännande av bolagsordning och styrelse.

Den 6 oktober 2021 beslutade GHAB:s styrelse att hemställa till kommunfullmäktige om principiellt ställningstagande till frågor enligt ovan.

Den 18 oktober 2021 yttrade sig Stadshus i frågan och tillstyrkte förslagen från GHAB.

### **Förvärv av fastighet i Arendal**

Området som ska förvärvas ska styckas av från Platzers fastighet Arendal 764:720. Den nybildade fastigheten ska ägas av ett nybildat aktiebolag som då blir ett dotterbolag till Platzter. GHAB kommer att förvärva samtliga aktier i det nybildade bolaget och på så sätt bli ägare till den nybildade fastigheten.

Det är GHAB:s bedömning att den aktuella fastigheten är av strategisk betydelse sett till bolagets ägardirektiv och att förvärvet av fastigheten i Arendal är avgörande för hamnbolagets möjlighet till utveckling. GHAB:s styrelse menar att det finns en brist på kajer och expansionsytor i området och att det finns och fortsättningsvis kommer att finnas en efterfrågan på de ytor och kajer som kommer att kunna tillskapas. Mot bakgrund av detta har GHAB gjort bedömningen att det inte utgör någon risk att fastighetsförvärvet sker innan avtal tecknas med en framtida brukare.

GHAB lyfter fram att förvärv av fastighet genom ett bolagsförvärv har skattemässiga fördelar för både köpare och säljare. En försäljning av aktier är skattefri för säljaren, medan en direktförsäljning av fastigheten utlöser reavinstskatt. Därmed innebär normalt sett ett direktköp av fastigheten en betydligt högre kostnad för köparen som får kompensera säljaren för hela eller delar av reavinsten.

GHAB anger att förvärvet av den aktuella fastigheten och det faktum att det sker i bolagsform inte är avsett att permanent öka antalet bolag under GHAB. Utgångspunkten är tvärtom att detta bolag ska avvecklas/fusioneras så snart det är möjligt. GHAB avser att återkomma i ett senare ärende till kommunfullmäktige med en plan för avveckling av det nu aktuella bolaget och i förekommande fall även så kallade vilande dotterbolag, som inte är nödvändiga för GHAB:s verksamhet.

Den föreslagna bolagsordningen för bolaget följer i sin helhet den struktur för bolagsordningar som arbetats fram inom Stadshuskocernen.

### **Förslag om tjänstepersonsstyrelse**

GHAB föreslår i sin hemställan att bolagsstyrelsen ska bestå av tjänstepersoner inom GHAB. Givet att bolaget endast har till syfte att förvalta den förvärvade fastigheten och att det inte i övrigt ska bedriva någon verksamhet bedömer GHAB att incitamenten för en politisk styrelse saknas. Beslut rörande användningen av och eventuell kommande exploatering av ytan kommer att fattas inom ramen för styrelsearbetet i GHAB. Mot angiven bakgrund och i syfte att få en mer rationell styrning och förenklad administration i bolaget föreslår GHAB att styrelsen utgörs av två tjänstepersoner i GHAB. GHAB föreslår kommunfullmäktiges valberedning att styrelsen i det nybildade bolaget utgörs av Erik Ahrén och Malin Collin som styrelseledamöter.

### **Stadsledningskontorets bedömning**

Av kommunallagens 10 kap. 3§ framgår att kommunfullmäktige ska fastställa ett bolags kommunala ändamål, ramen för verksamheten inom de kommunala befogenheterna, utse styrelsen samt i bolagsordningen säkerställa att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Stadshus bedömer i sitt yttrande att ärendet ger kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till GHAB:s förvärv av bolaget och genom att fastställa bolagsordning kan GHAB tillträda aktierna.

Stadshus framhåller vidare att ”paketering” av fastigheter i bolag inför en transaktion är vanligt förekommande inom fastighetsbranschen och förekommer också löpande inom Stadshuskoncernen. GHAB:s syfte är inte att långsiktigt driva verksamhet i bolaget utan att genomföra transaktionen och därefter i ett senare skede avveckla själva bolaget.

Stadshus konstaterar att den föreslagna bolagsordningen för det nu aktuella bolaget är utformad enligt den struktur som tillämpas i stadens bolag samt att tillträdet av aktierna är villkorat fullmäktiges beslut avseende bolagsordning och styrelse.

Då bolaget endast har till syfte att förvalta den förvärvade fastigheten och i övrigt inte bedriva någon verksamhet menar Stadshus att det inte finns samma behov av politisk styrning av bolaget som för verksamhetsdrivande bolag. Icke politiska styrelser förekommer i viss utsträckning inom bolagskoncernen i denna typ av bolag med uppdrag som har ett begränsat politiskt innehåll.

Stadsledningskontoret delar Stadshus bedömning.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



## Yttrande över hemställen från Göteborgs Hamn AB om förslag till bolagsordning och förslag till tjänstepersons-styrelse i Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB

§ 102, dnr 0060/21

### Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Förslag från Göteborgs Hamn AB till bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 [under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB], i enlighet med beslutsunderlagets bilaga 2, tillstyrks.
2. Förslag från Göteborgs Hamn AB att Göteborgs Stads representanter i styrelsen för Platzer Syd fastighets AB org. nr 559324–3164 [under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB] utgörs av tjänstepersoner inom Göteborgs Hamn AB, tillstyrks.
3. Ärendet översänds till kommunstyrelsens för vidare hantering.
4. Besluten i denna paragraf förklaras omedelbart justerade.

### Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

### Dag för justering

2021-10-18



---

**Utdrag ur Protokoll**  
Sammanträdesdatum: 2021-10-18

## Vid protokollet

### Sekreterare

Karin Lange

### Ordförande

Axel Josefson

### Justerande

Karin Pleijel



**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2021-10-18

Diarienummer 0060/21

Handläggare: Johan Hörnberg, bolagsjurist

Telefon: 031-368 54 52

E-post: johan.hornberg@gshab.goteborg.se

## **Yttrande över hemställan från Göteborgs Hamn AB om förslag till bolagsordning och förslag till tjänstepersonsstyrelse i Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB**

### **Förslag till beslut**

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Förslag från Göteborgs Hamn AB till bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 [under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB], i enlighet med beslutsunderlagets bilaga 2, tillstyrks.
2. Förslag från Göteborgs Hamn AB att Göteborgs Stads representanter i styrelsen för Platzer Syd fastighets AB org. nr 559324–3164 [under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB] utgörs av tjänstepersoner inom Göteborgs Hamn AB, tillstyrks.
3. Ärendet översänds till kommunstyrelsens för vidare hantering.
4. Besluten i denna paragraf förklaras omedelbart justerade.

### **Sammanfattning**

Göteborgs Hamn AB har, som ett led i att möta efterfrågan och fortsatt utveckla Ytterhamnarna, tecknat avtal om att förvärva en fastighet som idag utgör en del av fastigheten Göteborg Arendal 764:720. Förvärvet sker genom bolag.

Ärendet är av principiell karaktär och Göteborgs Hamn AB (nedan GHAB) föreslår i sin hemställan kommunfullmäktige att fastställa bolagsordning för det förvärvade bolaget och föreslår även att styrelsen för det icke verksamhetsdrivande fastighetsbolaget ska bestå av tjänstepersoner.

Förvärvet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner bolagsordning och förslag till styrelsesammansättning.

Den föreslagna bolagsordningen är utformad enligt den struktur som tillämpas i stadens bolag.

Bolaget har ett kortsiktigt syfte att genomföra transaktionen, förvalta fastigheten och i övrigt inte bedriva någon verksamhet varför den politiska styrningen bedöms kunna tillgodoses genom GHAB:s styrelse. Bolaget planeras att i ett senare skede avvecklas. Sammantaget innebär detta att styrelsen bedöms kunna bestå av tjänstepersoner.



## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

GHAB:s gör i sitt ärende bedömningen att det föreligger en bolagsövergripande risk för brist på kajer och expansionsytor. Vidare bedömer GHAB att det finns och kommer finnas en efterfrågan på de ytor och kajer som kommer kunna tillskapas. Stadshus har inte funnit anledning att göra en annan bedömning.

Förvärvet sker till ett markvärde om 475 mnkr.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

GHAB bedömer en utlokalisering av godshantering till Ytterhamnarna ur ett ekologiskt perspektiv som totalt sett positivt. Bedömningen är vidare att vägtrafik, däribland särskilt tung trafik, leds ut och minskar i stadskärnan. Transporter till sjöss blir kortare vilket minskar utsläpp i hamnområdet och stadskärnan. Stadshus har inte funnit anledning att göra en annan bedömning.

## **Bedömning ur social dimension**

GHAB har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Stadshus har inte funnit anledning att göra en annan bedömning.

## **Bilagor**

1. Styrelseprotokoll 2021-10-06 samt tjänsteutlåtande från Göteborgs Hamn AB
2. Förslag till bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr 559324-3164 [under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB]

## Ärendet

Ärendet avser Stadshus yttrande över GHAB:s hemställan till kommunfullmäktige angående fastställande av ny bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 [under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB] samt ställningstagande till GHAB:s förslag om tjänstepersonsstyrelse för bolaget.

Ärendet rör frågor av principiell beskaffenhet. Stadshus ska i rollen som moderbolag yttra sig över GHAB:s förslag innan det översänds till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

## Beskrivning av ärendet

### Ärendets principiella beskaffenhet

Kommunfullmäktige ska enligt kommunallagen och Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning ta ställning till ärenden av principiell beskaffenhet eller av annars större vikt. Stadshus ska enligt riktlinjerna och sitt ägardirektiv yttra sig över ärendet.

Bakgrunden till att kommunfullmäktiges principiella ställningstagande efterfrågas är GHAB:s beslut att förvärva del av fastigheten Arendal 764:720. GHAB:s styrelse har gjort bedömningen att fastighetsförvärvet i sig inte utgör en fråga av principiell beskaffenhet. Fastighetsförvärvet sker emellertid genom ett bolagsförvärv, som visserligen är ett standardmässigt förfarande där köpare och säljare är juridiska personer, men som enligt GHAB:s ägardirektiv är en fråga som kräver kommunfullmäktiges ställningstagande.

Ärende innehåller följande frågor av principiell beskaffenhet där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas.

- Beslut om bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr. 559324–3164 [under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB].
- Principer för styrelsesammansättning.

Vidare ska kommunfullmäktige utse styrelsen i bolaget.

### Bakgrund

GHAB gör bedömningen att bolagets och hamnens utvecklingspotential finns på Hisingen vid Ytterhamnarna. De investeringar som gjorts över tid av såväl GHAB som Trafikverk och Trafikkontor i form av farled, terminal, väg och järnväg parallellt med transportindustrins utveckling ger att en konsolidering av godshanteringen sker naturlig vid Ytterhamnarna.

I syfte att säkerställa mark för fortsatt utveckling tecknades i december 2020 en avsiktsförklaring mellan Göteborgs Stad<sup>1</sup> och Platzer avseende del av fastigheten Arendal 764:720. Utgångsläget i förhandlingen med Platzer var att affären skulle baseras på ett byte vilket under arbetets gång visat sig inte vara möjligt varför förvärvet baserats på ett köp.

---

<sup>1</sup> Representerat av Göteborgs Hamn AB, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret

2021-09-20 beslutade GHAB:s styrelse i ärendet Beslut förvärv av fastighet i Arendal att ge vd i uppdrag att slutförhandla med motparten utifrån de förutsättningar som presenterats i ärendet samt ge vd och styrelseordförande mandat att teckna sådant avtal.

2021-09-30 tecknades GHAB och Platzer avtal om fastighetsöverlåtelsen. Aktietillträdet är villkorat kommunfullmäktiges godkännande av bolagsordning och styrelse.

2021-10-06 fattade GHAB:s styrelse beslut att hemställa till kommunfullmäktige om principiellt ställningstagande till frågor enligt ovan.

### **Förvärv av fastighet i Arendal**

Området som ska förvärvas ska styckas av från Platzers fastighet Arendal 764:720. Den nybildade fastigheten ska ägas av ett nybildat aktiebolag som då blir ett dotterbolag till Platzer. GHAB kommer att förvärva samtliga aktier i det nybildade bolaget och på så sätt bli ägare till den nybildade fastigheten.

GHAB:s styrelse har, mot bakgrund av att det finns en brist på kajer och expansionsytor i området och att det finns och kommer att finnas en efterfrågan på de ytor och kajer som kommer att kunna tillskapas, gjort bedömningen att det inte utgör någon risk att fastighetsförvärvet sker innan avtal tecknas med en framtida brukare och därmed inte utgör en fråga av principiell beskaffenhet.

Att förvärv av fastighet sker genom ett bolagsförvärv har skattemässiga fördelar för både köpare och säljare. En försäljning av aktier är skattefri för säljaren, medan en direktförsäljning av fastigheten utlöser reavinstskatt. Därmed innebär normalt sett ett direktköp av fastigheten en betydligt högre kostnad för köparen som får kompensera säljaren för hela eller delar av reavinsten.

GHAB anger att förvärvet av den aktuella fastigheten och det faktum att det sker i bolagsform inte är avsett att permanent öka antalet bolag under GHAB. Utgångspunkten är att detta bolag ska avvecklas/fusioneras så snart det är möjligt. GHAB avser att i ett senare ärende till kommunfullmäktige återkomma med en plan för avveckling av det nu aktuella bolaget och i förekommande fall även så kallade vilande dotterbolag, som inte är nödvändiga för GHAB:s verksamhet.

Bolagsordningen för bolaget följer i sin helhet den struktur för bolagsordningar som arbetats fram inom Göteborgs Stadshus AB.

### **Förslag om tjänstepersonsstyrelse**

GHAB föreslår i sin hemställan att bolagsstyrelsen ska bestå av tjänstepersoner inom GHAB. Givet att bolaget endast har till syfte att förvalta den förvärvade fastigheten och att det inte i övrigt ska bedriva någon verksamhet bedömer GHAB att incitamenten för en politisk styrelse saknas. Beslut rörande användningen av och eventuell kommande exploatering av ytan kommer att fattas inom ramen för styrelsearbetet i GHAB. Mot angiven bakgrund och i syfte att få en mer rationell styrning och förenklad administration i bolaget föreslår GHAB att styrelsen utgörs av två tjänstepersoner i GHAB.

GHAB föreslår kommunfullmäktiges valberedning genom sitt beslut den 6 oktober 2021 att styrelsen i bolaget (Platzer Syd fastighets AB org. nr 559324–3164 [under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB]) utgörs av Erik Ahrén och Malin Collin som styrelseledamöter.

## Stadshus bedömning

Den allmänna utgångspunkten för helägda kommunala bolag är kraven i kommunallagens 10 kap. 3§. Här anges att kommunfullmäktige ska fastställa ett bolags kommunala ändamål, ramen för verksamheten inom de kommunala befogenheterna, utser styrelsen samt i bolagsordningen säkerställa att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Paketering av fastigheter i bolag inför en transaktion är vanligt förekommande inom fastighetsbranschen och förekommer också löpande inom Stadshuskoncernen. GHAB:s syfte är inte att långsiktigt driva verksamhet i bolaget utan att genomföra transaktionen och därefter i ett senare skede avveckla själva bolaget.

Ärendet ger kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till GHAB:s förvärv av bolaget och genom att fastställa bolagsordning kan GHAB tillträda aktierna.

Stadshus konstaterar att den föreslagna bolagsordningen för det nu aktuella bolaget är utformad enligt den struktur som tillämpas i stadens bolag samt att tillträdet av aktierna är villkorat fullmäktiges beslut avseende bolagsordning och styrelse.

Vidare konstateras att bolaget endast har till syfte att förvalta den förvärvade fastigheten och i övrigt inte bedriva någon verksamhet och att det mot den bakgrunden inte finns samma behov av politisk styrning av bolaget som för verksamhetsdrivande bolag. Icke politiska styrelser förekommer i viss utsträckning inom bolagskoncernen i denna typ av bolag med uppdrag som har ett begränsat politiskt innehåll.

Stadshus styrelse föreslås tillstyrka hemställan från GHAB rörande bolagsordning för det nu aktuella bolaget och att dess styrelse utgörs av tjänstepersoner.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

**Protokoll (nr 7)**

Fört vid extra sammanträde  
per capsulam med styrelsen i  
Göteborgs Hamn AB 2021-10-06

**Ordinarie ledamöter:**

Cecilia Magnusson      ordförande  
Birgitta Ling Fransson    1:e vice ordförande  
Ronnie Ljungh            2:e vice ordförande  
Jan Annerback  
Peter Danielsson  
Eva Olofsson  
David Josefsson  
Kristofer Andrén  
Lars Johansson

Johanna Nyström

Adjungerad sekreterare

**§ 1****Mötets öppnande**

Cecilia Magnusson öppnar sammanträdet.

**§ 2****Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställs.

**§ 3****Justerare**

Beslut i protokollet tas per capsulam genom att samtliga ordinarie styrelseledamöter undertecknar protokollet.

**§ 4**

Inget jävsförhållande anmäls.





**Protokoll (nr 7)  
Fört vid extra sammanträde  
per capsulam med styrelsen i  
Göteborgs Hamn AB 2021-10-06**

## § 5

### **Förslag till beslut om bolagsordning och nominering av tjänstepersoner i Platzer Syd fastighets AB org. nr 559324–3164 under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB.**

GHAB har tecknat ett aktieköpeavtal med Platzer Fastigheter Holding AB om förvärv av aktier i ett nybildat bolag som ska innehålla den fastighet på Arendal som styrelsen den 20 september 2021 fattat beslut om att förvärva. Ärendet gäller nu godkännande av bolagsordning samt förslag till styrelseledamöter för kommunfullmäktiges valberedning.

Beslutsunderlag rörande ovanstående förvärv har översänts till styrelsen, se tjänsteutlåtande och bilaga till 1 till tjänsteutlåtande (bolagsordning).

## **Beslut**

Styrelsen beslutar att;

1. Förslag till bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr 559324–3164 u.n.ä. till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB, i enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga 1 godkänns.
2. Göteborgs Hamn AB föreslår kommunfullmäktiges valberedning att styrelsen i bolaget utgörs av tjänstepersoner i Göteborgs Hamn AB.
3. Göteborgs Hamn AB föreslår kommunfullmäktiges valberedning att styrelsen i bolaget utgörs av Erik Ahrén och Malin Collin som styrelseledamöter.
4. Översända förslaget i punkt 1 till kommunfullmäktige för fastställande.

## § 6

### **Mötets avslutande**

Ordföranden avslutar mötet.





---

**Protokoll (nr 7)  
Fört vid extra sammanträde  
per capsulam med styrelsen i  
Göteborgs Hamn AB 2021-10-06**

Vid protokollet

\_\_\_\_\_  
Johanna Nyström

\_\_\_\_\_  
Cecilia Magnusson

\_\_\_\_\_  
Ronnie Ljungh

\_\_\_\_\_  
Peter Danielsson

\_\_\_\_\_  
David Josefsson

\_\_\_\_\_  
Lars Johansson

\_\_\_\_\_  
Birgitta Ling Fransson

\_\_\_\_\_  
Jan Annerback

\_\_\_\_\_  
Eva Olofsson

\_\_\_\_\_  
Kristofer Andrén



**Tjänsteutlåtande**  
Datum 2021-10-06

Handläggare: Arvid Guthed  
Telefon: 0727-310061  
E-post: arvid.guthed@portgot.se

## **Ärende: Förslag till beslut om bolagsordning och nominering av tjänstepersoner i Platzer Syd Fastighets AB org. nr 559324–3164 under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB.**

Styrelsen i Göteborgs Hamn AB beslutar att;

1. Förslag till bolagsordning för Platzer Syd fastighets AB org. nr 559324–3164 u.nä. till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB, i enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga 1 godkänns.
2. Göteborgs Hamn AB föreslår kommunfullmäktiges valberedning att styrelsen i bolaget utgörs av tjänstepersoner i Göteborgs Hamn AB.
3. Göteborgs Hamn AB föreslår kommunfullmäktiges valberedning att styrelsen i bolaget utgörs av Erik Ahrén och Malin Collin som styrelseledamöter.
4. Översända förslaget i punkt 1 till kommunfullmäktige för fastställande.

### **Sammanfattning**

Ärendet avser fastställande av bolagsordning och val av styrelse i ett bolag som Göteborgs Hamn AB (GHAB) avser förvärva från ett dotterbolag till Platzer Fastigheter Holding AB (publ.) (Platzer), Platzer Syd Fastighets AB org. nr 559324–3164 ("Bolaget"). Syftet med aktieköpet är att förvärva en fastighet ("Fastigheten") som idag utgör del av fastigheten Göteborg Arendal 764:720 ("Stamfastigheten"). Fastigheten ska avstyckas från Stamfastigheten och föras över i Bolaget som med andra ord förvärvas av GHAB.

Göteborgs hamns utvecklingspotential finns på Hisingen vid Ytterhamnarna. Pågående och planerad stadsutvecklingen vid Innerhamnarna motiverar också en utlokalisering av godshanteringen till Ytterhamnarna. Förvärv av fastighet i Arendal är avgörande för GHAB:s möjlighet till utveckling såväl som för stadsutvecklingen i Älvrummet. GHAB:s styrelse fattade beslut på styrelsemöte den 20 september om att förvärva Bolaget.

Förvärv av en fastighet genom ett bolag är ett standardmässigt förfarande där köpare och säljare är juridiska personer. En försäljning av aktier är skattefri för säljaren, medan



en direktförsäljning av fastigheten utlöser reavinstskatt. Därmed innebär normalt sett ett direktköp av fastigheten en betydligt högre kostnad för köparen som får kompensera säljaren för hela eller delar av reavinsten.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

En identifierad bolagsövergripande risk är brist på kajer och expansionsytor. GHAB:s bedömning är att det finns och kommer finnas en efterfrågan på de ytor och kajer som kommer kunna tillskapas. Förvärvet görs i ljuset av detta.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

En utlokalisering av godshantering till Ytterhamnarna bedöms ur ett ekologiskt perspektiv som totalt sett positiv. Bedömningen är att vägtrafik, däribland särskilt tung trafik, leds ut och minskar i stadskärnan. Transporter till sjöss blir kortare vilket minskar utsläpp i hamnområdet och stadskärnan.

### **Bedömning ur social dimension**

GHAB har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Samverkan**

Samverkan har inte bedömts vara aktuell då det tillkommande bolaget inte har några anställda.

### **Ärendet**

Ärendet syftar till att beskriva bakgrund för förvärvet och att fastställa bolagsordning för Bolaget samt föreslå styrelseledamöter för kommunfullmäktiges valberedning.

### **Beskrivning av ärendet**

Göteborgs hamns utvecklingspotential finns på Hisingen vid Ytterhamnarna. De investeringar som gjorts över tid av såväl bolaget som Trafikverk och Trafikkontor i form av farled, terminal, väg och järnväg parallellt med transportindustrins utveckling ger att en konsolidering av godshanteringen sker naturlig vid Ytterhamnarna.

### **Förvärv av fastighet i Arendal**

GHAB och Platzer genomförde under våren 2020 separata värderingar av den aktuella fastigheten.

Utgångsläget i förhandlingar med Platzer var att affären skulle baseras på byte av fastigheter inom Göteborgs Stads ägo. Mot bakgrund av detta tecknades en avsiktsförklaring mellan Göteborgs Stad (GHAB, FK, SBK och TK) samt Platzer i december 2020.

Under utvärdering av möjliga fastigheter inom Göteborgs Stads ägo (omfattanden Masthugget och Majnabbe) framgick det att det inte fanns fastigheter att använda som valuta i affären och som en konsekvens är den föreslagna affären baserad på ett köp.

Detta har inte varit i Platzers intresse och det har påverkat den föreslagna köpeskillingen. Givet förutsättningarna landade markvärdet i köpeavtalet på 475

MSEK.

GHAB anlidade fastighetskonsultbolaget CBRE för att bistå under Due Diligence processen som pågick under över sommaren 2021 för att fastställa villkoren för affären. Under sommaren och början av hösten har CBRE samlat in och strukturerat dokumentation rörande aktuell fastighet från Platzer. Detta har gjorts i syfte att ge GHAB en bild över byggnaders skick, hyresavtal, markmiljö, driftskostnader mm. Bilden är att Platzer har god ordning, dock finns vissa brister i funktioner i byggnaderna vilka har hanterats i avtalsförhandlingarna så att dessa inte drabbar GHAB ekonomiskt.

Området som ska förvärfas ska styckas av från Platzers fastighet Arendal 764:720. Den nybildade fastigheten ska ägas av ett nybildat aktiebolag som då blir ett dotterbolag till Platzer. GHAB kommer att förvärva samtliga aktier i det nybildade bolaget och på så sätt bli ägare till den nybildade fastigheten. Att förvärv av fastighet sker genom ett bolagsförvärv har skattemässiga fördelar för både köpare och säljare. I aktieköpeavtalet har GHAB uppställt villkor att det nybildade bolaget inte innehåller någon historik som kan innebära en belastning för GHAB.

GHAB:s styrelse fattade den 20 september beslut om att förvärva fastigheten genom aktieköpet. Mot bakgrund av dels det som beskrivits ovan, dels att det finns en brist och efterfrågan på kajer och expansionsytor i området har styrelsen gjort bedömningen att själva fastighetsförvärvet sker innan avtal tecknas med en framtida brukare inte utgör någon risk, och därmed inte utgör en fråga av principiell beskaffenhet. GHAB:S bedömning är att det finns och kommer att finnas en efterfrågan på de ytor och kajer som kommer att kunna tillskapas. Däremot är frågan om val av styrelse och fastställande av bolagsordning en sådan fråga som ska underställas kommunfullmäktige. GHAB och Platzer tecknade aktieköpeavtalet den 30 september. Avtalet är dock villkorat på så sätt att tillträdet till aktierna i bolaget endast kan ske under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner bolagsordning och förslag till styrelseledamöter.

Förvärvet av fastigheten i bolagsform är inte heller avsett att permanent öka antalet bolag under GHAB. Utgångspunkten är att detta bolag ska avvecklas/fusioneras så snart det är möjligt. GHAB avser att i ett senare ärende till kommunfullmäktige återkomma med en plan för avveckling av detta bolag och i förekommande fall sådana s.k. vilande dotterbolag som inte är nödvändiga för GHAB:s verksamhet.

Bolagsordningen för bolaget följer i sin helhet den struktur för bolagsordningar som arbetats fram inom Göteborgs Stadshus AB.

Givet att bolaget endast har till syfte att förvalta den förvärvade fastigheten och inte i övrigt bedriva någon verksamhet bedömer GHAB att det saknas behov av styrning via en politisk styrelse i detta bolag. Beslut rörande användningen av och eventuell kommande exploatering av ytan kommer att fattas inom ramen för styrelsearbetet i GHAB. I syfte att få en mer rationell styrning och förenklad administration i bolaget som förvärfas föreslår GHAB därför att styrelsen utgörs av två tjänstemän.

## **Bolagets bedömning**

Den aktuella fastigheten är av strategisk betydelse sett till bolagets ägardirektiv.  
Förvärv av fastighet i Arendal är avgörande för hamnbolagets möjlighet till utveckling.

Göteborgs Hamn AB

Elvir Dzanic, VD

Arvid Guthed, VP, Port Development



# **Bolagsordning för Platzer Syd Fastighets AB org. nr 559324–3164 u.nä. till Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB**

## **§ 1 Firma**

Bolagets firma är Göteborgs Hamn Arendal Fastighets AB.

## **§ 2 Säte**

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

## **§ 3 Verksamhetsändamål**

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Självkostnadsprincipen är inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

## **§ 4 Verksamhetsföremål**

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

## **§ 5 Aktiekapital**

Aktiekapitalet utgör lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor.

## **§ 6 Antal aktier**

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 25 000 och högst 100 000.

## **§ 7 Styrelsen**

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 1 och högst 4 ledamöter jämte högst 2 suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

## **§ 8 Revisorer**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

### **§ 9 Lekmannarevisorer**

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

### **§ 10 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

### **§ 11 Närvaro- och yttranderätt**

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verkställande direktör, ställa frågor.

### **§ 12 Ärenden på årsstämma**

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
  - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
  - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
  - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

### **§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt**

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

#### **§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning**

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

#### **§ 15 Ändring av bolagsordningen**

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3, 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

#### **§ 16 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.