

Granskningsredogörelse
Stadsrevisionen Göteborg
Lekmannarevisor Tore Svensson

Bostads AB Poseidon Org.nr: 556120-3398

Granskning av verksamhetsåret 2020

2021-01-30

Januari 2021
Bostads AB Poseidon – granskning av verksamhetsåret 2020
Diarienummer: 0170/20
Stadsrevisionen i Göteborgs Stad
Lekmannarevisor: Tore Svensson
www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Grundläggande granskning	4
2.1	Koncernbidrag och aktieägartillskott	4
2.2	Nedskrivningar	5
2.3	EU:s statsstödsregler	6
2.4	Frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt	7
2.5	Bedömning	8

1 Sammanfattning

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Lekmannarevisorerna har att pröva styrelsens och verkställande direktörens följsamhet mot dessa.

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig (Kommunallagen 12 kap. 1 §, Aktiebolagslagen 10 kap. 3 §).

Denna kompletterande granskningsredogörelse omfattar endast de delar i den grundläggande granskningen som avviker från den granskningsredogörelse som upprättats av yrkesrevisorn Jesper Wigh vid Stadsrevisionen, vars rekommendationer jag också ställer mig bakom.

Den ytterligare granskning jag utfört, och som redovisas i denna kompletterande granskningsredogörelse, har skett i avsaknad av stöd från revisionskontorets sakkunnige.

Till skillnad från revisionskontorets granskning, har jag även tagit del av bolagets bokslut, då detta innehåller avgörande information för att kunna bedöma bolagets verksamhet under räkenskapsåret.

Jag redovisar här de iakttagelser jag gjort och mina slutsatser så långt det varit möjligt med hänsyn till omständigheterna.

I ett flertal avseenden bedömer jag att bolagets beslut eller avsaknad av beslut kan medföra betydande risker för bolaget och dess ägare, Göteborgs Stad. Det gäller bolagets hantering av koncernbidrag, aktieägartillskott, nedskrivningar av anläggningstillgångar och efterlevnad av EU:s statsstödsregler.

Regler och rutiner för hantering av frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt har inte följts av bolaget och dessa frågor har inte heller lyfts till kommunfullmäktige före beslut.

Med hänsyn till vad som framkommit vid min granskning, samt vad som redovisats i revisionskontorets granskningsredogörelse, anser jag inte att bolagets verksamhet till fullo sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, eller att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

2 Grundläggande granskning

Syftet med den grundläggande granskningen är att bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Det innebär att revisorerna löpande följer styrelsens protokoll och handlingar, informerar sig om verksamheten och tar del av bolagets rapportering i årsredovisningen. Till grund för granskningen ligger t.ex. lagar, såsom Aktiebolagslagen och Kommunallagen, kommunfullmäktiges ägardirektiv, bolagsordning och olika riktlinjer och anvisningar.

2.1 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Av Bostads AB Poseidons (bolaget) bokslut framgår att bolaget lämnat ett koncernbidrag till Förvaltnings AB Framtiden med 216 000 tkr. Det innebär att bolagets resultat har minskats med detta belopp. Efter avdrag för koncernbidrag är årets redovisade resultat 86 795 tkr.

Om koncernbidrag inte lämnats hade bolaget haft stort ekonomiskt utrymme för ytterligare underhållsåtgärder på sitt fastighetsbestånd och/eller hållit nere avgiftshöjningarna för sina hyresgäster.

Bolaget har under året haft en omsättning på 2 233 759 tkr. Vinsten efter finansiella poster uppgår till 305 004 tkr., vilket motsvarar ca 14 % av omsättningen. Det koncernbidrag som bolaget lämnar ifrån sig är en kostnad i resultaträkningen. Samtliga bolagets kostnader täcks genom intäkter i form av hyror från hyresgästerna i bolagets 27 339 lägenheter. Det innebär att varje lägenhet i genomsnitt bidrar med 7 900 kr ($216\,000\,000/27\,339$) per år till det koncernbidrag som lämnar bolaget. I praktiken innebär detta att hyresgästerna, genom sin hyra till bolaget, betalar för andra kostnader inom Stadshuskoncernen eller Göteborgs Stad. Det kan ses som en form av extra beskattning, som exklusivt är riktad mot hyresgästerna i bolaget och som inte tas ut av övriga medborgare i Göteborgs Stad. En fråga som då bör prövas, är hur detta förhåller sig till likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § Kommunallagen, enligt vilken *”Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.”*

Ytterligare en fråga som infinner sig, är hur det lämnade koncernbidraget förhåller sig till värdeöverföringsbegränsningarna i den s.k. Allbolagen. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag omfattas av Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Lagen reglerar storleken av de värdeöverföringar som kan göras från ett allmännyttigt bostadsaktiebolag. I korthet innebär lagens regler, att värdeöverföringen inte får överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen, vid föregående räkenskapsårs utgång, har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet. Ett tak för värdeöverföringen sätts genom att värdeöverföringen inte heller får överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår, 43 398 tkr ($50\% \times 86\,795$ tkr).

Aktiekapitalet i bolaget uppgår till 68 mkr. Med en för år 2020 genomsnittlig statslåneränta på -0,07 %, med tillägg av en procent, kan en möjlig värdeöverföring beräknas till högst 632 tkr ($0,93\% \times 68$ mkr).

Enligt lagens förarbeten (Prop. 2009/10:185), är syftet med lagen att begränsa värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Kommunerna tillerkänns rätt till viss ersättning på tillskjutet kapital.

"Eftersom syftet med en begränsningsregel i den föreslagna lagen är att bolagets upparbetade resurser ska användas för bostadsförsörjningsändamål", sid 53

"syftet med bestämmelsen, dvs. att bostadsaktiebolagens upparbetade resurser ska användas långsiktigt", sid 53

"Den samlade värdeöverföringen bör vara vad som bedöms som normal utdelning i privata företag som är långsiktiga fastighetsägare. Utdelning är att betrakta som avkastning på det kapital som ägaren har tillskjutit till bolaget. Vad som är rimlig utdelning beror därmed på vilket underlag som ligger till grund för beräkningarna", sid 54

Som ett led i koncernens skatteplanering återfår bolaget från Förvaltnings AB Framtiden ett aktieägartillskott med 169 776 tkr. Det är beräknat till ett belopp som ska motsvara det koncernbidrag bolaget har lämnat, minskat med en fiktiv skattebelastning. Från bolagets sida anser man, med hänvisning till 2 kap. 16 § i ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB, som lyder "Stadshus ansvarar för att bolagskoncernens skattebelastningen i första hand sker hos koncernmoderbolaget", att inte någon värdeöverföring har skett. Bolaget menar att någon värdeöverföring inte skett med hänsyn till erhållet aktieägarkapital, samt att transaktionen inte har någon effekt på eget kapital. Boverket som är tillsynsmyndighet har godkänt förfarandet. Något stöd för detta synsätt går inte att finna i Allbolagen eller dess förarbeten. Ett aktieägartillskott har också en helt annan funktion än ett koncernbidrag. Koncernbidraget påverkar bolagets resultat, medan ett aktieägartillskott enbart påverkar balansräkningen. Något annat syfte med lagen än att reglera hur resultatet (överskottet) i de allmännyttiga bostadsaktiebolagen får disponeras kan inte utläsas av lagtext eller förarbeten.

Oavsett hur man bedömer den kvittning mellan koncernbidrag och aktieägartillskott, som bolaget tillämpar för att beräkna om värdeöverföringen är lagenlig eller inte, är det en fråga av principiell betydelse eller annars av större vikt (se nedan under p. 2.4). Detta särskilt med beaktande av att det handlar om mycket betydande belopp och förfarandet leder till att ca 10 % av den hyra som en hyresgäst hos bolaget betalar, inte används för bolagets verksamhet, utan överförs till annan verksamhet inom Stadshuskoncernen och Göteborgs Stad, genom det koncernbidrag som lämnas från bolaget. Bolaget har inte hänfört frågan om koncernbidrag och aktieägartillskott till kommunfullmäktige för beslut.

2.2 Nedskrivningar

Av Årsredovisningslagen 2 kap. 3 § framgår att årsredovisningens delar ska ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat.

Anläggningstillgångar tas normalt upp till sitt anskaffningsvärde. Möjlighet till nedskrivning av en anläggningstillgång finns, om det kan antas att värdenedgången är bestående (ÅRL 4 kap. 5§).

Av uppgifter från bolagets bokslut för år 2020 framgår att bolagets fastigheter är bokförda till 12 778 169 tkr, samt att pågående projekt är bokförda med 1 899 710 tkr, tillsammans

14 677 879 tkr. Man bedömer marknadsvärdet till 43 630 206 tkr. Det finns då en dold reserv i fastighetstillgångarnas värde uppgående till nästan 29 mdkr. Bolaget påpekar att föregående års nedskrivning har återförts med 126 527 tkr avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt respektive 9 656 tkr avseende byggnad.

Trots det betydande övervärde som finns i bolagets fastighetsbestånd, har nedskrivning i bokslutet skett med 109 719 tkr, avseende pågående ny- och ombyggnader. Nedskrivningen har en direkt negativ påverkan på bolagets redovisade resultat, vilket i slutändan drabbar hyresgästerna genom hyreshöjningar och eftersatt underhåll. Nedskrivningen belastar i genomsnitt varje lägenhet med 4 013 kr (109 719 000/27 339) för år 2020. Bolagets motivering till nedskrivningen är att man följer Bokföringsnämndens vägledning Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och att bedömningen ska göras utifrån den lägsta kassagenererande enheten, vilket i bolagets fall är juridisk fastighet.

Värdering av pågående projekt är förenat med uppskattningar och bedömningar som kan innehålla stora variationer och stor osäkerhet. För ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag, förutsätts ett mycket långsiktigt perspektiv på fastighetsägandet. Det förhållandet innebär att det vid värderingen, särskilt när det gäller projekt som är pågående, bör tillämpas en mycket återhållsam syn på nedskrivning. Nedskrivning bör ske endast om det kan anses föreligga en bestående värdenedgång. Då bolagets fastighetsbestånd i bokslutet endast är upptaget till 30 % av ett beräknat marknadsvärde, kan det ifrågasättas om det föreligger något verkligt nedskrivningsbehov, eller om nedskrivning av pågående projekt används som en bokslutsdisposition i syfte att sänka bolagets redovisade resultat.

Oavsett hur man bedömer bolagets nedskrivningar är det en fråga av principiell betydelse eller annars av större vikt (se nedan under p. 2.4). Detta särskilt med beaktande av att det handlar om mycket betydande belopp och förfarandet leder till stora ekonomiska konsekvenser för hyresgästerna. Bolaget har inte hänfört frågan om nedskrivningar av pågående projekt till kommunfullmäktige för beslut.

2.3 EU:s statsstödsregler

”Om en kommun stöder sitt allmännyttiga bostadsföretag på ett sätt som bedöms vara oförenligt med den gemensamma marknaden kan det komma att betraktas som ett olagligt statsstöd. Det gäller bland annat om stödet hotar att snedvrider konkurrensen genom att gynna ett visst företag och om det riskerar att påverka handeln mellan medlemsländerna.

Det skulle exempelvis kunna vara fallet om en kommun lämnar ett kapitaltillskott till sitt allmännyttiga bostadsföretag i samband med en nedskrivning av värdet i ett nyproduktionsprojekt. I sådana fall är det viktigt att, i ett tidigt skede, noga utreda frågan om det kan vara fråga om ett olagligt statsstöd eller inte.

Alla stöd som kan misstänkas vara olagliga ska, innan de lämnas, anmälas till EU-kommissionen via näringsdepartementet. Kommissionen utreder frågan och meddelar därefter beslut.

Inga stöd får lämnas och inga projekt får startas innan ett slutligt beslut föreligger.”
(Nedskrivning av fastighetsvärden, Sveriges Allmännytta)

”Vad händer om reglerna inte följs. Om en medlemsstat ger ett olagligt stöd kan kommissionen besluta att det strider mot EU-rätten. Medlemsstaten ska då återkräva stödet från stödmottagaren, inklusive ränta på ränta. Det gäller även om det leder till att företaget

måste försättas i konkurs. Även en svensk domstol kan pröva om en åtgärd utgör ett statligt stöd som skulle ha anmälts till kommissionen. Om medlemsstaten vägrar att följa kommissionens beslut kan kommissionen välja att väcka talan inför EU-domstolen. Medlemsstaten riskerar då att fällas för fördragsbrott med kännbara böter som följd om man inte rättar sig efter beslutet.” (Regeringskansliet).

Av bolagets bokslut framgår att man erhåller ett aktieägartillskott med 169 776 tkr från Förvaltnings AB Framtiden. Det framgår även att bolaget gjort nedskrivningar av nyproduktionsprojekt med 109 719 tkr.

Bolaget har inte ställt frågan till EU-kommissionen om det strider mot EU:s statsstödsregler om man tar emot ett aktieägartillskott samtidigt som man gör nedskrivning av nyproduktionsprojekt.

Genom underlåtenheten att fråga EU-kommissionen om tillstånd, utsätts bolaget för en ekonomisk risk, som i värsta fall kan medföra att aktieägartillskottet ska återbetalas, samt att böter kan dömas ut. Detta skulle också innebära att bolaget genom koncernbidraget gjort en olaglig värdeöverföring med över 215 mkr (koncernbidrag 216 mkr minus lagenligt belopp 632 tkr).

2.4 Frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt

Enligt bestämmelser i kommunallagen (KL 10 kap. 3§), ska det för helägda kommunala bolag anges i bolagsordningen, att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan de fattas.

I både bolagsordningen och ägardirektivet för Bostads AB Poseidon finns detta krav inskrivet.

Göteborgs Stadshus AB har utfärdat en anvisning, Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen, 2020-04-27, § 70, dnr 0024/20).

Av anvisningen från Göteborgs Stadshus AB framgår, att ärenden av principiell betydelse eller annars av större vikt, i god tid ska underställas kommunfullmäktige för ställningstagande. Varje ärende ska prövas och värderas av bolagets styrelse innan ärendet går vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande. Om tveksamhet uppstår huruvida frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Göteborgs Stadshus AB tillfrågas av moderbolaget och dotterbolag ska tillfråga respektive moderbolag.

I anvisningen nämns som exempel, ”beslut som väsentligen påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk”.

Anvisningen innehåller en detaljerad beskrivning av beredningsprocessen för denna typ av frågor. Som framgår av den granskningsredogörelse som upprättats av stadsrevisionens sakkunnige, uppfyller inte bolaget kravet i Göteborgs Stadshus AB:s anvisningar om att ett ärende alltid ska innehålla en bedömning av om ett ärende är av principiell beskaffenhet samt en motivering till bedömningen. Bolaget har bl.a. anfört att man lyfter dylika frågor vid ägardialogen med sitt moderbolag, Förvaltnings AB Framtiden. Av punkt 9 i anteckningarna från ägardialogen den 14 oktober 2020, framgår emellertid, när det gäller frågor av principiell beskaffenhet, ”inget att rapportera”.

Att frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt, lyfts till kommunfullmäktige, är ur demokratisk synpunkt av stor betydelse. Regeln har tillkommit för att säkerställa, att

beslut i de verksamheter, som en kommun överlåtit skötseln av till ett kommunalt bolag, blir fattade med det demokratiska inflytande som kommunfullmäktige representerar.

Bolagets bokförda transaktioner avseende koncernbidrag, aktieägartillskott och nedskrivning av pågående projekt, är av mycket betydande belopp. Som framgår av redogörelsen ovan, har kostnader för lämnade koncernbidrag och nedskrivningar av pågående projekt, sammantaget påverkat lägenhetshyran för år 2020 med i genomsnitt ca 11 900 kr (7 900 + 4 013). Beslut av denna storlek och med angivna konsekvenser, kan inte en bolagsstyrelse i ett av kommunen ägt bolag, anses ha behörighet att självständigt fatta. De bör därför var för sig anses utgöra sådana frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt, som ska lyftas till kommunfullmäktige före beslut.

2.5 Bedömning

Vid min granskning har framkommit att bolaget fattat beslut om ekonomiska transaktioner med mycket stora belopp. Det handlar om att en mycket betydande del av bolagets resultat, genom koncernbidrag, överförs till annat bolag. Då bolagets intäkter kommer från de hyror som bolagets hyresgäster betalar, innebär detta att hyresgästerna betalar för andra kostnader än bolagets faktiska kostnader för förvaltning, drift och underhåll av de uthyrda fastigheterna. Det kan ifrågasättas om förfarandet är förenligt med de värdeöverföringsregler som gäller för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och likställighetskravet i Kommunallagen.

På likartat sätt påverkas bolagets resultat och därmed hyrorna för hyresgästerna, av de nedskrivningar som bolaget gör av pågående nyproduktionsprojekt. Det kan ifrågasättas om det föreligger en sådan bestående värdenedgång, som motiverar de gjorda nedskrivningarna.

Bolaget har erhållit stöd i form av aktieägartillskott, samtidigt som bolaget gjort nedskrivningar av pågående nyproduktionsprojekt. Det finns risk för att förfarandet kan strida mot EU:s statsstödsregler. Bolaget har inte inhämtat beslut från EU-kommissionen, vilket innebär att bolaget kan drabbas av stora ekonomiska konsekvenser.

Bolagets styrelse har ett ansvar, att lyfta frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt, till kommunfullmäktige före beslut. Detta har inte skett, trots att de frågor bolaget beslutat om, får anses vara av principiell betydelse och dessutom av större vikt, inte minst med hänsyn till beloppens storlek. Bolaget har inte heller följt koncernens rutiner för hantering av denna typ av frågor, genom att beslutsunderlag saknar bedömning av ärendenas principiella beskaffenhet (se p. 2.1.1.1 i revisionskontorets granskningsredogörelse).

Min bedömning är därför att bolagets verksamhet inte till fullo skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, eller att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.