

# Granskningsrapport för år 2022

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon

Org.nr: 556120-3398

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

## Inledning

Jag är av kommunfullmäktige i Göteborg utsedd till lekmannarevisor i Bostads AB Poseidon (nedan kallat Poseidon). Denna granskningsrapport avser min granskning av Poseidons verksamhetsår 2022 och utgör ett tillägg till den granskningsredogörelse som upprättats av Jesper Wijk som sakkunnig vid Stadsrevisionens revisionskontor. Anledningen härtill är främst att

- Revisionskontorets granskning omfattar inte bolagets bokslut och därmed inte hela räkenskapsåret.
- Revisionskontorets granskning har inte omfattat de granskningsåtgärder som jag ansett nödvändiga för att bedöma verksamheten (bl.a. värdeöverföringar, statsstöd, nedskrivningar).
- Revisionskontoret har inte gett sakkunnigstöd för de granskningsåtgärder jag begärt.

Mitt ansvar och uppdrag som lekmannarevisor är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorn skall efter varje räkenskapsår lämna en granskningsrapport till bolagsstämman. Granskningsrapporten skall lämnas till bolagets styrelse senast tre veckor före årsstämman. I rapporten skall lekmannarevisorn bl.a. uttala sig om sådana förhållanden som avses i 10 kap. 3 § Aktiebolagslagen. Lekmannarevisorn får i granskningsrapporten även lämna andra upplysningar som han eller hon anser att aktieägarna bör få kännedom om.

Enligt Kommunallagen (12 kap. 7 §) fullgör varje revisor sitt uppdrag självständigt. Av § 8 framgår att revisorn har rätt till sakkunnigt stöd vid granskningen.

## Sammanfattning

- Storleken av de värdeöverföringar som kan göras från Poseidon, regleras av Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den för år 2022 högsta tillåtna värdeöverföringen kan beräknas till 1 672 800 kr. Den värdeöverföring som faktiskt sker från Poseidon, uppgår till 11 672 000 kr och består av koncernbidrag med 10 mkr och föreslagen utdelning med 1 672 000 kr. Från Poseidon görs därmed en otillåten värdeöverföring med 9 999 200 kr.
- För länder som tillhör EU, finns särskilda regler om när stat, kommun eller landsting får ge stöd till viss verksamhet. För de flesta sådana stöd krävs ett godkännande i förväg av EU-kommissionen. Om ett kapitaltillskott lämnas till ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag, t.ex. i form av ett aktieägartillskott, kan det vara ett olagligt statsstöd. Innan ett stöd lämnas, ska anmälan ske till EU-kommissionen genom näringsdepartementet. Poseidon har erhållit ett aktieägartillskott från sitt moderbolag med 7 940 000 kr. Eftersom man också gjort nedskrivningar av pågående projekt med 57 672 000 kr, finns risk för att det kan föreligga ett otillåtet statsstöd. Poseidon har inte begärt godkännande från EU-kommissionen och det finns

därför risk för att bolaget kan drabbas av både böter och återbetalningsskyldighet av det erhållna stödet.

- Poseidon omfattas av Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser, då man erhållit kapitaltillskott från sitt moderbolag. Erhållna belopp ska framgå av redovisningen, samt ska det även redovisas hur kapitaltillskottet har använts. Redovisningen kan göras tydligare i denna del. Bolagets revisor ska även granska redovisningen och uttala sig om denna till bolagsstämman.
- Poseidons fastighetsbestånd är bokfört till 16 miljarder kr, men har ett uppskattat marknadsvärde på 48,5 miljarder kr. Trots detta har bolaget gjort nedskrivningar av pågående projekt med 57 672 000 kr. Det kan ifrågasättas om nedskrivningen motiveras av en verklig värdenedgång, eller om nedskrivningen endast sker i resultatreglerande syfte.
- Frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt ska före beslut, tas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Samtliga de handlingar från bolagets sida, som redogörs för i denna granskningsrapport, är av den digniteten att kommunfullmäktiges ställningstagande borde ha inhämtats. Poseidon har inte hänfört någon fråga till kommunfullmäktige före beslut. Bolaget har inte heller tagit upp någon sådan fråga vid ägardialogen med sitt moderbolag.
- Min samlade bedömning är därför att bolagets verksamhet inte har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt eller att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

### Värdeöverföring

För kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag gäller särskild lagstiftning med syfte att begränsa värdeöverföringar från sådana bolag (Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), den s.k. Allbolagen. Poseidon är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och omfattas därmed av Allbolagens begränsningsregler.

Enligt § 3 i Allbolagen gäller;

*”Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna 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.*

*Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.”*

Av propositionen (Prop. 2009/10:185) framgår att lagstiftningen ska ge en möjlighet till en viss ersättning på tillskjutet kapital, men med tydliga och kraftiga begränsningar. Det framgår också av propositionen, att syftet är att de vinstmedel som uppkommer i de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen, i huvudsak ska kvarstanna i bolagen och där långsiktigt användas för förvaltning, förädling och nyproduktion av bostadslägenheter.

Definitionen av värdeöverföring återfinns i Aktiebolagslagens 17 kap 1 §, vilket också propositionen till Allbolagen hänvisar till;

*”Med värdeöverföring avses i denna lag*

- 1. vinstutdelning,*
- 2. förvärv av egna aktier, dock inte förvärv enligt 19 kap. 5 §,*
- 3. minskning av aktiekapitalet, den bundna överkursfonden eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna, och*
- 4. någon annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget.”*

Ett lämnat koncernbidrag utgör en förmögenhetsminskning för det bolag som lämnat bidraget om det saknar affärsmässig karaktär för bolaget. Det innebär att ett koncernbidrag från dotterbolag till moderbolag räknas som en värdeöverföring. Däremot är inte ett aktieägartillskott från moderbolag till dotterbolag någon värdeöverföring. Skälet härtill är, att den förmögenhetsminskning som sker hos moderbolaget, när ett aktieägartillskott lämnas, i sin helhet kompenseras genom att värdet på dotterbolagsaktierna stiger med samma belopp. Någon förmögenhetsminskning hos det givande bolaget sker alltså inte och därmed har inte heller någon värdeöverföring ägt rum vid ett aktieägartillskott. Det innebär att lämnade koncernbidrag och erhållna aktieägartillskott ska ses som separata händelser, som inte är kvittningsbara mot varandra, vid bedömning av Allbolagens värdeöverföringsregler.

Den för Poseidon högsta tillåtna värdeöverföringen kan beräknas till 1 672 800 kr ((statslåneränta 1,46 % + 1 %) x aktiekapitalet 68 000 000 kr).

Poseidon har i bokslutet för år 2022 bokfört ett avdrag med 10 milj.kr för koncernbidrag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Beloppet belastar bolagets resultaträkning. Härutöver föreslås en utdelning med 1 672 000 kr.

Den sammantagna värdeöverföringen uppgår sålunda till 11 672 000 kr. Detta kan jämföras med den enligt Allbolagen högsta tillåtna värdeöverföringen, 1 672 800 kr, enligt ovan. Den otillåtna värdeöverföringen kan då beräknas till 9 999 200 kr.

Poseidon motiverar det föreslagna koncernbidraget med att det är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt och att det därmed inte skett någon reell värdeöverföring.

Som framgår ovan är koncernbidrag och aktieägartillskott två separata transaktioner med helt olika innebörd. Koncernbidraget belastar resultaträkningen som en kostnad, medan aktieägartillskottet bokförs i balansräkningen och påverkar inte resultatet. De två transaktionerna är därför inte jämförbara och inte heller kvittningsbara mot varandra.

Varken Allbolagen eller propositionen ger något utrymme för att tolka ett aktieägartillskott som en värdeöverföring, som kan kvittas mot ett koncernbidrag, vid prövning av hur stor värdeöverföring som får ske. Kvittning av en fiktiv skatt är inte heller något som Allbolagen tillåter.

De koncernbidrag som bolaget lämnat under åren 2017 – 2021 överstiger en miljard kr enligt nedan.

År	Lämnat koncernbidrag
2017	280 000 000
2018	253 000 000
2019	247 000 000
2020	216 000 000
2021	71 000 000

Ytterligare en konsekvens av bolagets förfarande, är att en stor del av de hyror som Poseidons hyresgäster betalar, inte används för bolagets egen verksamhet. Det kan ses som särskilt allvarligt, med hänsyn till den effekt det får på bl.a. eftersatt underhåll av Poseidons fastighetsbestånd.

Poseidon har uppgett att det finns ett omfattande underhållsbehov i bolagets fastigheter. Bolaget har beräknat att ett stort underhållsbehov finns i 30 procent av beståndet, vilket motsvarar ca. 110 hus och ca 9 300 lägenheter och värderas till ca. 7,7 miljarder kr.

Härtill kommer de stora behov av energieffektivisering som finns i fastighetsbeståndet. Enligt de av bolaget lämnade uppgifterna, uppgår den genomsnittliga årliga energiförbrukningen till så mycket som 148,5 kWh/kvm. Det innebär att både behovet och möjligheterna till energibesparingar är mycket stora, vilket kräver betydande investeringar.

Den otillåtna värdeöverföringen från Poseidon, används inom Stadshuskoncernen bl.a. för att täcka underskott i bolag som bedriver icke vinstgivande verksamhet, t.ex. Stadsteatern, Business Region Göteborg och Got Event. Det kan ses som en form av beskattning av hyresgästerna inom allmännyttan, vilket strider mot likställighetsprincipen i Kommunallagens 2 kap. 3 §.

Jag har i granskningsrapporter för två föregående år riktat kritik mot bolagets beslut, att genom koncernbidrag avhända sig vinstmedel, som borde kvarstannat i bolaget och använts för att tillgodose fastigheternas goda bestånd. Bolaget har inte tagit till sig av kritiken och återupprepar även för det här aktuella räkenskapsåret samma förfarande.

## Statsstöd

Av Poseidons bokslut framgår att man erhåller ett aktieägartillskott med 7 940 000 kr från sitt moderbolag, Förvaltnings AB Framtiden. Det erhållna aktieägartillskottet kan utgöra ett s.k. statsstöd.

På regeringskansliets webbsida står följande om statsstöd:

*”Statsstöd är när stat, kommun eller landsting stöttar en viss verksamhet med offentliga medel. EU:s regler för statligt stöd regleras i EUF-fördraget. Det offentliga får med vissa undantag inte lämna stöd förrän det i förhand har godkänts av EU-kommissionen. Syftet med reglerna är att se till att konkurrensen på EU:s inre marknad inte snedvrids.”*

Branschorganisationen Sveriges Allmännytta skriver följande om EU:s statsstödsregler (Nedskrivning av fastighetsvärden, september 2017);

*”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.”*

Som framgår ovan, bedömer Sveriges Allmännyttan att ett kapitaltillskott (t.ex. aktieägartillskott) i kombination med nedskrivning i nyproduktionsprojekt är en sådan situation, som kan riskera att vara ett olagligt statsstöd.

Poseidon har i sitt bokslut gjort nedskrivningar av pågående projekt, vilket i kombination med mottaget aktieägartillskott, enligt Sveriges Allmännyttan, är exempel på fall, där frågan om det är olagligt statsstöd eller inte, bör utredas.

Av Allbolagens 2 § framgår att det får lämnas stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som;

- ”1. har godkänts av Europeiska kommissionen, eller*
- 2. har lämnats enligt sådana förordningar som Europeiska kommissionen beslutat enligt artikel 108.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eller*
- 3. har lämnats enligt villkor för stöd som har fastställts av Europeiska kommissionen och som anses förenligt med den gemensamma marknaden samt är undantaget från kravet på anmälan i artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.”*

Poseidon har inte genom näringsdepartementet inhämtat godkännande från Europeiska kommissionen för de bokförda transaktionerna med mottaget aktieägartillskott och nedskrivning av pågående projekt. En sådan förfrågan är det enda sättet att med säkerhet förvissa sig om att förfarandet är lagligt.

Som svar på min förfrågan har bolaget uppgett att *”Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon reell värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.”*

Här är dock inte frågan om lämnat koncernbidrag och reglerna om värdeöverföring, utan § 2 i Allbolagen handlar om frågan om erhållet stöd i form av kapitaltillskott (aktieägartillskott) från moderbolaget.

Genom underlåtenheten att inhämta godkännande, bryter man inte bara mot Allbolagen, utan utsätter dessutom bolaget för en betydande ekonomisk risk, som innebär att aktieägartillskottet kan behöva återbetalas, samt att böter kan utdömas.

## **Transparenslagen**

Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m., den s.k. Transparenslagen, syftar till att ge Europeiska kommissionen insyn i de finansiella förbindelserna mellan det allmänna och offentliga företag samt i vissa företags ekonomiska verksamhet. Med offentliga företag avses företag som direkt eller indirekt ägs av det allmänna, t.ex. en kommun. Företag som tillhandahåller tjänster, som inte i nämnvärd omfattning kan påverka handeln med andra EES-länder, är undantagna, liksom företag med en nettoomsättning, som under vart och ett av de senaste tre åren, understiger 40 miljoner Euro.

Poseidon bedriver verksamhet med uthyrning av bostäder och verkar i konkurrens med andra företag på bostadsmarknaden med samma verksamhet. Bolagets omsättning, 2 455 986 000 kr, överstiger det i lagen angivna gränsvärdet för redovisningsskyldigheten.

För Poseidon gäller § 3; *”Ett offentligt företag skall redovisa sina finansiella förbindelser med det allmänna så att det tydligt framgår vilka offentliga medel som företaget fått direkt eller indirekt, via andra offentliga företag eller finansiella institut, och hur medlen har använts (öppen redovisning).*

*Av den öppna redovisningen skall särskilt framgå finansiella förbindelser som avser kapitaltillskott, förlustbidrag, amorteringsfria eller på annat sätt förmånliga lån, gynnande genom avstående från vinst, fordran eller normal avkastning på offentliga medel samt ersättningar för ekonomiska ålägganden från det allmänna.”*

Av Poseidons årsredovisning framgår att bolaget erhåller kapitaltillskott i form av aktieägartillskott med 7 940 000 kr. Utöver bolagets sedvanliga årsredovisning med resultat- och balansräkning, med tillhörande noter, lämnas inte några uppgifter om hur det erhållna kapitaltillskottet använts. Enligt min mening bör bolagets öppna redovisning förtydligas i detta avseende.

Av § 7 framgår att; *”Företagets revisor ska översiktligt för varje räkenskapsår granska om en öppen redovisning och en separat redovisning för ett företag har fullgjorts i enlighet med bestämmelserna i denna lag och i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen.*

*Revisorn ska upprätta en rapport över granskningen. Rapporten ska lämnas till stämman och styrelsen eller motsvarande lednings- och förvaltningsorgan på samma sätt och inom samma tid som föreskrivs för revisionsberättelsen enligt tillämplig revisionsförfattning för företaget.”*

Jag har uppmärksammat att bolagets revisor inte upprättat några rapporter som lämnats till bolagsstämma och styrelse för tidigare räkenskapsår. Om revisorn kommer att avlämna någon sådan rapport avseende det här aktuella räkenskapsåret, är inte känt vid tidpunkten för upprättande av denna granskningsrapport.

### **Nedskrivning pågående projekt**

I Poseidons bokslut har avdragits nedskrivning av pågående projekt med 57 672 000 kr. Samtidigt har man återfört nedskrivningar från tidigare år med 24 072 000 kr avseende pågående projekt. Härutöver har man återfört nedskrivningar avseende byggnader med 37 190 000 kr.

Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554), ska anläggningstillgångar normalt tas upp till belopp som motsvarar utgifterna för tillgångarnas förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärde). Nedskrivning till ett lägre värde får enligt 4 kap. 5 § ske om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Poseidon har under en följd av år gjort stora nedskrivningar av pågående ny- och ombyggnationer.

Fastighetsbeståndets bokförda värde (inkl. pågående ny- och ombyggnationer) uppgår till 16 074 711 tkr, vilket är en ökning med 541 241 tkr från föregående års bokförda värde, 15 533 470 tkr. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 48 555 948 tkr.

Övervärdet i Poseidons fastighetsbestånd uppgår alltså till dryg 32 miljarder kr.

I Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning för år 2020, sid 19, skriver bolaget att man ser en risk i att ekonomin belastas av onödiga nedskrivningskostnader. Skrivningen får antas syfta på

nedskrivningar hos dotterbolagen eftersom Förvaltnings AB Framtiden inte själva äger några fastigheter eller nedskrivningsbara projekt.

Med hänsyn till det låga bokförda värdet i förhållande till det marknadsmässiga värdet av fastigheterna, kan det ifrågasättas om de nedskrivningar som sker är motiverat av en verklig värdenedgång, eller om nedskrivningar sker av enbart resultatreglerande skäl. Den av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden påtalade risken för onödiga nedskrivningar kan anses tyda på detta, liksom att tidigare gjorda nedskrivningar återförs. Det långsiktiga ägarperspektiv, som ska känneteckna ett allmännyttigt bostadsföretags ägande, talar även för att en större återhållsamhet vad gäller nedskrivningar borde tillämpas.

### **Frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt**

Enligt 10 kap. 3 § Kommunallagen, ska det i bolagsordningen anges att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell eller annars av större vikt, innan de fattas, när skötseln av en kommunal angelägenhet överlämnats till ett helägt kommunalt bolag.

Av både bolagsordning och ägardirektiv för Poseidon framgår, att bolaget ska inhämta Göteborgs kommunfullmäktiges ställningstagande innan sådana beslut i verksamheten, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, fattas.

Poseidon har på förfrågan uppgett, att man under år 2022 inte har hänfört några sådana frågor till kommunfullmäktige före beslut. Bolaget har i ägardialogen med sitt moderbolag Förvaltnings AB Framtiden uppgett, att man inte har något att rapportera gällande eventuella ärenden av principiell beskaffenhet.

De frågor för vilka jag redogjort ovan, är av den omfattningen och går så långt utöver bolagets normala verksamhetsfrågor, att de borde ha varit föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande före beslut hos bolaget.

Göteborg den 9 februari 2023

Tore Svensson

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun



Göteborgs  
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Lekmannarevisor: Tore Svensson