

Förstudie – Försäljning av aktier i VärmdöBostäder AB

Värmdö kommun

Anders Hägg

Ebba Öhlund

Innehållsförteckning

1.	Inledning	4
1.1.	Bakgrund	4
1.2.	Syfte och revisionsfråga	4
1.3.	Revisionskriterier	4
1.4.	Kontrollmål	4
1.5.	Avgränsning och metod	4
2.	lakttagelser och kommentarer	5
2.1.	Kontrollmål 1	5
2.1.1.	lakttagelser	5
2.1.2.	Kommentar	7
2.2.	Kontrollmål 2	7
2.2.1.	lakttagelser	7
2.2.2.	Kommentar	8
2.3.	Kontrollmål 3	9
2.3.1.	lakttagelser	9
2.3.2.	Kommentar	9
3.	Sammanfattande slutsatser	10
3.1.	Rekommendationer	10

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Värmdö kommun genomfört en förstudie avseende Värmdö kommuns, genom Kommunhuset i Värmdö AB, försäljning av 49 procent av aktierna i VärmdöBostäder AB till Rikshem Holding AB. Förstudien har genomförts utifrån följande revisionsfråga:

Har försäljningen av aktier i VärmdöBostäder AB genomförts i enlighet med fullmäktiges uppdrag och har syftena med affären uppnåtts?

Mot bakgrund av genomförd förstudie är vår samlade uppfattning att försäljningen av aktier i VärmdöBostäder AB har genomförts i enlighet med fullmäktiges uppdrag. Beslutet om försäljning av 49 procent av aktierna fattades av fullmäktige den 2015-09-30. Utifrån genomförd förstudie är dock den sammanfattande slutsatsen att syftena med affären endast i begränsad utsträckning har uppnåtts.

Kontrollfråga 1

Försäljningen genomfördes med tre huvudsakliga intentioner, varav två är av sådan karaktär att de kan konkretiseras i bolagsordning och ägardirektiv. Genomförda dokumentstudier och analytisk granskning av kommunens årsredovisning/delårsrapport och budget för perioden 2014 - 2019 visar att adekvata justeringar har gjorts i de centrala styrdokument. Vidare synes låneskulden ha minskat och det finns rimliga förklaringar till ökningen av kommunens skuldsättningsgrad de senaste åren. Förstudien visar dock att relativt lite av de ursprungliga intentionerna faktiskt har infriats eftersom förvaltningsorganisationen av legala skäl ej kunnat överföras till Rikshem Holding AB och att nyproduktion av bostäder fortfarande är långt från uppsatta målnivåer.

Kontrollfråga 2

Sedan försäljningen av 49 procent av aktierna i VBAB 2015 har få av intentionerna med försäljningen kunnat infrias, bland annat till följd av personella förändringar inom såväl VBAB som Rikshem. De övergripande styrdokument och fastställda mål har beaktats i affärsplanen för 2019. Bland annat kan konstateras att affärsplanen innehåller målsättningar både kring långsiktigt bostadsbyggande och prioriteringar för 2019 samt planer om förvaltningseffektivisering.

Vi kan konstatera att aktieägaravtalet innebär möjligheter för parterna att inom en nära framtid kunna ompröva sitt åtagande gällande samägandet. Utifrån genomförda intervjuer kan vi dock konstatera att KIVAB's styrelse har initierat ett arbete för att stärka samarbetet med Rikshem Holding AB och därigenom styrningen av VärmdöBostäder AB.

Kontrollfråga 3

Genomförd granskning har identifierat fem rapporteringspunkter under 2019 som avser utvecklingen av verksamheten i VBAB, vilket är i kommunens årsredovisning, BUP 1-3 samt mål och budget 2020 - 2022. Vi har inte utifrån erhållet material avseende tidigare år identifierat någon specifik uppföljning eller rapportering kopplat till aktieägaravtalet och VBAB:s affärsplaner.

Rekommendationer

Mot bakgrund av genomförd förstudie rekommenderar vi Kommunstyrelsen och Kommunhuset i Värmdö AB att:

- Säkerställa att det läggs fast en tydlig plan för hur samarbetet mellan kommunen och Rikshem Holding AB kring den framtida utvecklingen av VärmdöBostäder AB ska utformas på såväl strategisk som operationell nivå.
- Undersöka om det finns möjlighet till bättre nyttjande av Rikshems förvaltningskompetens för att möjliggöra att ett av delsyftena med försäljningen uppnås (partner som kan medverka till vitalisering av förvaltningen av hyresrätter).
- Utöka frekvensen för uppföljning och återrapportering till Kommunfullmäktige av hur verksamheten i VärmdöBostäder AB utvecklas med utgångspunkt i fullmäktiges uppdrag och beslut i samband med försäljningen av kommunens aktier i bolaget.

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Värmdö kommun sålde under 2015 genom Kommunhuset i Värmdö AB 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB till Rikshem. Som motiv för affären angavs bland annat följande: "För att minska kommunens låneskuld och få in en partner som kan medverka till en vitalisering av förvaltningen av hyresrätter samt öka produktionen av hyresrätter föreslås att kommunen säljer 49 procent i Värmdö Bostäder AB till Rikshem Holding AB."

I riskanalysen inför revisionsplaneringen 2019 har revisorerna bedömt att en förstudie ska genomföras i syfte att kartlägga om affären genomförts utifrån de ursprungliga intentionerna och om syftena med affären har uppnåtts.

1.2. Syfte och revisionsfråga

Förstudien inriktas mot att bedöma följande:

Har försäljningen av aktier i Värmdö Bostäder AB genomförts i enlighet med fullmäktiges uppdrag och har syftena med affären uppnåtts?

1.3. Revisionskriterier

- Kommunfullmäktiges beslut om försäljning konkretiserad i förslag till bolagsordning och ägardirektiv.
- Kommunallagen

1.4. Kontrollfrågor

- Har syftena med försäljningen av delar av kommunens aktieinnehav i VärmdöBostäder AB konkretiserats i bolagsordning och ägardirektiv i enlighet med fullmäktiges uppdrag?
- Utövar Kommunhuset i Värmdö AB en tydlig styrning och uppföljning utifrån fastställda ägardirektiv med fokus på de bakomliggande syftena med affären?
- Har Kommunstyrelsen utifrån sin uppsiktsplikt en löpande uppföljning och återrapportering till fullmäktige av hur verksamheten i VärmdöBostäder AB utvecklas med utgångspunkt i fullmäktiges uppdrag och beslut i samband med försäljningen av kommunens aktier i bolaget?

1.5. Avgränsning och metod

Förstudien avgränsas till att omfatta Kommunstyrelsen, Kommunhuset i Värmdö AB samt VärmdöBostäder AB. Granskningen har skett genom intervjuer med representanter från Kommunstyrelsen, styrelsen i KIVAB samt ledande tjänstemän i Värmdö kommun.

2. Iakttagelser och kommentarer

2.1. Kontrollfråga 1

” Har syftena med försäljningen av delar av kommunens aktieinnehav i VärmdöBostäder AB konkretiserats i bolagsordning och ägardirektiv i enlighet med fullmäktiges uppdrag?”

2.1.1. Iakttagelser

Som motiv till försäljningen av aktier i VärmdöBostäder AB till Rikshem Holding AB angavs bland annat följande: ”För att minska kommunens låneskuld och få in en partner som kan medverka till en vitalisering av förvaltningen av hyresrätter samt öka produktionen av hyresrätter föreslås att kommunen säljer 49 procent i Värmdö Bostäder AB till Rikshem Holding AB.” Tre delmoment kan således urskönjas i syftet:

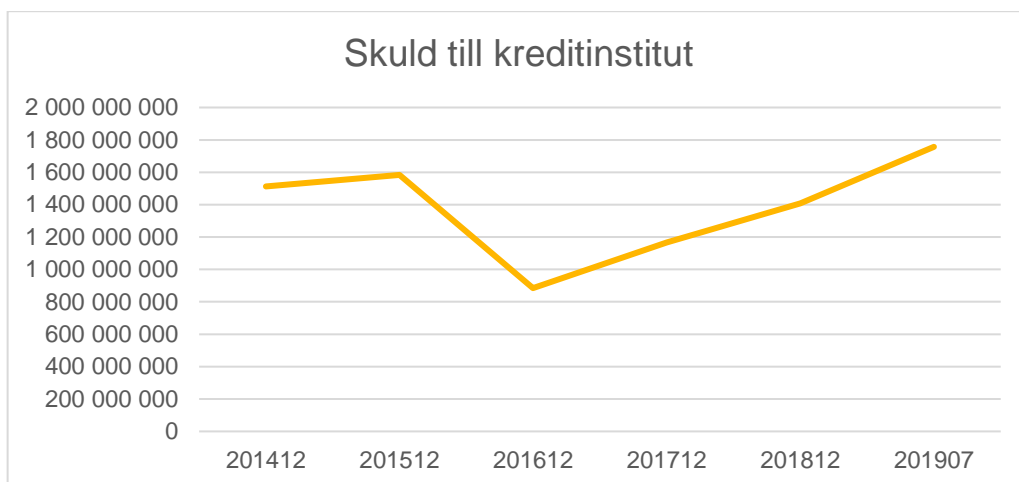
- 1) Minska kommunens låneskuld
- 2) Få en partner som kan medverka till vitalisering av förvaltningen av hyresrätter
- 3) Öka produktionen av hyresrätter

Vi har tagit del av bolagsordning, ägardirektiv och aktieägaravtal för VärmdöBostäder AB och granskat dessa med avseende på innehåll. Förstudien avser att kartlägga om adekvata justeringar gjorts i styrdokumentet så att de möjliggör en styrning av VärmdöBostäder med syftet att kommunens intentioner med försäljningen uppnås. Nedan redogörs för vart och ett av de tre delmomenten kring syftet med försäljningen.

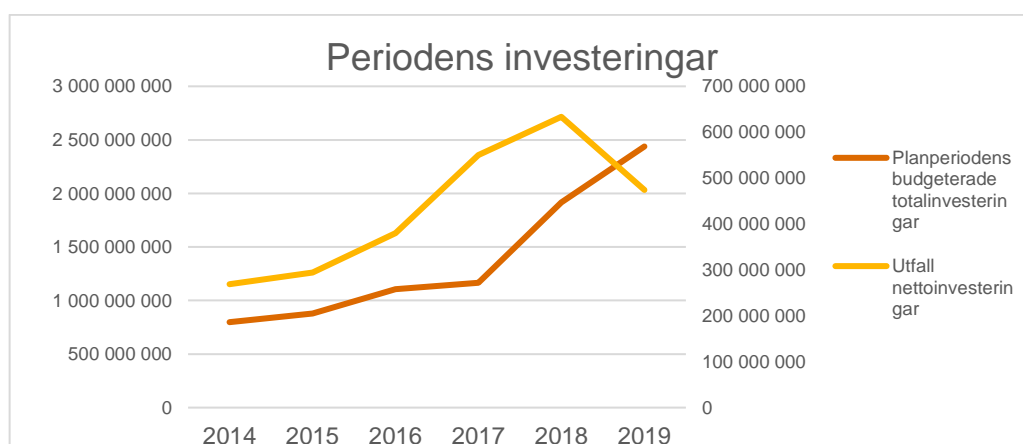
Minskning av kommunens låneskuld är ett syfte och effekt som ligger utanför ramarna för innehållet i VärmdöBostäder AB:s bolagsordning och ägardirektiv. Av kommunens årsredovisningar 2015 - 2018 och delårsrapport 2019 kan följande utläsas avseende låneskuld till kreditinstitut, se figur 1. Av grafen kan utläsas att kommunens låneskuld minskade i anslutning till försäljningen av VärmdöBostäder AB för att vara som lägst vid årsbokslutet 2016. Därefter har låneskulden återigen ökat för att per den 31 juli 2019 ligga på den högsta skuldnivån under perioden.

Utvecklingen av låneskulden sammanhänger väl med investeringstakten i kommunen. Den budgeterade investeringsnivån låg relativt jämt, ca 1 000 mnkr för planperioden, under verksamhetsåren 2014 - 2016. Från 2017 ökar kommunens totalt budgeterade investeringsutgifter för planperioden kraftigt, se figur 2. Det är även under denna period som kommunens låneskuld återigen ökar. Analogt med detta kan en kraftig ökning av det faktiska utfallet avseende nettoinvesteringar avläsas från 2016.

Figur 1. Skuld till kreditinstitut 20141231 - 20190731



Figur 2. Kommunens totala investeringsbudget per planperiod (2014 - 2016 till 2019 - 2021) samt faktiskt utfall nettoinvesteringar per år¹.



De andra intentionerna med försäljningen avsåg att kommunen, via Kommunhuset i Värmdö AB, skulle **få en partner som kan medverka till vitalisering av förvaltningen av hyresrätter** samt att det skulle ske en **ökning av produktionen av hyresrätter** i kommunen. Av bolagsordningen (2018-12-20) framgår av § 3 att bolaget ska främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun. I ägardirektiven fastslås vidare i 1.1 att bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud till skilda kundgrupper samt i 1.3 att bolaget ska bidra med nyproduktion av hyresrätter i kommunen. Målsättningen uppges vara 500 nya hyresrätter fram till 2023. Detta är en förskjutning i tid jämfört med den ursprungliga målsättningen i ägardirektiven som var att bostäderna skulle produceras till 2020. Av VärmdöBostäder AB:s affärsplan för 2019 framgår att bolaget inte har nyproducerat några lägenheter sedan 2014 samt att bolaget beräknar att ett 50-tal nya lägenheter kommer bli inflyttningsklara under 2020. För planperioden fram till 2023 ingår även nyproduktion av cirka 620

¹ Redovisat värde i serie 2 "utfall nettoinvesteringar" för 2019 är ett beräknat helårsutfall enligt följande formel: nettoinvesteringar enligt delårsrapport 2019/7*12 --> 276,7 mnkr / 7 * 12 = 474,4 mnkr.

lägenheter. Vid tillfället för denna förstudie återstår således ännu att producera bostäder enligt ägardirektivet.

I samband med försäljningen av 49 procent av aktieinnehavet upprättades ett aktieägaravtal mellan parterna Rikshem Holding AB och Kommunhuset i Värmdö AB som reglerar ägandet av aktierna i VärmdöBostäder AB. I aktieägaravtalets bakgrundsavsnitt 1.2 framgår att intentionen var att Rikshem Holding AB "tar över ansvaret för förvaltningen av bolaget och fastigheterna i syfte att effektivisera och reducera förvaltningskostnaderna och därigenom skapa långsiktig värdetillväxt och ökad avkastning till båda parter". Vad som menas med att Rikshem tar över ansvaret för förvaltningen av bolaget och fastigheterna har vi inte sett närmare specificerat i något dokument. Av intervjuer har framgått att tanken var att förvaltningen de facto skulle flyttas över till Rikshem men att detta mötte legala hinder. Överföringen av förvaltningsorganisationen till Rikshem Holding visade sig ej vara genomförbar utifrån lagen om offentlig upphandling (LOU). Vi har dock inte tagit del av någon skriftlig dokumentation kring denna del av aktieägaravtalet.

Vidare tillförsäkras Värmdö kommun inflytande i bolaget genom att det i samtliga tre ovan nämnda dokument anges att nominering av styrelseledamöter sker av båda ägarparterna där Kommunfullmäktige nominerar ledamöter för kommunens räkning.

2.1.2. *Kommentar*

Försäljningen genomfördes med tre huvudsakliga intentioner, varav två är av sådan karaktär att de kan konkretiseras i bolagsordning och ägardirektiv. Genomförda dokumentstudier och analytisk granskning av kommunens årsredovisning/delårsrapport och budget för perioden 2014 - 2019 visar att adekvata justeringar har gjorts i de centrala styrdokumenterna. Vidare synes låneskulden ha minskat och det finns rimliga förklaringar till ökningen av kommunens skuldsättningsgrad de senaste åren. Förstudien visar dock att relativt lite av de ursprungliga intentionerna faktiskt har infriats eftersom förvaltningsorganisationen av legala skäl ej kunnat överföras till Rikshem Holding AB och att nyproduktion av bostäder fortfarande är långt från uppsatta målnivåer.

2.2. **Kontrollfråga 2**

" Utövar Kommunhuset i Värmdö AB en tydlig styrning och uppföljning utifrån fastställda ägardirektiv med fokus på de bakomliggande syftena med affären?"

2.2.1. *lakttagelser*

Kommunfullmäktige har antagit ägarpolicy och generella ägardirektiv för de kommunala bolagen (KF 2017-03-29, § 71) vilket reglerar den övergripande rollfördelningen mellan KF, KS och KIVAB i ägarstyrningen av de kommunala bolagen. Av ägardirektiven framgår bland annat att KIVAB har i uppgift att utöva den operativa styrningen av koncernen, vilket exempelvis hanteras genom upprättande av styrdokument.

Försäljningen av 49 procent av aktieinnehavet till Rikshem Holding AB gjordes under 2015. Som konstaterats i avsnitt 2.1 har begränsade delar av det ursprungliga syftet med försäljningen kunnat infrias under de fyra år som passerat sedan försäljningen. Av genomförda intervjuer framkommer att perioden efter affären präglats av stora personella förändringar inom både KIVAB, kommunen och VBAB samt enligt uppgift även hos Rikshem Holding AB. Detta uppges vara en orsak till det begränsade framåtskridandet avseende bostadsbyggnationen. Under 2019 har enligt uppgift KIVABs styrelse lagt stort fokus på att stärka relationen med Rikshems Holding ABs styrelse i egenskap av delägare. Vidare har ett utredningsprojekt initierats, utifrån det s.k. Munkmoraexemplet, som syftar till att tydliggöra en del gråzoner i aktieägaravtalet.

Vi har efterfrågat protokoll från väsentliga beslutspunkter kopplat till försäljningen av aktier i VärmdöBostäder AB och kring förvaltningen av bolaget. Vi har erhållit 13 dokument daterade under 2015 och 2016 varav fyra dokument har direkt koppling till Kommunhuset i Värmdö AB.

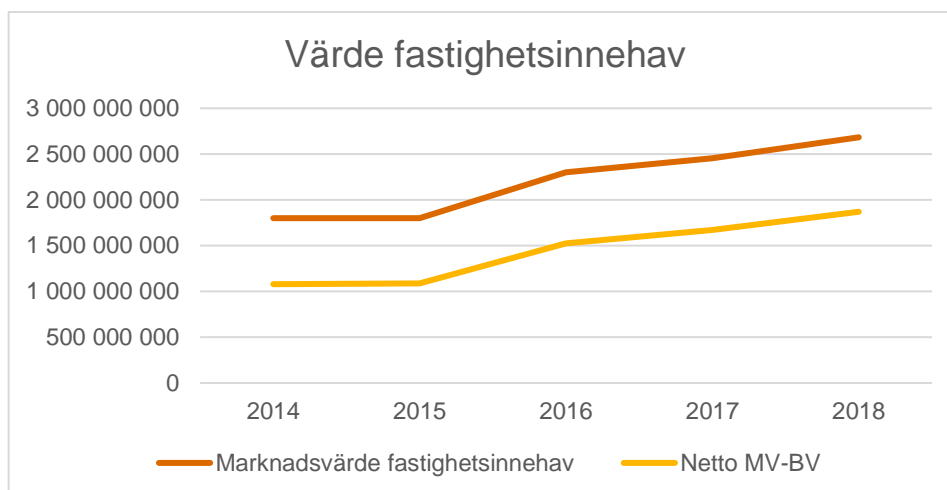
Bland annat finns en hemställan från VärmdöBostäders styrelse till KIVAB om att sälja ytterligare en procentenhet av aktierna, vilket VD för KIVAB avråder bolaget att göra utifrån Kommunfullmäktiges tidigare uttalade avsiktsförklaring. Protokollsläsning av KIVABs protokoll under 2019 (tom september) visar att rapportering har gjorts avseende pågående ägardialog med Rikshem AB, överlägganden avseende Munkmoraprojektet utifrån aktieöverlåtelseavtalet, samt anmälningsärende avseende VärmdöBostäders affärsplan 2019 (september). En genomgång av VärmdöBostäders protokoll visar även att styrelsen är involverad i framtagandet av affärsplanen. Exempelvis efterfrågades inför affärsplanen 2019 förtydliganden kopplat till nyproduktionen av bostäder inför 2023. I affärsplanen för 2019 preciseras avkastningskrav som bland annat syftar till en effektivisering av förvaltningsorganisationen. Vidare kan, utifrån genomförd översiktlig protokollsläsning, konstateras att styrelsen i VärmdöBostäder relativt frekvent informerats om status i olika byggnationsprojekt.

Av VärmdöBostäders årsredovisningar från 2014 till 2018 går att utläsa hur fastigheternas värde har utvecklats, se figur 3. Bolaget har sedan 2015 redovisat positiva resultat i storleksordningen 5 - 7 procents avkastning på eget kapital.

I aktieägaravtalet mellan KIVAB och Rikshem Holding AB framgår av punkt 4.2 att KIVAB har en option om att återköpa aktierna fem år efter tillträdesdagen. Av punkt 14.2 framgår även att parterna har rätt att överlåta aktierna efter utgången av 2020. Erbjudandet ska först lämnas till den andre delägaren och vid eventuellt avstående från nyttjande av förköpsrätten får aktieinnehavet erbjudas andra köpare.

Av genomförda intervjuer har vi fått uppfattningen att kommunen är fullt inriktad på att fortsätta samverkan och intensifiera samägandet med Rikshem. Utifrån intervjuerna framkommer även att det finns behov av att upprätta en tydligare strategi för hur samverkan ska utvecklas.

Figur 3. Utveckling av verkligt värde för fastighetsbeståndet i Värmdöbostäder (2014 - 2018) samt nettot mellan marknadsvärde och bokfört värde.



2.2.2. Kommentar

Sedan försäljningen av 49 procent av aktierna i VBAB 2015 har få av intentionerna med försäljningen kunnat infrias, bland annat till följd av personella förändringar inom såväl VBAB som Rikshem. De övergripande styrdokumenterna och fastställda mål har beaktats i affärsplanen för 2019. Bland annat kan konstateras att affärsplanen innehåller målsättningar både kring långsiktigt bostadsbyggande och prioriteringar för 2019 samt planer om förvaltningseffektivisering.

Vi kan konstatera att aktieägaravtalet innebär möjligheter för parterna att inom en nära framtid kunna ompröva sitt åtagande gällande samägandet. Utifrån genomförda intervjuer kan vi dock

konstatera att KIVAB's styrelse har initierat ett arbete för att stärka samarbetet med Rikshem Holding AB och därigenom styrningen av VärmdöBostäder AB.

2.3. Kontrollfråga 3

” Har Kommunstyrelsen utifrån sin uppsiktsplikt en löpande uppföljning och återrapportering till fullmäktige av hur verksamheten i VärmdöBostäder AB utvecklas med utgångspunkt i fullmäktiges uppdrag och beslut i samband med försäljningen av kommunens aktier i bolaget?”

2.3.1. Iakttagelser

Vi har efterfrågat protokoll avseende väsentliga beslutspunkter kopplat till försäljningen av aktier i VärmdöBostäder AB och kring förvaltningen av bolaget. Vi har erhållit 13 dokument, samtliga daterade under 2015 och 2016. För att kontrollera frekvensen i den löpande rapporteringen till Kommunfullmäktige under innevarande år har vi genomfört en översiktlig protokollsläsning av Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktiges protokoll under 2019. Utifrån genomförd protokollsläsning kan vi konstatera att det finns sex ärenden kopplat till VärmdöBostäder AB som har behandlats under 2019:

- Årsredovisning 2018
- BUP 1
- Medgivande till VBAB:s försäljning av en fastighet
- BUP 2 / Delårsrapport 2019
- Mål och budget 2020 – 2022
- BUP 3

I årsredovisningen för 2018 presenteras och analyseras övergripande bolagskoncernens, inkl. VBABs, resultat. Vidare finns bolagens årsredovisningar som handlingar i ärendet. I budgetuppföljningarna (BUP) 1-3 lämnas övergripande analyser avseende bolagskoncernens prognostiserade resultat. I mål och budget 2020 - 2022 presenteras en sammanfattad resultat- och investeringsbudget för koncernbolagen, däribland VärmdöBostäder AB. Bland annat konstateras att VBAB beräknar göra driftseffektiviseringar motsvarande 0,5 % per år och att nyproduktion i Munkmora samt Brunn planeras påbörjas under 2019/2020. Utöver ovanstående sex punkter som följer kommunens uppföljningsprocess har vi inte identifierat någon rapportering till Kommunfullmäktige avseende VärmdöBostäder AB under 2019.

2.3.2. Kommentar

Genomförd granskning har identifierat fem rapporteringspunkter under 2019 som avser utvecklingen av verksamheten i VBAB, vilket är i kommunens årsredovisning 2018, BUP 1-3 samt mål och budget 2020 - 2022. Vi har inte utifrån erhållet material avseende tidigare år identifierat någon specifik uppföljning eller rapportering kopplat till aktieägaravtalet och VBAB:s affärsplaner.

3. Sammanfattande slutsatser

Mot bakgrund av genomförd förstudie är vår samlade uppfattning att försäljningen av aktier i VärmdöBostäder AB har genomförts i enlighet med fullmäktiges uppdrag. Beslutet om försäljning av 49 procent av aktierna fattades av fullmäktige den 2015-09-30. Utifrån genomförd förstudie är dock den sammanfattande slutsatsen att syftena med affären endast i begränsad utsträckning har uppnåtts.

3.1. Rekommendationer

Mot bakgrund av genomförd förstudie rekommenderar vi Kommunstyrelsen och Kommunhuset i Värmdö AB att:

- Säkerställa att det läggs fast en tydlig plan för hur samarbetet mellan kommunen och Rikshem Holding AB kring den framtida utvecklingen av VärmdöBostäder AB ska utformas på såväl strategisk som operationell nivå.
- Undersöka om det finns möjlighet till bättre nyttjande av Rikshems förvaltningskompetens för att möjliggöra att ett av delsyftena med försäljningen uppnås (partner som kan medverka till vitalisering av förvaltningen av hyresrätter).
- Utöka frekvensen för uppföljning och återrapportering till Kommunfullmäktige av hur verksamheten i VärmdöBostäder AB utvecklas med utgångspunkt i fullmäktiges uppdrag och beslut i samband med försäljningen av kommunens aktier i bolaget.

2020-01-23



Anders Hägg
Uppdragsledare och projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Värmdö kommuns förtroendevalda revisorer enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 2019-05-20. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.