



Granskning av Fastighetsförsäljnin gar

Lekmannarevisionsrapport
Huddinge Samhällsfastigheter AB

KPMG AB

2022-01-20

Antal sidor 10



Huddinge Samhällsfastigheter AB
Granskning av Fastighetsförsäljningar

2022-01-20

Innehållsförteckning

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Sammanfattning | 2 |
| 2 | Bakgrund | 3 |
| 2.1 | Syfte, revisionsfrågor och avgränsning | 3 |
| 2.2 | Revisionskriterier | 3 |
| 2.3 | Metod | 3 |
| 3 | Resultat av granskningen | 4 |
| 3.1 | Styrdokument | 4 |
| 3.2 | Försäljning av Bildhuggaren 1 | 6 |
| 3.3 | Försäljning av Kavlen 2 & 3 | 8 |
| 4 | Slutsats och rekommendationer | 10 |



Huddinge Samhällsfastigheter AB
Granskning av Fastighetsförsäljningar

2022-01-20

1 Sammanfattning

Vi har av lekmannarevisorerna i Huddinge Samhällsfastigheter fått i uppdrag att granska de försäljningar som skett i bolaget under åren 2019-2021. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2021.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget handlagt och genomfört försäljningarna av fastigheterna på ett ändamålsenligt samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Efter genomförd granskning gör vi bedömningen att Huddinge Samhällsfastigheter AB i huvudsak handlagt och genomfört försäljningarna av fastigheter under åren 2019-2021 på ett ändamålsenligt samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi bolaget att:

- I alla fall där försäljning av fast egendom är aktuell, alltid upprätta en behovsanalys före det att beslut om försäljning av aktuell fastighet/aktuella fastigheter sker.

2 Bakgrund

Vi har av lekmannarevisorerna i Huddinge Samhällsfastigheter AB fått i uppdrag att genomföra en granskning av de fastighetsförsäljningar som skett i bolaget under åren 2019–2021. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2021.

Huddinge Samhällsfastigheter förvaltar en rad fastigheter av olika slag. Ibland initieras ärenden som innebär att fastigheter säljs av. Det är viktigt att bolaget har ändamålsenliga rutiner och processer i samband med dessa försäljningar samt att dessa ärenden bereds på ett tillräckligt sätt i samband med försäljningsprocessen.

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Granskningen har syftat till att bedöma om bolaget handlagt och genomfört försäljningarna av fastigheterna på ett ändamålsenligt samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

I syftesformuleringen har ingått att besvara följande revisionsfrågor:

- Vilken omfattning av försäljningar av fastigheter är aktuell för åren 2019–2021.
- Har en för bolaget tydlig behovsanalys upprättats före det att beslut om försäljningarna av fastigheterna skedde?
- Har bolaget säkerställt att en oberoende värdering skett av fastigheterna före det att beslut om försäljning skedde?
- Har handläggning av ärendena kring beslut om fastighetsförsäljningarna skett enligt bolagets interna regler?

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller;

- Kommunallagen 6 kap § 6
- Tillämpbara interna regelverk och policyer

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och intervjuer/avstämningar med berörda tjänstepersoner.

Rapporten är faktakontrollerad av tjänstepersoner inom bolaget.

3 Resultat av granskningen

3.1 Styrdokument

3.1.1 Bolagsordning

lakttagelser

I bolagsordningen framgår att Huddinge Samhällsfastigheter AB har som mål att äga, utveckla och förvalta sitt innehav av kommunala fastigheter på ett effektivt och serviceinriktat sätt för att tillgodose kommunens behov av ändamålsenliga lokaler. Bolagets verksamheter omfattas av kommunallagen. Verksamheten skall även vara förenlig med den kommunala kompetensen och beakta självkostnadsprincipen.

I bolagsordningen framgår bl a hur styrelsestrukturen skall se ut, antal aktier samt andra ramverk som bolagets verksamhet omfattas av.

3.1.2 Ansvarsfördelning mellan VD och styrelse

lakttagelser

Det finns en fastställd förordning som antogs av styrelsen 2020-12-04 avseende arbetsfördelningen mellan styrelse och VD. Styrelsen har det primära ansvaret för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter inom ramen för:

- Aktiebolagslagen
- Kommunallagen
- Årsredovisningslagen
- Bolagsordningen
- Utfärdade ägardirektivet

Den verkställande direktören har ansvaret för den löpande förvaltningen vad gäller av styrelsen utfärdade riktlinjer och anvisningar. Styrelsen skall i sin tur utöva tillsyn gentemot VD genom att se till att VD fullgör sina åligganden. Vidare skall verkställande direktören underställa till styrelsen beslut som omfattar följande frågor:

- Strategisk plan och budget
- Kommunens finansinstruktioner
- Övergripande policyer/riktlinjer
- Köp och försäljning av fastigheter som överstiger 10 miljoner kronor
- Investeringar som överstiger 10 miljoner kronor utöver fastställd budget
- Investeringar över 50 miljoner kronor
- Bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag
- Förvärv eller avyttrande av aktier eller andelar i andra företag
- Inledande processer i tvist vars värde beräknas överstiga 5 miljoner kronor

2022-01-20

- större organisationsförändring
- tolkning av ägardirektiv

Vidare kan beslut fattas av VD när styrelsens beslut inte kan avvaktas pga. väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. Vid sådana tillfällen skall VD rapportera vid följande styrelsemöte.

Verkställande direktören har som skyldighet att till styrelsen delge löpande rapportering om bolagets utveckling, resultat, information om viktiga händelser och likviditet. Rapporten skall vara tillräckligt fullödigt så att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. VD är ansvarig för att förbereda och framlägga ekonomiska rapporter.

3.1.3 **Ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB**

lakttagelser

Huddinge Samhällsfastigheter AB arbetar utifrån ett ägardirektiv som innefattar en målstruktur med ett hållbarhetsperspektiv. Ägardirektivet har antagits av kommunfullmäktige i Huddinge kommun. I ägardirektivet framgår det att helägda kommunala bolag har i uppdrag att möjliggöra att kommunens verksamheter har ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler. Utöver kommunens övergripande mål och vad som beslutats i bolagsordningen finns följande fastställda grundläggande direktiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB:

- Ekonomiskt hållbar utveckling
- Socialt hållbar utveckling
- Ekologiskt hållbar utveckling
- Relation till kommunen
- Samordning och effektivisering

Det finns därtill specifika direktiv som avser verksamhet och ekonomi.

Verksamhetsinriktningar: För att kommunen skall kunna bedriva ändamålsenlig verksamhet så krävs det att dess verksamheter uppfyller kraven för god arbetsmiljö för såväl brukare som anställda. Huddinge Samhällsfastigheter AB har som mål att uppfylla dessa krav.

Ekonomiska direktiv: Bolaget skall bedriva sin verksamhet utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv samt möjliggöra för en ekonomisk utveckling som skapar förutsättningar för finansiell stabilitet och utveckling av lokalbeståndet. Huddinge Samhällsfastigheter AB har således finansiella mål som det måste uppnå, bland annat att möta behovet av upprustningsåtgärder och ha en synlig soliditet som uppgår mot lägst 10 procent. Således skall de ägda fastigheternas tekniska status dokumenteras, långsiktigt planeras och underhållas så att fastigheterna bibehåller sin tekniska livslängd, såvida det är motiverat utifrån ett fastighetsekonomiskt och kommunekonomiskt helhetsperspektiv. Bolaget har som mål att generera en vinstmarginal som uppgår till 2,5 procent.

Vidare skall Huddinge Samhällsfastigheter AB ha fortlöpande kontakt med kommunstyrelsen kring bolagets verksamhet, vilket innebär att följande handlingar skall tillhandahållas kommunen:

- Protokoll från bolagsstämma.
- Protokoll från styrelsesammanträde.
- Månadsbokslut/-rapport.
- Redovisning som avser verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden. Redovisning av ekonomiska förhållanden skall innefatta utfallsredovisning samt resultat, investerings- och finansieringsprognos för de kommande fem åren.
- Underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning och årsredovisning.
- Bolagets årsredovisning, budget och affärsplan.
- Redovisning av underhållsåtgärder.

Ägaren, i detta avseende kommunen, skall kalla bolaget för *ägardialoger* minst två gånger om året, där *verksamhets- och ekonomiska direktiv* skall behandlas. Ägaren skall därtill kalla bolaget till minst två gemensamma ägarmöten. Vid dessa möten skall kommunstyrelsens ordförande, bolagets styrelseordförande, bolagets VD, kommundirektör och tjänstepersonal som berörs närvara.

3.2 Försäljning av Bildhuggaren 1

3.2.1 Behovsanalys

lakttagelser

Huddinge Samhällsfastigheter AB har på beställning av Huddinge kommun utfört ett kombinerat äldreboende och förskola på fastigheten Bildhuggaren 1 i Segeltorp. När projektet initierades var avsikten att Huddinge kommun skulle bedriva verksamheterna i byggnaden, kommunen beslutade dock under projektets gång att avyttra fastigheten. Parallellt med försäljningsprocessen har det pågått en process för uthyrning av lokaler för äldreboende, förskola och storkök.

Huddinge kommun har utifrån efterfrågan låtit upprätta en behovsanalys för Bildhuggaren 1. Utöver en behovsanalys, gjordes en demografisk analys som anvisade att befolkningskohorterna mellan 1–5 år och 80+ år kommer att öka i Huddinge de närmsta 10–20 åren. Det är framförallt barnfamiljer som flyttar till Huddinge kommun. Enligt prognoser kommer det råda en hög efterfrågan på äldreboende och förskolor på 10 respektive 20 års sikt. Grannkommunerna kommer även få ett ökat demografiskt behov under samma tidsspänn. Detta möjliggör för en privat aktör att rekrytera klienter även från dessa kommuner.

Enligt den demografiska analysen kommer det på kort sikt att uppstå ett överskott på förskoleplatser när Bildhuggaren 1 öppnar. Dock kommer vissa kommunala förskolor stängas ned, i o m detta förväntas en flytt av dessa barn till Bildhuggaren.

2022-01-20

Det framgår vidare att det kommer vara svårt att hitta en aktör som bedriver både förskola och äldreboende. Utfallet kan bli att de gemensamma ytorna måste delas upp vilket kommer kräva kostsamma anpassningar. Enligt gjord bedömning finns det ett stort behov av byggnader som kännetecknas av s k 'grön finansiering'.

Fastighetsägaren har utifrån denna analys eftersökt en väletablerad aktör med stabil balansräkning som kan ansvara för allmän drift/skötsel. Fastighetsägaren ansvarar i sin tur för utbyte/periodisk underhåll av tekniska installationer/tak m m. Avtalslängden ska inte sträcka sig längre än 15 år, då längre avtal påverkar priset marginellt uppåt samt då kortare avtal sannolikt höjer avkastningskravet.

Slutligen fanns ett intresse av att upprätta verksamheter som inriktar sig mot besökare till boendet samt mot föräldrar på förskolan. Exempel på näringsidkare är bl a frisörsalonger, fotvårdsalonger, tandläkare, optiker m m.

3.2.2 Värdering

lakttagelser

För att optimera värdet har Huddinge Samhällsfastigheter AB låtit en extern part, Forum Fastighetsekonomi AB, värdera fastigheten innan avyttring. Värderingen skedde i mars 2020. Vid värderingen av fastigheten har ett flertal faktorer tagits hänsyn till. Dels globala faktorer där Covid-19 utbrottet lyftes, dels hur fastighetsmarknaden såg ut. Därtill gjordes en behovsanalys av vård- och äldreboenden och skolfastigheter kopplat till ekonomi.

Forum Fastighetsekonomi AB var positiva till att verksamheter bedrivs i Bildhuggaren 1. Statusen och skicket på byggnaden bedömdes som god och där inga större åtgärder behövde genomföras inom den närmsta framtiden. Köpare av värderingsobjektet bedöms vara ett större fastighetsbolag och försäljningstiden uppskattas vara 4–8 månader främst pga. pandemin. Slutligen bedömdes marknadsvärdet för Bildhuggaren 1 – utifrån nämnda förutsättningar/faktorer – i mars 2020 till upptill 355 mnkr.

Vidare förekom det en ytterligare värdering i juli 2021 innan avyttring av Bildhuggaren, Denna värdering utfördes av Pangea AB som baserade sin bedömning på en 10-årig kassaflödeskalkyl. Pangea AB bedömer att fastighetsvärdet efter tecknandet av nya hyresavtal uppgår till 433 mnkr.

3.2.3 Försäljningsprocess

lakttagelser

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2020 att låta privata utförare bedriva verksamheter i Bildhuggaren. Huddinge Samhällsfastigheter utlyste en offentlig upphandling för val av transaktionskonsult och tecknade ett uppdragsavtal med Pangea Property Partners KB (Pangea) i februari 2021. Pangea fick uppdraget att hyra ut de vakanta lokalerna i Bildhuggaren. Pangea:s underkonsult för uthyrning var New Property Uthyrning AB (NP).

Efter att uppdragsavtalet tecknats påbörjade Pangea arbetet med att producera försäljningsmaterial samt diskussioner som berörde lämplig strategi vid avyttring av fast egendom. När försäljningsmaterialet och tillhörande bilagor hade färdigställts skickades

2022-01-20

det till kommunen för påsyn och godkännande den 2021-04-07. Kommunen godkände försäljningsmaterialet och Pangea inledde arbetet med marknadsföring genom att kontakta potentiella intressenter. Det skickades ut till totalt 46 aktörer.

Därefter anordnade Pangea en buddag, där intressenter hade möjlighet att buda på fastigheten. Huddinge Samhällsfastigheter mottog skriftliga bud från 11 aktörer, buden låg i spannet mellan 380 mnkr – 505 mnkr. Det var endast tre aktörer som matchade marknadsvärdet eller erbjöd högre bud än 500 mnkr. Dessa tre var Samhällsbyggnadsbolaget (SBB), NREP och Pareto som valdes ut för analys av bud och villkor. Efter att ha analyserat aktörernas bud och villkor, framstod NREPs bud och villkor som mest attraktivt. Huddinge Samhällsfastigheter AB valde att ingå en avsiktsförklaring med NREPs dotterbolag Altura Fastigheter mot bakgrund av att de hade tecknade avsiktsförklaringar med två välrenommerade hyresgäster där samarbete etablerats i andra projekt. Det var viktigt för kommunen vilka aktörer som kommer att bedriva verksamhet i byggnaden.

Det slutliga budet med föreslagna hyresgäster landade på 440 mkr där NREP/Altura Fastigheter tar hela hyresrisken och etablering av nya hyresgäster. Efter att transaktionsprocessen avslutats och aktieöverlåtelseavtal tecknats med NREP fortsatte uthyrningsarbetet. I juli 2021 tecknades hyresavtal mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB och Incontro AB vad gäller driften av storköket som gäller från och med augusti 2021.

Slutligen godkände kommunfullmäktige i Huddinge kommun avyttringen av Bildhuggaren 1 den 11 juni 2021. Aktieöverlåtelsen kommer ske genom EGUH Fastigheter Holdingbolag AB, som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Köparen av aktierna är ett nybildat s.k. lagerbolag vars samtliga aktier ägs av NREP Income + Fund MasterCo, som ägs av NREP.

3.3 Försäljning av Kavlen 2 & 3

3.3.1 Behovsanalys

lakttagelser

Det finns inga dokument som anvisar att Huddinge Samhällsfastigheter AB gjorde en behovsanalys i samband med försäljningsprocessen avseende Kavlen 2 och 3. Istället gjordes en marknadsanalys där Huddinge Samhällsfastigheter bedömde området som lugnt och centralt placerat. Fastigheternas utvändiga skick bedömdes som normalt. Däremot gjordes bedömningen att det krävdes större anpassningar invändigt för att omvandla husen till privatbostäder eller till andra användningsområden.

3.3.2 Värdering

lakttagelser

Huddinge Samhällsfastigheter anlidade Svefa AB för att utfärda ett värdeintyg i enlighet med 9 § Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Värdeintyget avsåg fastigheterna Kavlen 2 & 3. Enligt Svefa AB uppgick värdet för Kavlen 2 upptill

3,2 mnkr och för Kavlen 3 upptill 4,8 mnkr. Värdeintygen för fastigheterna utfärdades 2020-06-29.

3.3.3 Försäljningsprocess

lakttagelser

Styrelsen i Huddinge Samhällsfastigheter AB beslutade i december 2019 att starta en försäljningsprocess av fastigheterna Kavlen 2 och 3. Under hösten 2019 hade bolaget erhållit begäran om uppsägningar av lokalavtal från såväl Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden som från Socialnämnden.

VD föreslog följande punkter till styrelsen:

- Mandat att fullfölja affären med högst budande aktör.
- Mandat att sälja fastigheterna till överenskommet fastighetsvärde om 8 mnkr.
- Mandat försälja fastigheterna i bolagsform.

Huddinge Samhällsfastigheter valde att kontakta bolag som tidigare lämnat intresseanmälan avseende bl a samhällsfastigheter och bostadsprojekt. Totalt erbjöds 11 intressenter grundligt material om fastigheterna samt möjligheten till att fysiskt inspektera fastigheterna.

Huddinge Samhällsfastigheter mottog två bud från etablerade aktörer där Sehlhall Fastigheter erbjöd 8 mnkr. Således slöt parterna, Huddinge Samhällsfastigheter och GOLDCUP 25760 (Sehlhall Fastigheter) ett fastighetsöverlåtelseavtal. Vilket innebär att Huddinge Samhällsfastigheter överlåter Kavlen 2 & 3 till Sehlhall Fastigheter. Det finns inte ett fastställt datum när denna överlåtelse inträffade. Men det framgår i beslutsförslaget från 2020-05-29, att avtalet tecknas senast 30 juni 2020. Tillträdesdatumet för köparen, Sehlhall Fastigheter, blev den 29 juni 2020 då avtal skrevs under.



Huddinge Samhällsfastigheter AB
Granskning av Fastighetsförsäljningar

2022-01-20

4 Slutsats och rekommendationer

Efter genomförd granskning gör vi bedömningen att Huddinge Samhällsfastigheter AB i huvudsak handlagt och genomfört försäljningarna av fastigheter under åren 2019-2021 på ett ändamålsenligt samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi bolaget att:

- I alla fall där försäljning av fast egendom är aktuell, alltid upprätta en behovsanalys före det att beslut om försäljning av aktuell fastighet/aktuella fastigheter sker.

Datum som ovan

KPMG AB

Anders Petersson
Certifierad kommunal yrkesrevisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.