



Rapport- Genomlysning av Djursholms AB

KPMG AB
2020-09-01

Genomlysning Djursholms AB

Innehållsförteckning

	Sida
Introduktion	3
Metodbeskrivning	5
Förslag till fastighetsindelning	7
Scenariomodeller – Roadmap och organisationsförslag	13
Om ägarstyrning	23
Rekommendationer	27
Appendix	32



Introduktion och nuläge

Nuläge

Struktur och verksamhetsinnehåll, dokumentstudier

Organisation bolagsstruktur

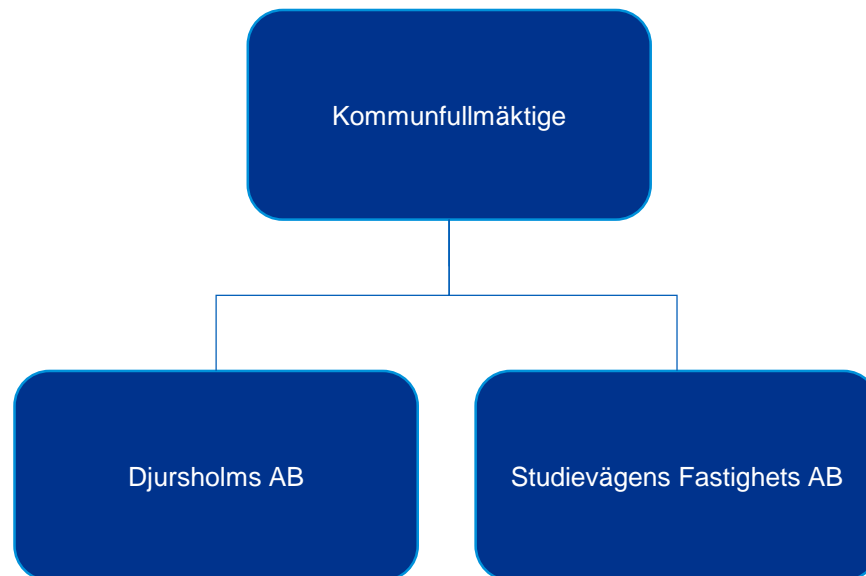
I Danderyds kommun finns två helägda kommunala bolag; Djursholms AB, och Studievägens Fastighets AB. I nuläget finns inget koncernmoderbolag i kommunen - samtliga bolag ägs direkt av kommunen och har samma VD och styrelse.

Djursholms AB

Bolagets syfte är att främja kommunens exploateringsverksamhet samt att inom ramarna för gällande lagstiftning förvärva, äga, förvalta eller försälja fastigheter. Bolagets syfte är inte att generera vinst till ägaren. Bolagets innehav uppgår till 111 fastigheter. Drift och förvaltning av bolagets fastigheter sköts av den kommunala förvaltningen enligt avtal. Bolagets har en styrelse på sju ledamöter och lika många suppleanter och leds av en extern VD som även är plan- och exploateringschef inom den kommunala förvaltningen. Bolaget har inga anställda.

Studievägens Fastighets AB

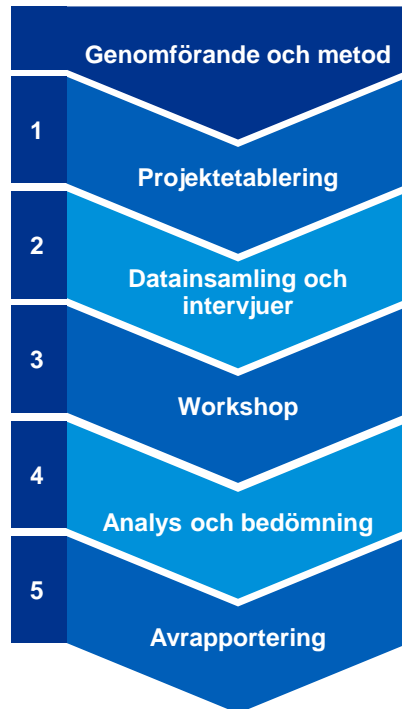
Bolagets syfte är att förvalta vissa verksamhetsfastigheter inom Danderyds kommun.





Metodbeskrivning

Genomförande och metod



Utredningen i dess helhet har bedrivits i fem faser:

Fas 1 – Projektetablering

För att kunna hantera frågor under projektet utsågs kontaktpersoner hos Danderyds kommun och Djursholms AB som KPMG inhämtat information ifrån, såväl genom intervjuer som genom tillhandahållande av dokument. En analysmodell som tydligt beskriver vilka frågeställningar som genomlysningen ämnade besvara fastställdes samt vilka metoder som ska användas vid datainsamling och analys av respektive frågeställning.

Fas 2 – Datainsamling och intervjuer

Datainsamling har skett genom dokumentstudier och intervjuer.

Fas 3 – Workshop

Inledande bedömningar och förslag genomarbetades i en workshop med tjänstemän från Danderyds kommun. Syftet med workshopen var att fastställa förslag till en inriktning för bolaget och det fortsatta arbetet. Syftet med förslag till inriktning är att ge politiken tydliga alternativ att besluta om.

Fas 4 – Analys och bedömning

Resultatet av intervjuer, dokumentstudier och workshop ligger till grund för den analys och bedömning som genomförts. Delavstämningar har genomförts efter behov med av Danderyds kommun utsedda kontaktpersoner. Avslutningsvis har en samlad bedömning med rekommendationer sammanställts.

Fas 5 – Avrapportering

Rapportering har skett i form av en (denna) rapport där KPMG presenterar sina analyser och slutsatser.



Förslag till Fastighetsindelning

Förslag till fastighetsindelning

Byggnadstyper och indelning av fastigheter

Mot bakgrund av det varierade fastighetsinnehavet i Djursholms AB föreslås en indelning av innehavet för att skapa förutsättningar för en enhetlig förvaltning och möjliggöra ett förtydligande av bolagets ändamål. Den föreslagna indelningen ser ut som nedan:

Byggnadstyper inom Djursholms AB enligt fastighetslista

Affärslokal
Bilverkstad
Bostad
Byggnad
Flerfamiljshus
Garage
Grundskola
Kommunal administration
Kontor/lager
Kultur- och fritidsverksamhet
Kulturbyggnad
Obebyggd mark
Stuga
Torp bostad
Verkstad
Villa

Föreslagna indelningar

Affärsverksamhet

Affärslokal
Bilverkstad
Kontor/lager
Verkstad

Bostad

Bostad
Byggnad
Flerfamiljshus
Garage
Torp bostad
Villa

Kultur och Fritid

Kommunal administration
Kultur- och fritidsverksamhet
Kulturbyggnad
Obebyggd mark
Stuga

Grundskola
(hanteras separat)

Syftet med indelningen är att möjliggöra specifika/olika strategier för de olika typerna av fastigheter i bolaget.

Beskrivning av indelning (1/2)

Affärsverksamhet

- Indelning affärsverksamhet består av fastigheter som bedöms att de borde kunna hyras ut till verksamheter som bedrivs affärsmässigt, t.ex. i form av bilverkstad eller kontorslokaler.
- Indelning har skett bl.a. baserat på utmaningar kring styrning och ledning utifrån det kommunala uppdraget och som bedöms liknande.
- Vid affärsverksamhet bedöms möjligheten att sätta en marknadsmässig hyra större än t.ex. kulturfastigheter. Det borde leda till en större möjlighet att fastighetens värdering, baserat på hyresintäkter, överstiger redovisat värde. Vilket innebär att risken för nedskrivning i redovisningen minskar. Det kan inte uteslutas att det ändå förekommer fastigheter med nedskrivningsbehov eftersom varje fastighet inom divisionen måste värderas separat.

Bostad

- Indelning bostad består av fastigheter som hyrs ut för bostadsändamål eller liknande, t.ex. i form av flerfamiljshus eller garage.
- Indelning har skett bl.a. baserat på utmaningar kring styrning och ledning utifrån det kommunala uppdraget och som bedöms liknande.

- Vid uthyrning av bostäder bedöms möjligheten till en hyresintäkt som överstiger kostnader större än för t.ex. kulturfastigheter. Det borde leda till en större möjlighet att fastighetens värdering utifrån hyresintäkter överstiger redovisat värde. Vilket i sin tur innebär att risken för nedskrivning i redovisningen minskar. Det kan dock inte uteslutas att det förekommer fastigheter med nedskrivningsbehov eftersom varje fastighet inom divisionen måste värderas separat.

Kultur och Fritid

- Indelning kultur och fritid består av fastigheter av mer varierande form. Dels fastigheter där en fritidsverksamhet bedrivs i form av golfbana, scoutstuga, Idavallen och odlingslotter. Dels av gårdar, öar och en obebyggd tomt på Banérvägen 9.
- I divisionen finns även Djursholms slott (kommunal administration). Frågetecken kring redovisningsmässigt värde och utmaningar ur ett styrnings- och ledningsperspektiv för Djursholms AB är anledningen till val av division.
- Fastigheternas varierande form innebär utmaningar ur ett styrnings- och ledningsperspektiv och deras samband med det kommunala uppdraget.
- Avseende fastigheter för fritidsverksamhet finns frågetecken kring ifall deras värde överstiger redovisat värde eller ifall det kan finnas ett behov av nedskrivning i redovisningen. Efter bedömningen av dess relevans ur ett styrnings- och ägarperspektiv rekommenderas att en undersökning sker av respektive fastighets verkliga värde för att avgöra konsekvenser av dess redovisningsmässiga hantering. Se förslag på bild längre fram i rapporten.

Beskrivning av indelning (2/2)

Grundskola (hanteras separat)

- Byggnadstypen Grundskola består av Kyrkskolan och Enebybergsskolan.
- Byggnadstypen bedöms skild från övriga indelningar och eftersom kommunal verksamhet bedrivs i fastigheten rekommenderas byggnadstypen hanteras separat i samråd med övriga fastigheter inom Danderyds kommun där skolverksamhet bedrivs.
- I redovisningen kan en fastighet vars verksamhet omfattas av den så kallade kommunala självkostnadsprincipen värderas enligt andra ramar (se promemoria Redovisning av fastigheter enligt K3 för innebörd). Det leder till att risken för nedskrivning av fastigheterna i redovisningen bedöms liten.

Förslag till fastighetsindelning

För- och nackdelar med föreslagen indelning

Affärsverksamhet

- *Fördelar*
Uthyrning av affärsfastigheter har en egen juridik, framför allt hyresjuridik, varför det kan vara en fördel att separera denna del att hanteras på ett annat sätt än t.ex. bostäder. Genom att separera kan indelningen ges ett större fokus vilket i förlängningen kan leda till högre lönsamhet.
- *Nackdelar*
Fastigheterna inom indelningen har inte ett självklart syfte i förhållande till det kommunala uppdraget.

Bostad

- *Fördelar*
Genom att separera kan indelningen ges ett större fokus vilket i förlängningen kan leda till högre lönsamhet.
- *Nackdelar*
Bostäderna och boendeformen skiljer sig åt i karaktär mellan bolagets och kommunens bostadsinnehav, vilket gör att eventuella överföringar mer komplexa.

Kultur och Fritid

- *Fördelar*
Indelningen innebär en möjlighet att gruppera fastigheter av olika typ och verksamhetsområde i en kategori baserat på övergripande karaktär. Denna indelning grupperar de typer av fastigheter som är mest troliga att omfattas av problematik rörande K3-regelverket.
- *Nackdelar*
Fastigheternas varierande karaktär innebär utmaningar ur ett förvaltnings- och underhållsperspektiv. Dessutom skiljer sig relevansen mot det kommunala uppdraget mellan de olika fastigheterna inom grupperingen.

Föreslagen stegvis hantering i redovisningen för indelning Kultur och Fritid*

Byggnadstyp	Populärnamn	Värdering utifrån hyresintäkter	Extern värdering	Undersöka överlåtelse eller tillskott**
Kulturbyggnad/kultur- och fritidsverksamhet	Gårdar och öar	-	Steg 1	Steg 2
Kulturbyggnad/kultur- och fritidsverksamhet	Golfbana och tillhörande verksamhet	Steg 1	Steg 2	Steg 3
Stuga	Scoutstuga	-	-	Steg 1
Kommunal administration	Djursholms slott	-	Steg 1	Steg 2
Obebyggd mark	Obebyggd tomt, Idavallen, odlingslotter	-	Steg 1	Steg 2

* Varje fastighet ska värderas var för sig i K3, vilket innebär att den stegvisa hanteringen behöver ske separat för varje fastighet inom respektive grupp ovan.

** Se 5.4 i promemoria Redovisning av fastigheter enligt K3 för alternativ till hantering i redovisningen.



Scenariomodeller

- Roadmap och
organisationsförslag

Scenariomodeller

Roadmap

För att möjliggöra rekommendationer för omstruktureringen av fastighetsinnehavet för Djursholms AB krävs det först att kommunen implementerar ett antal insatser för att åtgärda grundläggande problematik med styrningen och ledningen av bolaget. Denna roadmap kan fungera som ett verktyg och guide för ett sådant arbete.

Definiera bolagets uppdrag

I ett första skede måste bolagets syfte och ändamål definieras, tillsammans med bolagets uppdrag. Det måste fastställas vilken roll Djursholms AB ska fylla samt hur denna avgränsas mot verksamheten inom den kommunala förvaltningen. Resultatet av denna fas blir vägledande för utvecklingen och det fortsatta arbetet.

Omstrukturera ägarstyrningen

När det finns ett tydligt uppdrag för bolaget krävs en tydligare formell styrning efter detta uppdrag. Det behövs tillsättas säkra processer för att möjliggöra en effektiv styrning av bolaget. Ägardirektiv bör upprättas, förhållandet mellan kommunstyrelse och bolag när det kommer till styrning behöver förtydligas och det krävs en fördjupad ägardialog.

Strategi för fastighetsinnehav

När bolagets uppdrag har definierats, och strukturer etablerats för styrning efter detta, behövs en övergripande strategi för fastighetsinnehavet. Denna bör framarbetas i samband med lokalstrategi och i enlighet med lokalförsörjningsplanen. Strategin bör gruppera fastigheter efter syfte och verksamhetsområde. Det krävs även en värdering av fastigheterna för att kunna avgöra de skattemässiga konsekvenserna för eventuella överföringar av fastigheter.

Scenario 1 – Bevarande

Sammanfattning av scenariot

Grundprincipen för detta förslag är att det inte sker några förflyttningar av fastighetsinnehavet mellan bolaget och kommunen. Istället hanteras det minskade egna kapitalet från de fastigheter som leder till nedskrivning i K3. Uppskrivningar kan även bli aktuellt. För att säkra bolagets egna kapital kan det bli relevant med aktieägartillskott eller andra åtgärder för att inte bolaget ska få ett negativt eget kapital.

Fastighetsöverföring

Ingen överföring, försäljning eller avyttring av fastigheter sker, utan bolaget fortsätter att förvalta fastigheter inom alla tre fastighetsdivisionerna.

Preliminära skattemässiga konsekvenser

I och med att det inte sker några förändringar i innehavet av fastigheter tillkommer det inga skattemässiga konsekvenser i detta avseende. Däremot kan eventuella aktieägartillskott i bolaget i vissa fall räknas som skattepliktig inkomst för bolaget.

Omstrukturering

En omstrukturering av fastighetsinnehavet blir i detta scenario inte aktuellt då bolaget även fortsättningsvis kommer att förvalta de fastigheter som idag redan förvaltas.

Däremot finns behov av att tydliggöra vad ägaren vill med bolaget. Det finns även behov av att uppdatera nuvarande styrdokument samt skapa ett antal nya styrdokument som inte finns idag, eller som är i behov av uppdatering. Det handlar exempelvis om nedanstående:

- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Ägarpolicy
- Ägardialog
- Arbetsordning för VD och styrelse
- Avtal mellan kommunen och bolaget
- Instruktioner för styrelsen

Bolaget behöver tillsammans med den kommunala förvaltningen framarbete ett nytt förvaltningsavtal, som dels förtydligar ansvarsförhållandena så att bolagets fastigheter inte bortprioriteras, men även att förvaltningen utförs mot en skälig ekonomisk ersättning.

Det krävs dessutom en översyn av VD-rollen för att skapa bättre förutsättningar för en effektiv och ändamålsenlig ledning av bolaget. Nuvarande externa VD hyrs in på 10%. Av utredningen framgår det att detta inte är en tillräcklig omfattning.

Scenario 2 - Anpassning 1/5

Sammanfattning av scenariot

De fastigheter som inte bär sin egna kostnader överförs till kommunen medan bolaget fortsätter att förvalta de lönsamma fastigheterna. Med denna rekommendation åtgärdas problematiken med K3 utan att det krävs nedskrivningar samt att det sker endast en liten förändring i bolagets verksamhet.

Fastighetsöverföring

Bolaget behåller sitt innehav inom divisionerna bostad och affärsverksamhet förutsatt att respektive fastighet inom divisionerna bär sina egna kostnader. Kulturfastigheterna överförs till kommunen för att fastigheterna inte ska behöva skrivas ned.

Preliminära skattemässiga konsekvenser

När fastigheter förs över från bolaget till den kommunala förvaltningen uppstår skattemässiga kostnader i form av stämpelavgift omfattande 4,25% av köpeskillingen.

Omstrukturering

Då bolaget enligt detta scenario förändrar sitt fastighetsinnehav följer krav på uppdatering av nuvarande styrning, ledning och förvaltning av bolaget. Bolaget får ett delvis annat uppdrag. För att etablera en sådan förändringsprocess krävs uppdatering av befintliga samt ett antal nya styrdokument, exempelvis:

- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Ägarpolicy
- Ägardialog
- Arbetsordning för VD och styrelse
- Avtal mellan kommun och bolag
- Instruktioner för styrelsen

Bolaget behöver tillsammans med den kommunala förvaltningen framarbeta ett nytt förvaltningsavtal, som dels förtydligar ansvarsförhållandena så att bolagets fastigheter inte bortprioriteras, men även att förvaltningen utförs mot en skälig ekonomisk ersättning.

Det krävs dessutom en översyn av VD-rollen för att skapa bättre förutsättningar för en effektiv och ändamålsenlig ledning av bolaget. Nuvarande externa VD hyrs in på 10%. Av utredningen framgår det att detta inte är en tillräcklig omfattning.

Scenario 2 – Anpassning 2/5

Variationer

Anpassningen i scenario 2 är skalbar och kan implementeras på ett sätt som går i linje med beslutad inriktning för bolaget. Det finns således variationer som sträcker sig från ett utökat ansvar och fastighetsinnehav, till ett scenario som närmar sig det förändringsscenario som presenteras som scenario 3.

Sammanfattning

Scenario 2 är omfattande ur den synpunkt att det kan skalas efter de behov som följer av beslut om inriktning och ändamål med bolaget framöver. Det finns utöver rena upp- eller nedskalningar även kombinationer när fastigheter ur olika indelningar förs över mellan kommun och bolag för att renodla verksamheterna.

Oavsett vilken omfattning av anpassningen som scenario 2 resulterar i så medför det skattemässiga konsekvenser, kostnader och krav på omstrukturering. Då det idag saknas en marknadsvärdering av det nuvarande fastighetsinnehavet så går det inte att specificera dessa konsekvenser. Detta är således något som måste utredas separat.

Preliminära skattemässiga konsekvenser

När fastigheter förs över från bolaget till den kommunala förvaltningen och vice versa uppstår skattemässiga kostnader i form av stämpelavgift omfattande 4,25% av köpeskillingen.

Möjligheter att minska kostnaderna för stämpelavgift finns troligen. Se vidare appendix 1 i denna rapport.

Scenario 2 - Anpassning 3/5

Uppskalning - Omfattande

En variant av scenario 2 är att bolagets fastighetsinnehav skalas upp. En sådan lösning kan bestå av att samtliga av kommunens fastigheter förs över från kommunen till bolaget. Bolaget övertar i sådant fall fastigheter inom samtliga fastighetsindelningar, och får ett utökad förvaltningsansvar. Då kommunens fastighetsavdelning i detta fall inte längre har några egna fastigheter att förvalta uppstår en fråga om förvaltningen av bolagets fortsatt ska bedrivas enligt avtal med den kommunala förvaltningen, eller om fastighetsenhetens förvaltningsfunktioner ska skötas av bolaget.

Denna typ av lösning genererar en större "massa" i bolaget, vilket kan genererar nytto- och skaleffekter av en utökad verksamhet. Dock kvarstår problematik med efterlevnad av K3-regelverket. Vid en överföring av fastigheter från kommun till bolag finns det möjligt att nedskrivningar av vissa fastigheter kan kompenseras med uppskrivningar av andra fastigheter. Utan tillgång till värdering av fastigheterna är det dock svårt att uttala sig närmare om vad de faktiska utfallet skulle vara.

Preliminära skattemässiga konsekvenser

När fastigheter förs över från kommunen till bolaget uppstår skattemässiga kostnader i form av stämpelavgift omfattande 4,25% av köpeskillingen.

Möjligheter att minska kostnaderna för stämpelavgift finns troligen. Se vidare appendix 1 i denna rapport.

Uppskalning – Begränsad

Det finns även varianter av scenario 2 som omfattar en mindre omstrukturering än en total överföring av fastigheter från kommunen. En sådan variant är exempelvis att renodla fastighetsindelning bostad så att denna fastighetstyp endast finns i bolaget. Detta skulle innebära att de bostäder som kommunen idag äger förs över till bolaget och att framtida fastighetsinköp av bostadstyp görs av bolaget.

Preliminära skattemässiga konsekvenser

När fastigheter förs över från bolaget till den kommunala förvaltningen uppstår skattemässiga kostnader i form av stämpelavgift omfattande 4,25% av köpeskillingen.

Möjligheter att minska kostnaderna för stämpelavgift finns troligen. Se vidare appendix 1 i denna rapport.

Verksamhetsövergång

En eventuell övergång av fastighetsavdelningen till Djursholms AB kommer troligen att klassificeras som en verksamhetsövergång. Det för med sig ett antal krav på åtgärder. Kortfattat enligt sida 25.

Scenario 2 - Anpassning 4/5

Verksamhetsövergång

En eventuell övergång av fastighetsavdelningen till Djursholms AB kommer troligen att klassificeras som en verksamhetsövergång. Det för med sig ett antal krav på åtgärder. Kortfattat blir processen enligt nedan:

1. Hävda verksamhetsövergång enligt LAS 6 b §. • Fullgöra informationsskyldigheten och förhandlingsskyldigheten enligt MBL
2. Informera berörda arbetstagare samt begär besked i de fall önskan föreligger att övergå till Djursholms AB.
3. För de som väljer att övergå ska information om anställningstid, innehåll i anställningsavtal, kollektivavtal och dess löptider samt dokumentation om rehabiliteringsinsatser och information om arbetstagare med företrädesrätt till återanställning samlas in.
4. Hantering av eventuell övertalighet för de som ej vill gå över: stadigvarande förflyttning enligt Allmänna bestämmelser § 6, omplacering eller uppsägning på grund av arbetsbrist.

Kringkostnader i samband med omstrukturering och verksamhetsövergång

Vid all omstrukturering av verksamhet uppkommer frågor kring hur mycket av den ingående momsen på de kostnader som uppkommer i samband med omstruktureringen som bolaget vill försvara, d.v.s. ha avdragsrätt för. Som utgångspunkt innefattar en omstrukturering antingen omdisponeringar av aktier i koncernbolag eller verksamhetsöverlåtelse eller en kombination av båda.

Frågan om verksamhetsövergång är komplex. Avses att flytta en individ vilket inte är att betrakta som "verksamhet" utan enkom resurs - är frågan snarare enbart av LAS och MBL-karaktär. Avses verksamhetsövergång, förflyttning av en hel verksamhet t.ex. fastighetsavdelningen, måste verksamheten till fullo värderas och åsättas "ett pris". Det senare ger då skatte- och momsföljder. Beroende på förutsättningar såsom:

1. Hur ser mottagande verksamhet på framtiden för den aktuella funktionen och verksamheten?
2. Är verksamheten att betrakta som "självständig"? Hur ska den fortsätta i nytt bolag?

Under rätt förutsättningar finns möjlighet att göra en moms och skattefri verksamhetsövergång. KPMG rekommenderar därför en enklare processkartläggning för det nya driftbolaget innan definitiva besked kan ges om skatte/momskostnader.

Scenario 2 - Anpassning 5/5

Nedskalning - Omfattande

En variant av scenario 2 som innebär en omfattande nedskalning av bolagets fastighetsinnehav. Denna variant närmar sig det som presenteras som scenario 3 på sida 26.

Preliminära skattemässiga konsekvenser

När fastigheter förs över från bolaget till kommunen uppstår skattemässiga kostnader i form av stämpelavgift omfattande 4,25% av köpeskillingen.

Det är alltid köparen som står för stämpelavgiften vilket innebär att om fastigheter säljs till extern part behöver inte kommunen betala denna.

Möjligheter att minska kostnaderna för stämpelavgift finns troligen. Se vidare appendix 1 i denna rapport.

Nedskalning - Begränsad

En begränsad nedskalning av bolagets fastigheter speglar det scenario som presenteras på sida 22, där bolagets kultur- och fritidsfastigheter förs över till den kommunala förvaltningen. Detta åtgärdar troligen de identifierade problemen med efterlevnad av K3-regelverket utan att påverka bolagets verksamhet inom de andra fastighetsindelningarna.

Scenario 3 – Förändring

Sammanfattning av scenariot

Då genomlysningen av Djursholms AB har konstaterat stora brister inom den nuvarande bolagsorganisationen, där det inte framgår ett syfte med bolaget, går det att ställa sig kritisk till Djursholms AB fortsatta ägande och drift av sina fastigheter. Utöver scenario 2 där de lönsamma/potentiellt lönsamma fastigheterna (affärs- och bostadsfastigheterna) behålls av Djursholms AB innebär scenariot att dessa fastigheter säljs externt.

Fastighetsöverföring

Denna rekommendation föreslår en överföring av kulturfastigheter till den kommunala förvaltningen och att fastigheter inom division bostad och affärsverksamhet säljs externt. Kvar i bolaget blir den obebyggda råmark som bolaget äger.

Då denna markreserv i nuläget inte avses exploateras finns det inte någon anledning att den tas över av kommunen, vilket skulle innebära stämpelavgifter om 4,25% av köpeskillingen.

Preliminära skattemässiga konsekvenser

Vid en överföring av fastigheter från Djursholms AB till den kommunala förvaltningen uppstår skattemässiga kostnader, framförallt i form av stämpelavgift om 4,25% av marknadsvärdet. Då det idag inte finns någon värdering går det inte att avgöra hur stor denna kostnad skulle bli. Genom att bevara råmarken i bolaget undviker man dessa kostnader för det som idag utgör större delen av fastighetsvärdet i bolaget. För de fastigheter som säljs externt tillkommer eventuell reavinstskatt.

Omstrukturering

Då bolaget enligt detta scenario skulle få en vilande verksamhet blir inte heller det stora omstruktureringsarbete som är i behov av lika omfattande. Styrningen blir mer av en passiv karaktär. Problematik med nuvarande förutsättningar för förvaltning och ledning blir marginaliserade frågor när det inte finns några bebyggda fastigheter att förvalta.

Det kvarstår dock kommunen att definiera ett tydligt ändamål med bolaget, samt att bolagsordningen anpassas efter ett nytt uppdrag. För att etablera en sådan förändringsprocess krävs uppdatering av befintliga samt ett antal nya styrdokument, exempelvis:

- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Ägarpolicy
- Ägardialog
- Instruktioner för styrelsen

Fastighetsstrukturering

Den av KPMG förväntade leverabeln att baserat på värde uttala sig om vilka fastigheter som bör finnas i Djursholms AB och vilka som ska finnas inom den kommunala förvaltningen, baserat på en analys av ekonomiska och skattemässiga konsekvenser, är i dagsläget inte möjlig att genomföra. Detta på grund av att grundläggande data som en sådan analys baseras på saknas.

Analysen kan baseras på två olika värden: marknadsvärde samt bokfört värde. Av olika skäl är inget av dessa två värderingssätt tillgängliga på ett sätt som möjliggör en analys.

Värderingsprincip	Genomförbarhet
Marknadsvärdering	Går ej att genomföra. Det finns i dagsläget ingen marknadsvärdering av Djursholms AB:s fastigheter (bortsett från Berga gård och Enebybergs gård)
Bokfört värde	Går ej att genomföra. Ett flertal fastigheter inom Djursholms AB kan idag ha ett nedskrivningsbehov, vilket gör att det bokförda värdet ej nödvändigtvis är rättvisande

I brist på befintligt värderingsunderlag kommer denna utredning istället endast att leverera rekommendationer utifrån övergripande skattemässiga principer.



Om ägarstyrning

- Underlag för omstrukturering

Om ägarstyrning

Ägarstyrning

Nuläge

Danderyds kommun saknar idag viktiga policy- och styrdokument för styrning av Djursholms AB. I våra intervjuer har vi fått uppfattningen att det stora flertalet av intervjupersonerna upplever att styrningen är otydlig och att bolaget har ett otydligt syfte och uppdrag. Styr- och policydokument som vi bedömer saknas är ägarpolicy/bolagspolicy och ägardirektiv för Djursholms AB. Vi rekommenderar därför att kommunen tar fram sådana dokument.

Ägarpolicy (eller bolagspolicy)

I många kommuner finns ett policydokument som ofta benämns ägarpolicy eller bolagspolicy. I ett sådant dokument redovisas kommunens idé om att äga bolag och vad ägandet syftar till, hur bolagen ska styras och hur kommunen utövar kontroll över sina bolag. Ägarpolicy har en tydlig koppling till kommunens övriga målsättningar och utgör en del av den s.k. kommunkoncernen. Det finns olika syften med att kommuner äger bolag, t.ex. att renodla viss verksamhet, att underlätta konkurrens eller att man har en tanke om att verksamheten blir effektivare i bolagsform jämfört med i förvaltningsform.

Bolagsordning

Alla bolag har en bolagsordning. I en bolagsordning för ett kommunalt bolag finns det vissa tillägg jämfört med en bolagsordning för ett privatägt bolag. Det handlar om att bolagets ändamål ska anges, att fullmäktige ska få ta ställning innan sådana beslut som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas av bolagsstyrelsen samt kommunstyrelsens inspektionsrätt. Djursholms AB:s bolagsordning innehåller dessa tillägg och är alltså formellt riktig.

I bolagsordningen för Djursholms AB står att bolaget har till föremål att inom kommunen förvärva, äga och försälja eller förvalta exploateringsfastigheter och andra fastigheter. Vidare anges som bolagets ändamål och syfte att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget ska också inom ramen för gällande lagstiftning och godtagen praxis förvärva, äga, förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda för kommunal verksamhet, näringsverksamhet och fritidsändamål.

Bolagsordningen ger inte mycket till vägledning till vilka fastigheter som bolaget ska äga och förvalta. Det ska avse exploateringsfastigheter och "andra fastigheter". Det senare ett vitt begrepp. Mer specifik behöver dock inte en bolagsordning vara. Styrningen, från ägarens sida, kompletteras med fördel i ett s.k. ägardirektiv, något som idag saknas för Djursholms AB.

Ägardirektiv

Inget lagkrav, men majoriteten av kommunala bolag har ett sådant. Ägardirektivet beslutas av fullmäktige och ska antas på bolagsstämman för att vara juridiskt bindande.

Syftet med ägardirektivet är att vara ett komplement till bolagsordningen och mer i detalj styra upp vad bolaget ska arbeta med och i viss mån på vilket sätt. Det anger även hur uppsikten över bolaget ska ske, t.ex. genom regelbundna träffar mellan ägarens representant och bolagsstyrelsen där aktuella frågeställningar kan lyftas samt inte minst att säkerställa att bolaget arbetar enligt sitt ägardirektiv, d.v.s. ägarens vilja. Att styrelsens sammanträdesprotokoll skickas till kommunstyrelsen (som har uppsiktsplikten) efter varje sammanträde är också vanligt.

Om ägarstyrning

Ägarstyrning

Ägardirektivet ska utformas i samklang med en eventuell ägarpolicy och helst i samverkan mellan ägare och bolagets styrelse. Att det bör ske i samverkan mellan ägare och bolagsstyrelsen är bl.a. av legitimitetsskäl, med vilket vi menar att det ska ha karaktären av ett handslag mellan ägare och bolagsstyrelsen och inte pådyvlat "uppifrån" av ägaren.

Att ta fram ett ägardirektiv i samverkan medger även att diskutera och tydliggöra skrivningar kring roller och ansvar så att båda parter tolkar innehållet på samma sätt, att det blir tydligt vad ägaren förväntar sig. Ett vanligt exempel på en skrivning i ägardirektiv är att bolaget i tillämpliga delar ska följa de policyer som gäller för kommunen. I det här exemplet måste det tydliggöras vilka policyer som ska betraktas som tillämpliga och med fördel anges exakt vilka policyer som ska gälla för bolaget.

Likt ägarpolicy kan generella ägardirektiv utfärdas gällande samtliga av kommunens bolag kompletterat med individuella ägardirektiv för respektive bolag. Med Danderyds få bolag (Djursholms AB och Studievägens Fastigheter AB) bedömer vi att generella ägardirektiv kanske är överflödiga. Istället kan ägarens avsikter med bolaget skrivas direkt i ägardirektiven för Djursholms AB och Studievägens Fastigheter AB.

Ägardirektiven innehåller vanligtvis, förutom strategisk inriktning för bolaget, ekonomiska mål såsom t.ex. soliditet, avkastning och utdelningar. Även hur lån får tas upp brukar regleras, t.ex. via internbank i kommunkoncernen eller bank med borgen från kommunen.

Arbetsordning för styrelsen och VD

Styrelsen har antagit arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion för Djursholms AB 201908-09 som gäller tillsvidare.

Arbetsordning och VD-instruktion reglerar ansvars- och rollfördelningen mellan styrelsen och VD.

I huvudsak är rollfördelningen sådan att VD ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget enligt riktlinjer och anvisningar meddelade av styrelsen medan styrelsen ansvarar för ärenden som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av ovanlig beskaffenhet eller annars av stor betydelse.

Vad gäller styrelseprotokoll ska de undertecknas av protokollföraren, ordföranden och en justerare. De ska hållas tillgängliga för bolagets revisorer.

Vanligt är att styrelseprotokoll ska tillsändas kommunstyrelsen direkt efter att protokollet är justerat. Anledningen till detta är att kommunstyrelsen ska kunna använda protokollen som en del i sitt underlag för att fullgöra sin uppsiktsplikt och det årliga uttalandet (den s.k. förstärkta uppsiktsplikten) om huruvida bolaget har bedrivit sin verksamhet på ett ändamålsenligt och lagenligt sätt. Någon sådan skrivelse kan vi inte se i arbetsordning eller VD-instruktion.

Ägardialog

Formella ägardialoger är ett sätt för ägaren att informera sig om hur bolaget sköts. Det ger också tillfälle för bolaget att diskutera med ägaren.

Initiativet till ägardialog bör ligga hos ägaren. Ägaren är formellt fullmäktige men representeras av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen bör följaktligen kalla bolagets styrelse och VD till informationsutbyte vid några tillfällen om året, förslagsvis 2-4 gånger.

Om ägarstyrning

Ägarstyrning

Rent praktiskt är det inte lämpligt att hela kommunstyrelsen och hela bolagsstyrelsen träffas. Förslagsvis träffas kommunstyrelsens och bolagsstyrelsens presidier där också VD och kommundirektör medverkar. Eventuellt kan ett utskott i kommunstyrelsen bildas. Det är då viktigt att utskottet alternativt presidiet informerar övriga kommunstyrelsen, förslagsvis som en punkt i kommunstyrelsens dagordning om vad som diskuteras vid ägardialogerna. Detta för att ägardialogerna bl.a. utgör ett underlag för kommunstyrelsens uppsikt. Uppsiktsplikten gäller för hela kommunstyrelsen, inte bara arbetsutskottet eller presidiet.

Ägardialogen bör ha en fast agenda och utgå ifrån ägardirektivet för att säkerställa att bolaget arbetar på ett ändamålsenligt och effektivt sätt och i övrigt enligt sitt ägardirektiv.

Ägardialogerna bör protokollföras av flera olika skäl. Ett av skälen är att ge allmänheten/skattebetalarna möjlighet till insyn (transparens). Ett annat skäl är att underlätta för övriga politiker i kommunen att ta del av vad som händer i bolagen. Protokollföring underlättar även för bolagsstyrelsen att gå tillbaka för att se vad man faktiskt har beslutat tidigare, precis som för bolagsstyrelsens "vanliga" protokoll.

Att arbeta i en bolagsstyrelse

Att vara ledamot i en bolagsstyrelse skiljer sig från att vara ledamot i en kommunal nämnd. Det mest uppenbara är lagstiftningen där bolaget i huvudsak lyder under aktiebolagslagen medan nämnder i huvudsak lyder under kommunallagen. Fler lagar kan förstås vara tillämpliga beroende på verksamhet.

Det finns flera viktiga skillnader. En ledamot i en bolagsstyrelse har t.ex. ett personligt och solidariskt ansvar för bolagets förvaltning. Vid en eventuell försummelse ansvarar styrelseledamöterna personligen och solidariskt för de förpliktelser som uppkommer för bolaget.

Avseende ett kommunalt bolag som är bundna av ett ägardirektiv kan enskilda ledamöter inte verka för beslut som står i strid med ägardirektivet såvida ägardirektivet inte strider mot aktiebolagslagen eller annan lag. Aktiebolagslagen utgår ifrån att samtliga ledamöter i styrelsen arbetar för bolagets bästa. Om man som styrelseledamot känner att man inte kan eller vill göra detta ställer man lämpligen sin plats till förfogande.

I privata större bolag är det vanligt att s.k. styrelseproffs ingår i styrelsen. Det finns ingenting i regelverket kring kommunala bolag som hindrar att även kommunala bolag kan ha sådana ledamöter. Det skulle kanske till och med vara lämpligt att åtminstone ha någon i styrelsen som kan styrelsearbete och också har erfarenhet av den bransch som bolaget verkar inom.



Rekommendationer

Sammanfattade rekommendationer

KPMG lyfter fram 3 huvudsakliga rekommendationer:

1. Omorganisera bolaget enligt scenariomodell 3

- För över fastigheter för kommunal verksamhet (grundskolor), kultur- och fritidsfastigheter samt eventuella utvecklingsfastigheter från bolaget till kommunal ägo.
- Behåll råmark och obebyggda fastigheter i bolaget.
- Sälj bolagets övriga fastigheter inom indelning affärsverksamhet och bostad externt.

2. Förtydliga styrningen

- Etablera ett långsiktigt ändamål och syfte med bolaget.
- Uppdatera bolagsordning för att stämma överens med syfte och ändamål.
- Upprätta ägardirektiv.
- Säkerställa arbetsordning för VD och styrelse.
- Upprätta en formaliserad ägardialog.

3. Etablera en långsiktig strategi

- Ta fram en plan för den kvarvarande råmarken på lång sikt

1. Omorganisera bolaget enligt scenario 3

Då det i dagsläget inte finns något uttalat syfte eller ändamål som styr bolagets ägarstyrning anser KPMG att det mest rationella och fördelaktiga scenario för Danderyds kommun och Djursholms AB att följa är scenario 3, en överlåtelse eller avyttring av samtliga bebyggda fastigheter som bolaget idag äger.

I grunden är den skalmmodell som presenteras i scenario 2 en bra utgångspunkt, men med rådande förhållanden i bolaget följer vissa brister. Att skala bolagets verksamhet uppåt, och således föra över kommunala fastigheter i bolaget ägo framstår som onödiga omställningskostnader. Det föreligger inget egenvärde att bedriva kommunal verksamhet i bolagsform, och att flytta över sådan till ett bolag som idag inte fungerar på ett tillfredställande sätt framstår som kontraproduktivt.

En skalning nedåt, med en överföring av fastigheterna i den särskilda indelningen grundskola samt en överföring av kultur- och fritidsfastigheter lämnar bolaget med ett mycket begränsat antal bebyggda fastigheter (fem i affärsverksamhet och nio i bostad). Detta innehav kräver dock förvaltning och en aktiv verksamhet i bolaget. Då VD-rollens omfattning i nuvarande utförande inte anses tillräcklig skulle denna i ett sådant scenario behöva utvidgas, med de ökade kostnader det innebär, trots att verksamhet och omsättning krymper. Därför anser vi att även de kvarvarande affärs- och bostadsfastigheterna bör säljas och att bolaget endast behåller obebyggd råmark. De fastigheter inom affärsverksamhet och bostad som kommunen ser ett långsiktigt utvecklingsvärde i att behålla kan föras över till kommunen och delas in som utvecklingsfastigheter.

Ett fastighetsinnehav som endast innefattar råmark skulle innebära att bolaget inte bedriver någon aktiv verksamhet. Således blir inte heller lika stora omstruktureringsåtgärder nödvändiga då problematiken med den operativa verksamheten blir mindre viktig. Arbetet för styrelse och VD blir i ett sådant scenario begränsat, vilket kommer att innebära lägre omkostnader. Kvar att göra i ett sådant bolag blir att upprätta en årsredovisning som blir väldigt begränsad innehållsmässigt. En styrelse behövs fortfarande men antalet ledamöter och antal sammanträden kan minskas kraftigt. En bolagsstämma behöver hållas.

En omstrukturering enligt scenario 3 för med sig kostnader i form av stämpelavgift om 4,25% för de fastigheter som förs över till kommunal ägo (kostnad för kommunen), men också en intäkt för bolaget. De fastigheter som säljs externt betalar köparen stämpelavgiften för. Då det saknas marknadsvärdering av bolagets fastigheter går det inte att i närmare detalj avgöra vad nettoresultatet av scenario 3 skulle bli rent ekonomiskt. Med tanke på vad de värderingar som gjorts av några av bolagets fastigheter utesluter vi dock inte ett positivt nettoresultat eftersom de värderingar som gjorts indikerar att det finns stora övervärden i bolaget.

2. Förtydliga styrningen

Stora delar av den problematik som identifierats med dagens styrning och ledning av Djursholms AB går att härleda till bristen av övergripande ändamål och syfte för bolaget. I rollen som ägare behöver Danderyds kommun bestämma en inriktning för bolaget som sedan kan ligga till grund för en mer långsiktig planering. Med tydliga mål formulerade underlättas också styrelsearbetet.

Den bolagsordning som finns idag fyller de lagkrav som ställs på en bolagsordning för kommunala aktiebolag. Däremot reflekterar det verksamhetssyfte som finns formulerat i bolagsordningen inte den verksamhet som faktiskt utförs i bolaget. Baserat på vilket det uttalande ändamålet med bolaget blir behöver bolagsordningen uppdateras därefter.

För att uppnå en tydligare ägarstyrning bör Danderyds kommun upprätta ägardirektiv för Djursholms AB. Även om mer specifika rekommendationer kring ägardirektiv inte är möjliga att ge innan det övergripande ändamålet med bolaget är fastställt, kan KPMG ändå leverera generella rekommendationer av vilka delar som bör finnas med i ett ägardirektiv baserat på praxis och tidigare erfarenheter.

KPMG rekommenderar att ägardirektivet innehåller följande delar:

- En detaljerad beskrivning av vilken typ av verksamhet som ska bedrivas i bolaget
- Formaliserade rutiner för ägarens uppsikt av bolaget. Förslagsvis i form av en ägardialog.
- Rutin för styrelseprotokoll
- Ekonomiska mål för bolaget
- Vilka av kommunens policys och riktlinjer som även ska omfatta bolaget

Se appendix 2 "Styrdokument – Generella exempel" för en mer detaljerad genomgång av detta.

3. Etablera en långsiktig strategi

Bevarandet av råmarken i bolaget är en lösning för att undvika onödiga omkostnader och skattemässiga konsekvenser för råmark som det idag inte finns någon långsiktig plan för. Det bör därför etableras en strategi och exploateringsplan för bolagets mark, något som på sikt kan innebära intäkter för bolaget.

Detta arbete kan härledas till den tidigare presenterade roadmapen som ett underlag för det fortsatta arbetet:

Definiera bolagets uppdrag

I ett första skede måste bolagets syfte och ändamål definieras, tillsammans med bolagets uppdrag. Det måste fastställas vilken roll Djursholms AB ska fylla samt hur denna avgränsas mot verksamheten inom den kommunala förvaltningen. Resultatet av denna fas blir vägledande för utvecklingen och det fortsatta arbetet.

Omstrukturera ägarstyrningen

När det finns ett tydligt uppdrag för bolaget krävs en tydligare formell styrning efter detta uppdrag. Det behövs tillsättas säkra processer för att möjliggöra en effektiv styrning av bolaget. Ägardirektiv bör upprättas, förhållandet mellan kommunstyrelse och bolag när det kommer till styrning behöver förtydligas och det krävs en fördjupad ägardialog.

Strategi för fastighetsinnehav

När bolagets uppdrag har definierats, och strukturer etablerats för styrning efter detta, behövs en övergripande strategi för fastighetsinnehavet. Denna bör framarbetas i samband med lokalstrategi och i enlighet med lokalförsörjningsplanen. Strategin bör gruppera fastigheter efter syfte och verksamhetsområde. Det krävs även en värdering av fastigheterna för att kunna avgöra de skattemässiga konsekvenserna för eventuella överföringar av fastigheter.



Appendix



Appendix 1

- Skatt och moms

Moms- och inkomstskatterättsliga överväganden vid fastighetsöverlåtelser och verksamhetsöverlåtelse

Danderyds kommun avser att överlåta fastigheter från sitt fastighetsbolag, Djursholms AB, alternativt samla all fastighetsrelaterad verksamhet till Djursholms AB. Vi beskriver kortfattat vad det innebär från moms- och inkomstskatteperspektiv.

Konsekvenser av fastighetsöverlåtelser – moms

Vi har vid vår bedömning förutsatt att åtminstone en viss del av Djursholms AB:s uthyrning av allmänna fastigheter och affärsfastigheter sker med moms. Den del av uthyrningen som däremot är momsfri, d.v.s. åtminstone all uthyrning av bostadsfastigheter, medför i nuläget en kostnad för Djursholms AB i form av icke-avdragsgill ingående moms på förvaltningstjänster hänförliga dit.

För det fall att Djursholms AB säljer alla fastigheter i bolaget försvinner denna momskostnad eftersom Djursholm AB inte längre kommer att köpa in förvaltningstjänster från kommunen.

Försäljningen av fastigheterna kan antingen ses som rena fastighetsöverlåtelser eller som verksamhetsöverlåtelser. I båda fall ska inte någon moms tas ut på själva överlåtelserna. Till skillnad från vid en fastighetsöverlåtelse har Djursholms AB vid en verksamhetsöverlåtelse däremot rätt att dra av ingående moms på kostnader som hänför sig till överlåtelserna (t.ex. konsultarvoden, mäklarkostnader etc.).

Konsekvenser av eventuell övergång av fastighetsverksamheten till Djursholms AB – moms

Om fastighetsverksamheten flyttas till Djursholms AB kommer förvaltningstjänsterna på bolagets fastigheter utföras av Djursholms AB. Dessa tjänster kommer att uttagsbeskattas i Djursholms AB. Förutsatt att det är samma tjänster som utförs, i samma omfattning, kommer alltså momskonsekvenserna inte att skilja sig från i dagens läge.

Det kan vara värt att veta att efter flytt av verksamheten till Djursholms AB, finns möjlighet att se till att bolagets momsavdragsgilla kvot ökar om Djursholm har möjlighet att sälja momsbelagda förvaltningstjänster till kommunen.

Moms- och inkomstskatterättsliga överväganden vid fastighetsöverlåtelser och verksamhetsöverlåtelse

Sammanfattning moms

Konsekvenser av fastighetsöverlåtelser

- Nuvarande kostnader i form av icke-avdragsgill ingående moms på förvaltningstjänster försvinner
- Momsfri försäljning med konsekvenser
- Ses försäljningen som en verksamhetsöverlåtelse har Djursholms AB rätt att dra av ingående moms på kostnader hänförliga till försäljningen

Konsekvenser av eventuell övergång av fastighetsverksamheten till Djursholms AB

- Förvaltningstjänsterna uttagsbeskattas i Djursholms AB (kostnad för Djursholms AB)
- Ingen skillnad från dagens momskonsekvenser förutsatt att samma tjänster tillhandahålls i samma omfattning
- Möjlighet att öka Djursholms AB:s momsavdragsgilla kvot genom försäljning av förvaltningstjänster till kommunen

Moms- och inkomstskatterättsliga överväganden vid fastighetsöverlåtelser och verksamhetsöverlåtelse

Konsekvenser av eventuell övergång av fastighetsverksamheten till Djursholms AB – inkomstskatt

Om fastighetsverksamheten förläggs till Djursholm AB i stället för i kommunen måste alla tjänster som aktiebolaget utför till kommunen prissättas till marknadsvärdet (armlängdsavstånd). Anledningen till detta är att det inte kommer att föreligga koncernbidragsrätt mellan kommunen och aktiebolaget. Om bolaget inte tar marknadsmässigt betalt för tjänsterna kommer bolaget att uttagsbeskattas för mellanskillnaden mellan ersättningen och marknadsvärdet.

Utdelningar från bolaget till kommunen är skattefria då kommunen inte är ett skattesubjekt. Först beskattas eventuellt överskott därefter är det möjligt att dela ut medel till kommunen (bygger på att det finns en fastställd årsredovisning med utdelningsbara medel).

Konsekvenser av fastighetsöverlåtelser – inkomstskatt

Vid en direktförsäljning av fastigheterna till kommunen måste detta ske till marknadsvärde för att det inte ska bli fråga om uttagsbeskattning i bolaget (dvs beskattning som om fastigheten avyttrats till marknadsvärde). Eventuella vinster beskattas till 21,4% (20,6% från år 2021). Kommunen får erlägga stämpelskatt om 4,25% på köpeskillingen.

En direktförsäljning av fastigheterna till extern part (vi förutsätter att det sker till marknadsvärde) har samma beskattningskonsekvenser som en försäljning av fastigheterna till kommunen.

Vi ber er notera att det vanliga sättet att sälja fastigheter är genom att paketera fastigheten i ett nytt dotterbolag och genomföra en skattefri försäljning av andelarna i dotterbolaget. Rätt hanterat är det en skattefri transaktion. Det kommer i samband med överföring av fastigheterna till skattemässiga värden att utgå stämpelskatt på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet året för transaktionsåret. Det är möjligt att det måste lämnas en skalbolagsdeklaration för att säkerställa skattefriheten.

Mer om skatt och moms

Innan slutligt beslut om hur fastigheterna ska hanteras i framtiden bör en fördjupad analys ur ett skatteperspektiv göras.

Det finns troligen några alternativa sätt att hantera köp och försäljning mellan kommunen och Djursholms AB. Det finns t.ex. om vissa förutsättningar är uppfyllda möjlighet att föra över, d.v.s. sälja, Djursholms AB:s fastigheter till kommunen till ett pris understigande marknadsvärdet. Det innebär att reavinstskatten för Djursholms AB i sådant fall kan minskas.

En annan möjlighet är att paketera de fastigheter som avses föras över till kommunen eller extern part. Det innebär att Djursholms AB skapar ett nytt bolag för varje fastighet som avses säljas. Sedan säljs fastigheten till det nybildade bolaget som då äger endast en fastighet. Skattemässigt innebär det en stämpelskatt om 4,25%, det går inte att komma ifrån. Vad som är syftet med transaktionen är att Djursholms AB kan sälja till ett pris understigande marknadsvärdet och därmed minska eller eliminera reavinstbeskattning. Det nybildade bolagets aktier kan sedan säljas till ett högre pris utan att reavinstbeskattning utgår.

Investeringsmoms behöver även analyseras och korrigeras. Överlåtelse och uthyrning av fastigheter är som utgångspunkt undantagna från moms. Ingående moms på kostnader som har samband med momsundantagna transaktioner är som utgångspunkt inte avdragsgill. Eftersom fastigheterna kommer att överlåtas i samband med att de flyttas, uppstår frågor kring avdragsrätt för ingående moms på kostnader i samband härmed, t.ex. rådgivningskostnader m.m.

I vissa fall behöver momsen på investeringar i fastigheter korrigeras beroende på om det skett en överlåtelse eller ändrad användning av investeringen. Korrigeringen görs genom s.k. jämkning.

Momsmässiga investeringar i en fastighet definieras som alla ny-, till eller ombyggnadsåtgärder där den samlade ingående momsen för åtgärderna i en och samma fastighet uppgått till minst 100 000 kr under ett och samma räkenskapsår. Tiden under vilken momsen kan jämkas är 10 år.

Det finns stora möjligheter att minska moms- och skatteeffekter vid överlåtelser av fastigheter varför vi rekommenderar en särskild analys av detta innan slutgiltigt beslut om organisering, köp och sälj av Djursholms fastigheter.



Appendix 2

- Styrdokument
Generella exempel

Bolagspolicy för Danderyds kommuns hel- och delägda bolag

1 Inledning

Kommunallagen ställer krav på inflytande och kontroll över all kommunal verksamhet inklusive sådan verksamhet som bedrivs i bolagsform. De av Danderyds kommun hel- och delägda bolagen representerar tillgångar som kommunfullmäktige har ett politiskt och ekonomiskt ansvar för, vilket kräver en löpande uppsikt över bolagens utveckling, resultat och ställning.

Syftet med denna bolagspolicy är att tydliggöra roller och ansvar, skapa gemensamma spelregler och därigenom utveckla relationen mellan Danderyds kommun och dess bolag.

2 Särskilda ägarfrågor

Danderyds kommuns bolag får endast bedriva sådan verksamhet som får bedrivas i förvaltningsform.

Aktiebolag är en egen juridisk enhet med egen styrelse och verkställande direktör som är personligen ansvariga vid fullgörandet av sina uppdrag. I bl.a. kommunallagen återfinns de legala kraven på Danderyds kommun som ägare till hel- eller delägda bolag.

För helägda bolag ska kommunfullmäktige:

- Fastställa de kommunala ändamålet med verksamheten
- Se till att det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen
- Utse styrelseledamöter och minst en lekmannarevisor
- Se till att det anges i bolagsordningen att fullmäktige får ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan beslut fattas i bolaget

- Se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare

Kommunfullmäktige ska även bestämma bolagsordningens innehåll, behandla årsredovisning vid årsstämman samt ta ställning i frågan om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Enligt bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen ska offentlighetsprincipen gälla i de bolag där Danderyds kommun är majoritetsägare.

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen utöva uppsikt över sådan kommunal verksamhet som bedrivs i bolag och kommunstyrelsen ska i årliga beslut pröva om den verksamhet som bolagen har bedrivit har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Det är kommunstyrelsen som utövar kommunens ägarroll i förhållande till bolagen. Kommunstyrelsens uppgift är bl.a. att:

- Fastställa ägardirektiv till kommunens bolag
- Ansvara för att det finns en aktiv dialog mellan ägaren och bolagets styrelse och ledning
- Lämna instruktioner till kommunens ombud på bolagsstämman

Appendix 2 Styrdokument – Generella exempel

Bolagspolicy för Danderyds kommuns hel- och delägda bolag

2.2 Bolagsstämma

Danderyds kommun representeras på bolagsstämman av kommunstyrelsens ordförande eller det ombud som kommunstyrelsens ordförande genom fullmakt sätter i dess ställe. Regionstyrelsen ska utfärda instruktioner till ombudet.

3 Bolagsstyrning m.m.

3.1 Formella styrdokument

De kommunalrättsliga principer som gäller för vart och ett av kommunens bolag ska framgå av bolagsordningen.

3.1.1 Bolagsordning

Alla aktiebolag, privata som kommunala, har en bolagsordning. I bolagsordningen anges vad bolaget ska ägna sig åt d.v.s. föremålet för bolagets existens. I bolagsordningen för kommunala bolag ska dessutom bolagets ändamål anges. Ett antal grundläggande principer för aktiekapital, styrelsesammansättning, räkenskapsår och vilka ärenden som ska förekomma på ordinarie bolagsstämma ska också anges. Därutöver tillkommer för Danderyds kommuns bolag de bestämmelser som krävs enligt 10 kap 3-4 §§ kommunallagen.

3.1.2 Ägardirektiv

Kommunstyrelsen utfärdar ägardirektiv till kommunens hel- och majoritetsägda bolagen.

Kommunstyrelsen ansvarar för att de styrprinciper som anges i detta dokument efterföljs av bolagen och dess ledning.

Ägardirektiven ska beslutas på bolagsstämma och blir därmed bindande för bolaget och dess ledning.

3.2 Styrprinciper

Kommunen ska se till att dess majoritetsägda bolag följer nedanstående punkter:

- Bolagen ska följa av kommunfullmäktige fastställda policydokument om fullmäktige beslutat att dessa ska gälla i bolagen. Bolagen ska utfärda riktlinjer för tillämpning av dessa dokument och ska i riktlinjerna beakta bolagets omfattning, uppdrag och särart. Den tjänsteman som skriver fram ärendet i regionfullmäktige ansvarar, för de fall beslutet omfattar bolagen, för att informera berörda bolag om fullmäktiges beslut.
- Kollektivavtal avseende löne- och anställningsvillkor, trygghetsförsäkringar och pensionsvillkor med respektive facklig organisation ska tecknas.
- För revision av bolag utses auktoriserade revisorer och lekmannarevisorer vars uppdrag beskrivs i aktiebolagslagen och i förekommande fall i direktiv som utfärdats av den som utsett revisor eller lekmannarevisor.
- Kommunens bolag ska i sträva efter samordning med kommunen och systerbolag inom områden där synergieffekter förväntas uppkomma. Sådana områden är t.ex. upphandling, it- och verksamhetssystem, stöd- och supportfunktioner. Kommunen har ett ansvar att tillsammans med bolagen identifiera dessa områden och säkerställa en optimal kostnadseffektivitet inom ramen för vad lagar och andra regelverk medger.
- I icke majoritetsägda bolag ska regionstyrelsen verka för att allmänheten ska ha rätt att ta del av handlingar hos dessa bolag enligt grunder för allmänna handlingars offentlighet i 2 kap tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen.

Bolagspolicy för Danderyds kommuns hel- och delägda bolag

3.2 Innehåll i ägardirektiv

För Danderyds kommuns bolag gäller att ägardirektiven ska innehålla minst nedanstående punkter:

- Bolagets verksamhet och ändamål
Detta innebär en fördjupning och precisering av bolagets syfte, uppdrag och mål.
- Samordning
Danderyds kommun ska uttrycka i vilken utsträckning bolagen ska samordna sin verksamhet med övriga bolag, kommunen eller med andra aktörer.
- Ekonomiska förhållanden
Ekonomiska mål och krav på bolaget samt andra ekonomiska förhållanden som bolaget ska förhålla sig till.
- Insyn och information
Precisering av rätt till insyn i bolagets verksamhet som ägaren och externa revisorer ska ha.
- Frågor som ska underställas fullmäktige för ställningstagande
- Ägarens inflytande
Precisering av frågor som ska vara föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande samt vilka frågor som ska beslutas på bolagsstämma.

Ägardirektiven ska upprättas i samråd mellan ägaren och bolagets styrelse. Syftet med detta är att bolagen ska kunna ta ansvar för de uppgifter som i rimligt samförstånd lagts på dem.

4 Särskilt om delägda bolag

Danderyds kommun kan äga bolag tillsammans med andra. Det lämpliga i att vara delägare i bolag ska prövas på samma sätt som beslut om att bedriva verksamhet i helägda bolag. Utgångspunkten ska vara att endast sådan verksamhet som får bedrivas i egen regi får bedrivas i delägda bolag.

I delägda bolag ska Danderyds kommun alltid ha som utgångspunkt att teckna aktieägaravtal tillsammans med övriga ägare. Aktieägaravtalet ska innehålla följande punkter:

- Bolagets finansiering
- Antal styrelseledamöter som respektive ägare ska utse
- Om och i så fall vem som utser lekmannarevisor
- Vilka frågor som är av sådan karaktär att de måste fattas med enhällighet eller annan kvalificerad majoritet
- Vilka frågor som är av sådan karaktär att de alltid måste underställas kommunfullmäktige för dess ställningstagande
- Under vilka former ägare får sälja sina aktier

Målsättningen ska alltid vara att delägda bolag blir bundna av de villkor som avses i 10 kap 4 § i kommunallagen i den omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt. Det åligger Danderyds kommun att aktivt verka för att uppnå denna målsättning.

Danderyds kommun ska aktivt verka för att ha en kontinuerlig och god dialog med övriga ägare.

Appendix 2 Styrdokument – Generella exempel

Exempel på bolagsordning för Djursholms AB

KPMG har granskat nuvarande bolagsordning för Djursholms AB. Den innehåller sådana punkter som såväl aktiebolagslagen som kommunallagen kräver. Dock bedömer vi att bolaget inte fullt ut bedriver sådan verksamhet som bolagsordningen medger. Med detta avser främst bolaget ändamålsparagraf 4 §.

Ändamålet med bolaget uppges vara att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolagsordningen anger även att bolaget ska förvärva, äga, förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda för kommunal verksamhet, näringsverksamhet och fritidsändamål.

Vi bedömer utifrån de intervjuer vi genomfört i denna utredning samt utifrån studier av styrelseprotokoll att bolaget inte är så aktivt i sin exploateringsverksamhet som bolagsordningen antyder, inte heller att det finns en sådan avsikt. Därför kan vi inte mer än generellt ange sådana paragrafer som vi anser att en bolagsordning för Djursholms AB bör innehålla samt vilka överväganden som ägaren, Danderyds kommun, behöver ta ställning till i utformningen av en eventuellt uppdaterad bolagsordning.

Vidstående förslag till bolagsordning avser nuvarande ägande och förvaltning av fastigheterna i Djursholms AB. Eventuellt antagande av andra scenarier under avsnittet scenariomodeller innebär att paragraferna, framför allt avseende föremål och ändamål förändras.

Bolagsordning för Djursholms AB
Organisationsnummer 556002-2831

§ 1 Firma

Bolagets firma är Djursholms Aktiebolag.

§ 2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Danderyds kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Danderyds kommun förvärva, äga och försälja eller förvalta exploateringsfastigheter och andra fastigheter.

Kommentar: I det fall exploateringsuppdraget inte längre är aktuellt föreslås att den delen av verksamhetsföremålet utgår. I det fall alla bebyggda fastigheter och endast råmark ska vara kvar i bolaget föreslås verksamhetsföremålet vara att äga obebyggd mark till dess exploatering blir aktuellt på initiativ av ägaren.

§ 4 Ändamål med bolagets verksamhet

Kommentar: Om syftet med bolagets verksamhet, att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar, kvarstår föreslår vi ingen förändring i skrivningen. Om syftet med bolagets verksamhet är passiv förvaltning av befintliga fastigheter rekommenderas att skrivningen anpassas till det. Om syftet med bolagets verksamhet är att passivt äga råmark tills en exploatering blir aktuellt på ägarens initiativ rekommenderas att skrivningen anpassas till det.

§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning

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

Kommentar: Denna paragraf ska enligt kommunallagen finnas i bolagsordningen. Att bereda fullmäktige rätt att ta ställningen innebär dock inte att bolaget är skyldigt att följa fullmäktiges ställningstagande framför allt inte om det innebär att reglerna i aktiebolagslagen inte följs.

Appendix 2 Styrdokument – Generella exempel

Exempel på bolagsordning för Djursholms AB

§ 6 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 400 000 kronor och högst 1 000 000 kronor.

§ 7 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 400 och högst 1 000.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst elva ledamöter med lika antal suppleanter.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Danderyds kommun för tiden från den bolagsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige som rörrättats intill slutet av den bolagsstämma som följer efter nästa val till fullmäktige. Kommunfullmäktige utser också ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

Kommentar: Lämpligt antal ledamöter bör anpassas efter vilket uppdrag bolaget ska ha. Om det beslutas att bolaget i framtiden endast ska äga råmark tills den på ägarens initiativ ska exploateras kan antalet ledamöter begränsas till t.ex. tre.

Även om det, enligt kommunallagen, är fullmäktige som utser styrelseledamöter är det ingenting som säger att ledamöterna måste vara politiker. Beroende på bolagets verksamhet kan det vara en fördel att som komplement utse person/personer med branschkunskap och/eller stor vana vid styrelsearbete i ett bolag.

§ 9 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisor. För revisorn får av bolagsstämman en revisor-suppleant utses.

Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den bolagsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 10 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor skall kommunfullmäktige i Danderyds kommun utse motsvarande antal lekmannarevisorer som i kommunen.

Kommentar: Vanligen är det en eller två lekmannarevisorer i kommunala bolag. Dessa väljs ur revisorskollegiet för kommunen. Kommunallagen kräver minst en lekmannarevisor.

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

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

§ 12 Ärenden på årsstämman

Kommentar: Vi rekommenderar att ärendelistan kompletteras med fastställande av ägardirektiv. Ägardirektiv är inte tvingande enligt lag men är inte juridiskt bindande för bolaget om det inte antas på årsstämman. Även om det inte skett några förändringar av ägardirektivet är det ändå lämpligt att ha en besluts punkt om att fastställa ägardirektivet. Dock gäller fastställt ägardirektiv tills vidare om inget annat anges eller beslutas.

Appendix 2 Styrdokument – Generella exempel

Exempel på bolagsordning för Djursholms AB

§ 13 Bolagsstämmans kompetens

Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska alltid fattas av bolagsstämman.

§ 14 Räkenskapsår

Kalenderår ska vara bolagets räkenskapsår.

Kommentar: Annat än kalenderår kan beslutas vara bolagets räkenskapsår. Vanligast att besluta om annat än kalenderår är för att ta hänsyn till eventuella säsongvariationen. Vi ser ingen anledning för annat än kalenderår avseende Djursholms AB.

§ 15 Firmateckning

Styrelsen får ej bemyndiga annan än styrelseledamot eller VD att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening.

§ 16 Inspektionsrätt

Kommunstyrelsen i Danderyds kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess.

§ 17 Privata utförare

Bolaget ska försäkra sig om att de tjänster som tillhandahålls av privata utförare i avtal ska följa det regelverk som föreskrivs av 5 kap § 3 kommunallagen.

§ 18 Ändring av bolagsordning

Denna bolagsordning får ej ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Danderyds kommun.

Kommentar: Paragrafen 17 är ett tillägg till nuvarande bolagsordning. 5 kap 3 § kommunallagen föreskriver att fullmäktige för varje mandatperiod ska anta ett program med mål och riktlinjer för sådana kommunala angelägenheter som utförs av privata utförare. I programmet ska det också anges hur fullmäktiges mål och riktlinjer ska följas upp och hur allmänhetens insyn ska tillgodoses.

Med privata utförare avses t.e.x. de fastighetsrelaterade tjänster som kommunen upphandlar för Djursholms AB:s räkning.

Djursholms AB upphandlar inte tjänsterna direkt av privata utförare utan istället indirekt genom avtal med Danderyds kommun. Reglerna gäller alltså primärt kommunen men kan även gälla bolaget i det fall kommunen beslutar att regelverket även ska gälla bolaget.

Appendix 2 Styrdokument – Generella exempel

Exempel på Ägardirekt för Djursholms AB

Ägardirektiv för verksamheten i Djursholms AB, (556002-2831) nedan kallat bolaget, antagna av kommunfullmäktige i Danderyds kommun 2020-xx-xx § zzz, och fastställda av bolagsstämman i Djursholm AB 2020-xx-xx.

1 Bolagets verksamhet och ändamål

Kommentar: Egentligen i stort sett samma skrivningar som ändamålet i bolagsordningen. Om syftet med bolagets verksamhet, att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar, skrivs detta. Om syftet med bolagets verksamhet är passiv förvaltning av befintliga fastigheter rekommenderas att skrivningen anpassas till det. Om syftet med bolagets verksamhet är att passivt äga råmark tills en exploatering blir aktuellt på ägarens initiativ rekommenderas att skrivningen anpassas till det.

2 Samordning

Bolaget är en del av Danderyds kommuns totala verksamhet och ska tillsammans med kommunens nämnder och förvaltningar verka för en positiv utveckling av kommunen. Där så är lämpligt ska en ömsesidig samordning av drift- och förvaltningsuppgifter ske mellan Danderyds kommuns verksamheter och bolaget.

Generella styrdokument som antas av kommunfullmäktige för nämndernas verksamhet ska vara vägledande för bolaget.

3 Ekonomiska förhållanden

Kommentar: Vanligen regleras här vilka finansiella nyckeltal bolaget ska sträva mot, t.ex. avkastning, utdelning, soliditet, vakansgrad. Allt vanligare är också att arvoden till styrelsen och verkställande direktör öppet ska redovisas i årsredovisningen.

4 Insyn och information

Kommunstyrelsen i Danderyds kommun har enligt 16 § i bolagsordningen rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt att i övrigt ha insyn i bolaget och dess verksamhet.

Bolaget ska till kommunstyrelsen lämna återkommande rapportering, minst två gånger per år, om den ekonomiska och verksamhetsmässiga utveckling inom bolaget. Vid minst två tillfällen per år ska bolagets ledning, efter initiativ från kommunstyrelsens ordförande, delta i dialogmöte med kommunledningen, varvid bolaget ska rapportera aktuell och beräknad måluppfyllelse av de mål som finns i detta direktiv. Vid dessa tillfällen ska bolaget även informera kommunstyrelsen om bolagets arbete med intern kontroll, eventuella brister som upptäckts i den interna kontrollen och åtgärder som vidtogs för att åtgärda upptäckta brister. Bolaget ska även informera kommunstyrelsen om eventuella brister i den interna kontrollen som revisorerna påpekat.

Bolaget ska till kommunen översända:

- Protokoll för bolagsstämma
- Protokoll från styrelsesammanträde
- Budget samt verksamhets- och ekonomiska mål
- Årsredovisning med revisionsberättelse, delårsbokslut samt övriga ekonomiska- och verksamhetsrapporter som kommunstyrelsen begär

I årsredovisningen ska uppgifter lämnas om hur styrelsen och verkställande direktören anser att ändamålet med bolagets verksamhet förverkligats under året.

Appendix 2 Styrdokument – Generella exempel

Exempel på Ägardirekt för Djursholms AB

4 Frågor som ska underställas fullmäktige för ställningstagande

Enligt 5 § i bolagsordningen för Djursholms AB ska bolaget bereda kommunfullmäktige i Danderyds kommun möjlighet att ta ställning innan beslut tas i ärende av principiell betydelse eller annars av större vikt för bolaget eller den gemensamma utvecklingen i kommunen.

Härmed anses bl.a.

- Investeringsbeslut överstigande X mnkr eller beslut om avyttring av större omfattning
- Planer som gäller ny eller väsentlig ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- Fusion av bolaget
- Förvärv av företag, bildande av dotterbolag eller överföring av bolagets verksamhet på dotterbolag samt
- Avveckling av bolaget

6 efterlevnad av kommunens policyer

Kommentar: Det är vanligt att ägardirektiv innehåller en paragraf om att deras bolag är skyldiga att i tillämpliga delar efterleva kommunen policyer. Problemet är då vem som ska avgöra om det är tillämpligt eller inte. Här rekommenderar vi att uttryckligen skriva vilka policyer som ska gälla bolaget och hur de ska tolkas.

7 Ägarens inflytande och ägarstyrnings-/ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens insyn och ägarstyrnings-/ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

8 Offentlighet och sekretess

Enligt offentlighets och sekretesslagen 2 kap är bolaget förpliktigad att följa lagen om offentlighet och sekretess. Allmänheten ska ha rätt att begära ut handlingar av bolaget såvida det inte bryter mot offentlighets och sekretesslagen.

Bedömning av vad som kan undantas från offentlighet avgörs av verkställande direktören.



Appendix 3

- Intervjuer

Appendix 3 - Intervjuer

Intervjuer

Som en del av informationsinhämtningen i detta uppdrag har ett antal tjänstemän och politiker i Danderyds kommun och Djursholms AB intervjuats. De som har intervjuats är:

- Johan Lindberg – Kommundirektör, Danderyds kommun (2020-08-18)
- Björn Wallgren – Ekonomidirektör, Danderyds kommun (2020-08-18)
- Anna Tengelin - Teknisk direktör, Danderyds kommun (2020-08-19)
- Kristin Åberg Nilsson – Fastighetschef, Danderyds kommun (2020-08-19)
- David Grind – VD, Djursholms AB (2020-08-19)
- Hanna Bocander – Kommunstyrelsens ordförande, Danderyds kommun (2020-08-27)
- Torsten Sjögren – Styrelseordförande, Djursholms AB (2020-08-28)



Utredningen av Djursholms AB i Danderyds kommun har utförts av:
KPMG avd. Government Advisory Service



kpmg.com/socialmedia

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2020 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.