



Gotlands näringslivs- och etableringsservice AB

Granskning av försäljningsprocessen av Hantverket

KPMG AB
7 december 2015
Antal sidor: 24

Rapport GNEAB 151207 SLUTLIG.docx

Innehåll

1.	Bakgrund och uppdrag	1
1.1	Bakgrund och uppdrag	1
1.2	Analys och metod	1
2.	Inledning	2
3.	Analys	3
4.	Analys av kommunikation och kontakter mellan GNEAB och köparna	7
5.	Styrande dokument	8
5.1	Registreringsbevis	8
5.2	Författningssamling för Region Gotland – Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter	9
5.3	Styrelsens arbetsordning	11
5.4	Bolagsordning	14
5.5	VD-instruktion	15
6.	Sammanfattning och reflektioner	15
6.1	Efterlevnad av regler och riktlinjer i samband med försäljningen av Hantverket	15
6.2	På vilket sätt har den slutgiltiga köpeskillingen förhandlats fram	16
6.3	Eventuell ekonomisk skada för GNEAB med anledning av försäljningen	17
6.4	Ytterligare reflektioner	20
7.	Bilaga 1	21

1. Bakgrund och uppdrag

1.1 Bakgrund och uppdrag

Den 17 november 2014 signerade styrelseordföranden i Gotlands näringslivs- och etableringsservice ("GNEAB") ett köpekontrakt som innebar att GNEAB sålde tomträtten Gotland Visby Hantverket 1 ("Hantverket") till Videung Fastighets AB för 15 MSEK.

Vid ett styrelsemöte i januari 2015 informerades övriga styrelsen i GNEAB om försäljningen och styrelsen beslutade att tillförordnade VD:n, Peter Lindvall, närmare skulle undersöka processen avseende försäljningen av Hantverket. GNEAB:s revisor gavs uppdraget att granska hanteringen av försäljningen. Revisorn avlämnade i samband med årsstämman den 25 maj 2015 en ören revisionsberättelse med rekommendation till stämman att inte lämna ansvarsfrihet till Åke Svensson (styrelseordförande under försäljningsprocessen), Rolf Öström (styrelseledamot under försäljningsprocessen) samt Sofia Wollmann (VD under försäljningsprocessen, herefter "dåvarande VD"). Årsstämman beslutade i enlighet med revisorns rekommendation.

KPMGs uppdrag har varit att tillhandahålla analys och bedömningar av den process som föregick försäljningen av Hantverket. Detta med utgångspunkt i risken att avsiktliga fel kan ha inträffat.

Arbetet har bland annat omfattat:

- Efterlevnaden av gällande regler och riktlinjer i samband med försäljningen.
- På vilket sätt den slutgiltiga köpeskillingen förhandlats fram.
- Eventuell ekonomisk skada för GNEAB med anledning av försäljningen.

Analysperioden har omfattat januari 2013 fram till och med 25 maj 2015, dagen för årsstämman i GNEAB.

1.2 Analys och metod

Uppdraget har utförts genom:

- Insamling och analys av styrande dokument.
- Insamling och analys av dokumentation relaterad till försäljningen av Hantverket
- E-postanalys
- Intervjuer med GNEAB:s dåvarande styrelse och dåvarande VD, fastighetsmäklare samt ytterligare personer som under utredningen varit intressanta att intervjua.

Insamlade dokument samt intervjuade personer framgår av bilaga 1.

2. Inledning

GNEAB är ett av Region Gotland helägt bolag. Enligt GNEAB:s årsredovisning 2014 äger bolaget 100 % av dotterbolagen Inspiration Gotland AB och Wisby Strand Congress & Event Gotland AB ("Wisby Strand"), vilka därmed indirekt ägs av Region Gotland.

Styrelsen i GNEAB har under perioden för försäljningen av Hantverket bestått av följande personer:

- Åke Svensson, styrelseordförande
- Eva Nypelius, styrelseledamot
- Brittis Benzler, styrelseledamot
- Stefaan de Maecker, styrelseledamot
- Rolf Öström, styrelseledamot

Ovanstående personer har samtidigt innehaft styrelseposter i Wisby Strand.

Delar av GNEAB:s styrelse har även ingått i Inspiration Gotlands styrelse tillsammans med Per Lindskog, tf regiondirektör, samt två externa personer från näringslivet.

Alla tre bolag har haft en och samma VD, Sofia Wollmann, under perioden 2011-2014.

Åke Svensson, Eva Nypelius, Brittis Benzler, Stefaan de Maecker samt Rolf Öström har även ingått i regionstyrelsen under den period som försäljningen av Hantverket genomfördes.

GNEAB:s verksamhet är att främja företagsetableringar och utveckla befintliga företag inom Region Gotland genom marknadsföringsåtgärder, utredningsarbete och andra generella stödåtgärder. Bolaget har historiskt ägt fastigheter över hela Gotland, men har under åren sålt av det mesta av det ursprungliga fastighetsbeståndet. Anledningen har varit att verksamheten inte varit lönsam.

GNEAB:s verksamhet har de senaste åren präglats av låg aktivitet. Bolaget har varken haft tillräckligt med finansiering eller innehåll för att driva den verksamhet som från början var tänkt. De senaste åren har GNEAB innehaft fastigheterna Burgsvik, Hantverket och Telefonen. Burgsvik såldes under 2012. Verksamheten ska från början ha varit att agera som ett slags "bolagshotell", d.v.s. hyra ut lokaler till företag som vill etablera sig på den gotländska marknaden. Tanken var att en löpande omsättning bland hyresgästerna skulle förekomma men framför allt Hantverkets hyresgäster har de senaste åren i stort sett varit desamma.

Hantverket var GNEAB:s ”kassako”, med stabila hyresgäster och en positiv avkastning. Hyresgästanpassningar gjordes under 2011 då nya hyresgäster flyttade in i en av byggnaderna. Tvärtom var det med Telefonen som gick med förlust på grund av instabila hyresintäkter.

I samband med att styrelsen vid bokslutet 2012 anade att aktiekapitalet i GNEAB skulle kunna vara förbrukat inhämtades en extern värdering av båda fastigheterna. Värderingen är daterad 22 februari 2013 och visade på ett marknadsvärde om 35,2 MSEK för Hantverket respektive 7,5 MSEK för Telefonen.

Styrelsen i GNEAB har de senaste åren haft flera diskussioner om bolagets ursprungliga syfte och framtid. Redan 2010 diskuterades en lösning som innebar att GNEAB skulle ta in fler av Region Gotland ägda kommersiella fastigheter i syfte att utöka substansen i bolaget och återigen driva verksamheten i dess ursprungliga form. Slutsatsen blev dock att förslaget inte var ekonomiskt och skattemässigt försvarbart.

GNEAB:s ägande i Hantverket utgjordes av ett tomträttsinnehav där Region Gotland ägde marken. Försäljningen avsåg därför den bebyggda tomträtten.

3. Analys

KPMG har via intervjuer, genomgång av styrelseprotokoll och politiska beslut samt diverse avtal samlat in information kring försäljningsprocessen av Hantverket.

Följande information har framkommit:

- I september 2013 upprättade GNEAB en skrivelse till regionfullmäktige innehållande förslag till framtida åtgärder för GNEAB. Förslagen skulle ligga till grund för regionfullmäktiges beslut om bolagets framtid. Ett av förslagen var att få regionfullmäktiges tillstånd att sälja av GNEAB:s fastighetsinnehav, i delar eller i sin helhet.
- I styrelseprotokoll daterat 24 oktober 2013 noterades att flera intressenter visat intresse för att köpa Hantverket. Enligt styrelseprotokollet fick dåvarande VD uppdraget att följa upp om det är ekonomiskt försvarbart att sälja hela eller delar av Hantverket. I styrelseprotokollet framgick även att försäljning skulle se till marknadspris samt att ambitionen var att lägga ut en annons innan årsskiftet.
- Till detta ska läggas att redan den 10 november 2012 skickade Kibbas Snickarservice AB, vars företrädare även är en av delägarna i Videung Fastighets AB (som sedermera köpte Hantverket, benämns härefter ”köparna”), en skriftlig intresseanmälan att köpa Hantverket. Intresseanmälan var ställd till ”Styrelse och VD i Gotlands Näringslivs- och etableringsservice AB”.
- Vidare har en annan spekulant bekräftat att denne lämnat en muntlig intresseanmälan till GNEAB:s dåvarande VD om att få delta i försäljningsprocessen när denna så småningom påbörjas.

- Vid regionfullmäktiges sammanträde den 25 november 2013 beviljades GNEAB tillstånd att sälja återstoden av sitt fastighetsbestånd. Den 20 december 2013 beslutade regionstyrelsen att GNEAB ska föreslås att upphöra med operativ verksamhet. I samband med fullmäktiges och regionstyrelsens beslut blir den planerade försäljningen av fastigheterna offentlig. Gotlands-tidningen publicerade den 5 december 2013 en artikel om att GNEAB kommer att sälja Hantverket och Telefonen. Av artikeln framgick att det enligt dåvarande VD finns många intressenter och att försäljningen skulle ske via mäklare.
- Samtliga styrelseledamöter och dåvarande VD har bekräftat att dåvarande VD gavs i uppdrag att hantera försäljningsprocessen. I styrelseprotokoll daterat 10 december 2013 noterades att försäljning av fastigheterna har startat med en upphandling av mäklare.

Under perioden 10 december 2013 till 13 januari 2015 hölls inga formella styrelsemöten i GNEAB. Nedanstående uppgifter bygger delvis på muntlig information.

- Samtliga styrelseledamöter har uppgivit att det initialt fanns en tydlig process och handlingsplan för hur försäljningen skulle gå till. Mäklare skulle upphandlas för att hantera försäljningen i sin helhet. Hantverket och Telefonen skulle säljas på öppna marknaden till marknadspris. Samtliga uppger att det fanns en vetskap i styrelsen om att försäljningen kunde komma att ta tid.
- Dåvarande VD fick under december 2013 i uppdrag av styrelsen att påbörja försäljningsprocessen och upphandla mäklare samt även ta kontakt med Hantverkets hyresgäster för att informera om försäljningen. Hyresgästerna informerades i början av 2014 om att försäljningen skulle påbörjas så snart mäklare upphandlats. Även upphandling av mäklare skulle enligt uppgifter från dåvarande VD ha påbörjats i början av 2014. Dåvarande VD har även kontaktat mäklarfirmen Fastighetsbyrån angående offert. Någon formell upphandling av mäklare skedde emellertid aldrig.
- Styrelseledamöternas uppfattning om vilka förväntningar man skulle ha på priset för Hantverket går isär. Klart är dock att styrelsen beställde en extern värdering i februari 2013 som indikerade ett värde på 32,5 MSEK, det bokförda värdet var ca 29 MSEK per 2013-12-31 respektive 26,6 MSEK per 2014-12-31 och fastigheten var då fullt uthyrd. Ingen av styrelseledamöterna har antytt att de förväntade sig ett lägre pris än det bokförda värdet, men någon nedre smärtgräns har inte diskuterats.
- I december 2013 började intressenter att höra av sig till dåvarande VD vars svar var att försäljning skulle ske när mäklare upphandlats. Även styrelseordförande och tf regiondirektör kontaktades av intressenter. Några av intressenterna visade ett stort intresse, bland annat de blivande köparna. Något direkt köp diskuterades aldrig med någon förutom de blivande köparna.
- Samtliga styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden, och dåvarande VD uppger att försäljningen aldrig annonserades öppet. Någon mäklare har heller aldrig anlåtats för att sälja Hantverket.

- Under 2014 skedde inget arbete i nämnvärd omfattning med att sälja Hantverket. Detta förklarades bland annat av en hög arbetsbörda för dåvarande VD. Intresset från styrelsen var lågt, vilket bland annat förklarades av att styrelseledamöterna prioriterade sina övriga uppgifter för Region Gotland samt att det var valår. Styrelsens uppfattning var dock att dåvarande VD arbetade med att försöka få Hantverket sålt. Styrelseordföranden och dåvarande VD är de enda som träffade de blivande köparna innan avtalet undertecknades i november 2014.
- Den 5 november 2014 tecknade dåvarande VD ett avtal med ERA Fastighetsmäklare ("ERA"). Avtalet avsåg att bistå vid upprättande av köpekontrakt vid försäljningen av Hantverket. ERA erhöll enligt avtalet 187 500 kr för uppdraget, vilket motsvarade 1,25 % av försäljningspriset. Enligt mäklaren var detta inte något avrop från det ramavtal som finns mellan Region Gotland och ERA, utan troligtvis en direktupphandling. Dåvarande VD accepterade ERAs prisförslag. Innan kontrakt tecknades med ERA ska dåvarande VD, enligt egen utsago, ha kontaktat totalt tre fastighetsmäklare. Någon skriftlig dokumentation eller kommunikation har inte påträffats med fastighetsmäklare förutom med ERA.
- Den 11 november 2014 upprättades en fullmakt som bland annat gav styrelseordföranden rätt att ensam för GNEAB:s räkning upprätta och underteckna köpekontrakt avseende Hantverket. Fullmakten var framtagen av ERA som i GNEAB:s registreringsbevis noterat att en försäljning av Hantverket, för att vara giltig, måste undertecknas av två styrelseledamöter i förening. På fullmakten är det förtryckt ordförandens namn samt att den avser försäljning av tomträten till Hantverket. Fullmakten signerades av styrelseordföranden och en av styrelseledamöterna samt två vittnen. De två vittnena utgjordes av tf regiondirektören samt ytterligare en person som arbetar i kommunhuset.
- Övriga styrelseledamöter samt dåvarande VD ska, enligt muntlig information, inte haft någon vetskap om att fullmakten, som gav styrelseordföranden möjlighet att själv underteckna köpekontraktet, upprättades.
- Försäljningskontraktet signerades den 17 november 2014 på mäklarens kontor. Närvarande var GNEAB:s styrelseordförande, köparna och mäklare från ERA. Tillträdet bestämdes till den 2 januari 2015.
- Den 9 december 2014 tillträdde Peter Lindvall som tf VD efter att dåvarande VD:n önskat lämna sitt uppdrag som VD i GNEAB.. Detta noterades även i styrelseprotokoll från den 9 december 2014. Såsom vi har förstått det har styrelsemötet hållits per capsulam. Inga andra frågor behandlades på mötet.
- Tillträdet till Hantverket ägde rum den 2 januari 2015. Närvarande var de båda köparna, mäklaren, en av styrelseledamöterna samt GNEAB:s tf VD.
- Vid styrelsemöte den 13 januari 2015 informerades hela styrelsen om att försäljning av Hantverket hade genomförts till ett pris om 15 MSEK. Tf VD sammankallade styrelsen för att lämna information om försäljningen samt även för att delge styrelsen sina misstankar om att försäljningen inte skett i enlighet med Region Gotlands riktlinjer.

- Majoriteten av styrelseledamöterna reagerade på priset 15 MSEK. En styrelseledamot har i efterhand fått berättat för sig att köparna någon gång under 2014 skulle ha lagt ett bud på 15 MSEK.
- Under februari 2015 beställde tf VD två oberoende värderingar av Hantverket. Dessa indikerade ett marknadsvärde på 27 MSEK respektive 32 MSEK. Även köparna beställde en extern värdering. Den indikerade ett marknadsvärde på 16,25 MSEK.
- Vid styrelsemöte den 27 januari 2015 informerade tf VD styrelsen om att kontrollbalansräkning kommer att upprättas och stämmas av med externrevisor. Två kontrollbalansräkningar upprättades, en per 2014-12-31 samt en per 2015-01-31.
- Vid styrelsemöte den 3 mars 2015 konstaterades att det egna kapitalet uppgick till -11,2 MSEK per 2015-01-31. Styrelsen beslutade att kalla till extra bolagsstämma den 2015-03-18 för att behandla frågan om kontrollbalansräkning.
- GNEAB:s externrevisor fick i februari 2015 i uppdrag av styrelsen att genomföra en utökad förvaltningsrevision som skulle granska försäljningsprocessen mer ingående. Förvaltningsrevisionen resulterade i att revisorn i sin revisionsberättelse, daterad 21 maj 2015, rekommenderade styrelsen att inte bevilja Åke Svensson, Rolf Öström samt Sofia Wollmann ansvarsfrihet.
- GNEABs lekmannarevisor riktade i sin granskningsrapport, daterad 2015-05-20, en anmärkning mot alla styrelseledamöter och den dåvarande VD:n. Lekmannarevisorns granskning visade på att bolagets verksamhet inte bedrivits tillfredställande ur en ekonomisk synpunkt med avseende på hanteringen av försäljningen av Hantverket. Lekmannarevisorn bedömde att den interna kontrollen inte varit tillräcklig, att styrelsen inte hade levt upp till de direktiv bolagets ägare utfärdat, att styrelsens arbetsordning inte hade efterlevts och inte heller att VD-instruktionen efterlevts. Slutligen konstaterade lekmannarevisorn att styrelsen inte rimligen hade vårdat bolagets tillgångar på ett ansvarsfullt sätt.

4. **Analys av kommunikation och kontakter mellan GNEAB och köparna**

Utifrån intervjuer samt analys av styrelseordförandens och dåvarande VD:s mail och kalenderbokningar har vi identifierat kommunikation och kontakter som GNEAB och köpare har haft under försäljningsprocessen.

Intervjuer bekräftar att GNEAB:s styrelseordförande och dåvarande VD haft kontakt med köparna ett antal gånger under försäljningsprocessen där försäljningen av Hantverket har diskuterats. Kontakten har bestått av möten samt kommunikation via mail.

Kalenderbokningar visar på att möten mellan styrelseordföranden och/eller dåvarande VD och köparna har bokats ett flertal gånger under 2014. Dock har varken dåvarande VD, styrelseordförande eller köparna kunnat uppge i detalj vilka av de bokade mötena som blev av.

Köparna har bekräftat att kommunikation skedde i december 2013 och att det redan då fördes en diskussion om pris. Köparna efterfrågade den 17 december 2013 från styrelseordförande ”en balansräkning som visar ställningen per den dag som vi köper fastighetsbolaget”. Detta önskade köparna få presenterat vid ett möte som var inbokat med styrelseordförande 19 december 2013. Styrelseordförande uppger även i ett mail till dåvarande VD den 17 december 2013 att mötet den 19 december med köparna ska äga rum och att styrelseordföranden då ska redogöra för att mäklare håller på att upphandlas. Huruvida mötet ägde rum eller om det efterfrågade materialet överlämnades har inte kunnat bekräftas. Styrelseordförande kan inte minnas att mötet ägde rum.

Köparna har bekräftat att diskussioner om priset även förekommit vid ett möte i oktober 2014. Det är dock oklart vem eller vilka från GNEAB som deltog på detta möte.

Enligt köparna ska parterna ha nått en överenskommelse under november 2014 och priset ska ha uppgått till 15 MSEK. Avtalet undertecknades den 17 november 2014, vilket också var den dag köparna erhöll en slutlig accept på budet 15 MSEK.

Vi har identifierat totalt tio kalenderbokningar mellan styrelseordförande och/eller dåvarande VD och köparna där rubriken/texten på mötet indikerar att försäljningen av Hantverket ska ha avhandlats. Köparna har själva identifierat att 20 möten har bokats in mellan dem och GNEAB:s styrelseordförande och/eller dåvarande VD, där de av oss tio identifierade bokningarna är inkluderade.

Intervjuer, mailkorrespondens och kalenderbokningar tyder på att styrelseordförande från och med december 2013 fram till kontraktets undertecknande ett flertal gånger haft kontakt med samt träffat köparna med anledning av försäljningen av Hantverket. Även dåvarande VD har under perioden deltagit på möten med köparna. Pris ska enligt köparna ha diskuterats under december 2013 samt i oktober 2014. Styrelseordföranden och dåvarande VD förnekar båda två att de deltagit i några diskussioner om priset med köparna. Styrelseordföranden hänvisar till att dåvarande VD ansvarat för den muntliga överenskommelsen om priset med köparna medan dåvarande VD i sin tur hänvisar till att styrelseordföranden ansvarat för den muntliga överenskommelsen. Köparna i sin tur har hänvisat till det påskrivna köpekontraktet avseende överenskommelse och bekräftelse av pris.

5. Styrande dokument

Den information som framkommit vid analysen har ställts mot ett antal styrande dokument. De styrande dokument som har analyserats är GNEAB:s registreringsbevis, Region Gotlands författningssamling – Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter, VD-instruktion, styrelsens arbetsordning, GNEAB:s bolagsordning samt Region Gotlands ägardirektiv.

Delar ur de styrande dokumenten har lyfts ut och kommenterats nedan.

5.1 Registreringsbevis

GNEAB:s firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna eller en av ledamöterna i förening med VD.

Firmateckningsrätten är intressant främst med utgångspunkt i den fullmakt som upprättades den 11 november 2014 och som gav styrelseordföranden rätt att ensam underteckna försäljningskontraktet för Hantverket. Fullmakten innehöll styrelseordförandens och ytterligare en styrelseledamots underskrift samt underskrifter från två vittnen. Fullmakten var allmänt utformad och var ställd till styrelseordföranden eller den han i sitt ställe förordnar att sälja Hantverket.

KPMG kommentar

Styrelseordföranden har i egenskap av särskild firmatecknare, tillsammans med en annan styrelseledamot, för bolagets räkning ställt ut en fullmakt till sig själv som gav honom rätt att ingå avtal om överlåtelse av tomträtt. Enligt aktiebolagslagens bestämmelse om jäv för styrelseledamot (8 kap. 23 §) får en styrelseledamot inte handlägga en fråga om avtal mellan sig själv och bolaget. Det finns visst stöd för att en styrelseledamot på grund av jävsbestämmelsen inte får medverka till att utfärda en fullmakt till sig själv. Rättskällorna ger dock inte någon tydlig vägledning i frågan.

Mot bakgrund av att det är oklart om jävsbestämmelsen ska tillämpas på utställande av fullmakt anser vi att det i vart fall kan ifrågasättas om styrelseordföranden hade rätt att besluta om att ställa ut fullmakten till sig själv. Om fullmakten därmed varit ogiltig skulle det vara betydelsefullt vid ett eventuellt ifrågasättande av giltigheten av själva överlåtelsen av tomträtten.

5.2 Författningssamling för Region Gotland – Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter

Enligt ägardirektiv för GNEAB ska bolaget i tillämpliga delar följa regionens upprättade riktlinjer. Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter är aktuell i det här fallet.

Nedan följer några punkter ur riktlinjen som ansetts vara aktuella i granskningen.

- Punkt 3.1 Gemensamma regler:

”Som huvudregel gäller att all försäljning av regionens fastigheter, såväl bebyggda som obebyggda, ska ske i konkurrens för att generera högsta möjliga köpeskillning.”

- Punkt 3.6 Särskilda regler vid försäljning av bebyggd fastighet

”Huvudregeln är att försäljning av bebyggda fastigheter, exempelvis gamla skolor eller andra verksamhetslokaler som inte längre behövs inom regionens verksamhet, alltid ska ske som en öppen försäljning i full konkurrens. Genomförandet av försäljningen ska skötas av fastighetsmäklare med vilken regionen har tecknat avtal. Mäklaren ska svara för samtliga försäljningsaktiviteter såsom annonsering, visning, värdering, förhandling och avtalskrivning.”

”I vissa fall, till exempel när byggnad inom fastighet ägs av hyresgäst, arrendator eller annan, samt när fastighet under lång tid förhyrts och disponerats av annan, kan direkt försäljning övervägas. Försäljningspriset ska dock alltid baseras på en marknadsmässig värdering.”

KPMG kommentar

Både skriftliga och muntliga uppgifter tyder på att tanken var att hela fastighetsaffären skulle hanteras av upphandlad mäklare. Genom mäklarens hantering skulle Hantverket säljas i öppen konkurrens och till högsta möjliga köpeskillning.

Dåvarande VD fick i uppdrag av styrelsen att upphandla mäklare. Upphandling av mäklare gjordes aldrig. Inte heller någon annonsering gjordes. Den mäklare som anlätades i november 2014 anlätades enbart för ett kontraktsskrivningsuppdrag.

All information tyder på att enbart en intressent har tillåtit delta i förhandlingarna och dennes bud har slutligen kommit att utgöra försäljningspriset. Vi har under granskningen kunnat konstatera att det funnits ett antal andra intressenter som visat intresse av att vara med i försäljningsprocessen. Flera ska vid upprepade tillfällen ha kontaktat GNEAB för att få information om hur processen fortskridit. Dessa har endast erhållit svaret att försäljningen ska hanteras via mäklare samt uppmanats att kontakta dåvarande VD. De flesta har uppgett att de inte lyckats få någon kontakt med dåvarande VD.

Frågan uppkommer om skrivelsen i punkten 3.6 ovan, som anger att direkt försäljning i vissa fall kan ske när fastighet under lång tid förhyrts och disponerats av annan, kan tillämpas i det aktuella fallet då den enskilda intressenten sedan en längre tid utgjorde en av hyresgästerna. Hantverket består av fem huskroppar med ett flertal olika hyresgäster. Enligt styrelsen hade många av

hyresgästerna hyrt lokalerna under en lång tidsperiod. Det kan ifrågasättas om bestämmelsen om direkt försäljning kan tillämpas i det här fallet då hyresgästen, som varit en av flera, enbart hyrt en del av Hantverket. Om bestämmelsen skulle kunna anses tillämplig ska försäljning dock ske till ett pris baserat på en marknadsmässig värdering.

Granskningen leder till slutsatsen att styrelseledamöterna och dåvarande VD i GNEAB varit medvetna om Region Gotlands riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter då de tidigt diskuterat att försäljning ska se på marknadsmässiga villkor via mäklare. Granskningen visar även att punkterna 3.1 och 3.6 ovan inte har tillämpats vid försäljningen av Hantverket. Hantverket har inte sålts i konkurrens på öppna marknaden, försäljningen har inte annonserats och samtliga potentiella intressenter har inte tillåtits delta i försäljningsprocessen. Då riktlinjerna inte följts kan det inte säkerställas att fastigheten sålts på marknadsmässiga villkor och till högsta möjliga pris.

5.3 Styrelsens arbetsordning

Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen i vissa fall upprätta en arbetsordning som reglerar styrelsens arbete. Styrelsen antog en arbetsordning på styrelsemöte den 25 januari 2012.

Nedan följer ett antal punkter i arbetsordningen som ansetts vara aktuella i granskningen.

- Styrelsens uppgifter

Andra stycket:

”Bolagets styrelse ska behandla och fatta beslut i följande ärenden och styrelsen förutsätts fatta sina beslut i samförstånd, ordföranden har inte utslagsröst vid lika röstetal.

- 1) *Antagande av skriftliga instruktioner avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och den verkställande direktören och de andra organ styrelsen eventuellt inrättar.*
- 2) *Bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter, om det inte rör den löpande verksamheten som handhas av den verkställande direktören.*
- 3) *Försäljning av fast egendom, i enlighet med bolagsordning och ägardirektiv.*
- 4) *Fastställa bolagets strategiska mål, styrkort för verksamheten samt budget för kommande år inklusive investeringsram och andra ekonomiska åtaganden och avtal överstigande ett år.*
- 5) *Upprätta bokslut och årsredovisning för bolaget samt övriga lagstadgade ekonomiska rapporter inklusive delårsrapporter till ägaren.*
- 6) *Beslut om firmatecknare.*
- 7) *Tillsättande och avsättande av verkställande direktör i samråd med Regiondirektören.*
- 8) *Regelbundet fastställa och revidera styrelseinstruktioner och policies.*
- 9) *Utfärda kallelse till ordinarie och eventuella extra bolagsstämmor i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen och bolagsordningen.*
- 10) *Upptagande av lån och lämnande av säkerheter enligt gällande finanspolicy.*
- 11) *Kontroll av bolagets verksamhet samt bevakning av att dess policies efterföljs.*
- 12) *Kontroll av att bolaget följer gällande lagar, förordningar och andra föreskrifter.*

- Ordförandens uppgifter

”Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på den enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen. Ordföranden ska se till att styrelsearbetet bedrivs på ett ordnat och rationellt sätt.”

”Ordföranden ska se till att möten hålls i enlighet med arbetsordningens bestämmelser och i övrigt när det behövs. Ordföranden ska kalla till möte om styrelseledamot eller VD begär det.”

”Ordföranden ska se till att samtliga ledamöter bereds tillfälle att delta i ärendenas behandling och att samtliga ledamöter erhåller tillfredsställande beslutsunderlag.”

- Styrelsemöten

”Styrelsen ska sammanträda regelbundet minst fyra gånger per år.”

- Beslutsförhet

”För att styrelsen ska vara beslutsför måste minst hälften av styrelseledamöterna vara närvarande, om inte ett högre deltagande krävs enligt lag. Dessutom regleras i bolagsordningen och aktieägaravtalet beslutsförhet i särskild ordning.”

KPMG kommentar

Enligt arbetsordningen förutsätts styrelsen fatta sina beslut i samförstånd. Styrelseordföranden har inte utslagsröst vid lika röstetal. Ytterst ansvarig för styrelsen är styrelseordföranden som ska leda styrelsen och bevaka att styrelseledamöterna fullgör de uppgifter som ankommer på dem enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen ska sammanträda regelbundet minst fyra gånger per år. Samtliga styrelseledamöter och VD kan begära att styrelsen ska sammanträda. Vid beslutsfattande måste minst hälften av styrelseledamöterna vara närvarande för att styrelsen ska vara beslutsför.

Styrelsen ska behandla och fatta beslut i samtliga frågor som rör försäljning av GNEAB:s fasta egendom, däribland fastigheter.

Under styrelsemöten hösten 2013 beslutades att försäljning av fastigheterna skulle påbörjas samt att mäklare skulle upphandlas. Efter styrelsemöte daterat 10 december 2013 har styrelsen inte formellt sammanträtt någon gång under hela 2014. Vi kan redan här konstatera att styrelsen inte har efterlevt arbetsordningen vad gäller punkten styrelsemöten. Detta har i förlängningen lett till att styrelsen inte har behandlat eller fattat några formella beslut som rör försäljningen av Hantverket under nämnda tid. Styrelsen har heller inte behandlat andra frågor avseende budget, bokslut och årsredovisning eller kallat till bolagsstämma under 2014.

Granskningen har visat att försäljningsprocessen innefattat åtminstone två kritiska beslutsmoment som borde ha behandlats av styrelsen på styrelsemöte.

- Beslut om att slutligen sälja Hantverket för 15 MSEK till köparna.
- Beslut om att genom fullmakt ge styrelseordförande rätt att sälja Hantverket.

Vi kan konstatera att beslutet att till slut sälja Hantverket till köparna för 15 MSEK inte har fattats av en beslutsför styrelse. Inte heller beslutet att genom fullmakt låta GNEAB:s styrelseordförande ensam teckna bolagets firma vid försäljningen har fattats av en beslutsför styrelse.

Inga styrelseledamöter eller dåvarande VD har aktivt kallat till styrelsemöten under perioden. Enligt muntliga uppgifter ska styrelseledamöter under 2014 emellertid ha efterfrågat styrelsemöten, men trots detta har inga möten ägt rum. Detta är den främsta anledningen till att övriga styrelseledamöter helt har saknat information om försäljningsprocessen. Enligt muntliga uppgifter ska informella möten ha ägt rum i förbifarten mellan enskilda styrelseledamöter och styrelseordföranden, men informationsutbytet ska ha varit mycket knapphändigt. Inga styrelseledamöter har, genom att inte sammanträda alls under 2014, efterlevt de punkter som anges under styrelsens uppgifter i arbetsordningen. Styrelseordföranden har inte heller fullgjort sina uppgifter enligt arbetsordningen genom att inte kalla till styrelsemöten samt genom att inte se till att samtliga styrelseledamöter fått möjlighet att delta i beredning av bolagets ärenden. Här bör dock tilläggas att samtliga styrelseledamöter har ett ansvar att själva hålla sig uppdaterade och inhämta information som rör bolagets angelägenheter.

Dåvarande VD ansvarar för hanteringen av bolagets löpande förvaltning samt att verkställa styrelsens beslut. Dåvarande VD har av styrelsen fått i uppgift att hantera försäljningsprocessen. Uppgiften har inte prioriterats eller fullgjorts, vilket enligt uppgift, främst har berott på en alltför stor arbetsbörda. Dessa uppgifter stöds av vad övriga styrelseledamöter samt regiondirektören har uppgett. Dåvarande VD har lyft frågan om för hög arbetsbörda ett antal gånger och det har framkommit att samtliga styrelseledamöter och regiondirektören varit medvetna om problematiken.

Dåvarande VD har förutom att ha varit anställd som VD i GNEAB även varit anställd i Region Gotlands förvaltning med regiondirektören som chef. Regiondirektören har därmed haft det yttersta arbetsgivaransvaret för VD. GNEAB:s styrelse, och främst ordföranden, har ansvar för bolagets organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Styrelsens huvuduppgifter framgår av aktiebolagslagen 8 kap 4 §. Bland annat ska styrelsen se till att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Vid delegering av uppgifter ska fortlöpande kontroll göras av om delegationen kan upprätthållas. Arbetsordningen ger även styrelsen rätt att i samråd med regiondirektören tillsätta och avsätta VD. Styrelsen har således ett ansvar för att de uppgifter som delegeras till VD utförs på ett tillfredsställande sätt samt även ett ansvar att agera om VD av någon anledning inte fullföljer de arbetsuppgifter som följer av aktiebolagslagen eller som tilldelats denne. Vi kan konstatera att dåvarande VD, på grund av stor arbetsbörda med sjukskrivningar som följd, inte fullföljt de arbetsuppgifter som styrelsen delegerat. Styrelsen och regiondirektören har varit medvetna om dåvarande VD:s arbetsbörda och, enligt deras uppgifter, vidtagit vissa åtgärder. Åtgärderna fick dock inte den förväntade effekten på hanteringen av försäljningen av Hantverket.

5.4 Bolagsordning

Nedan framgår punkter i bolagsordningen som ansetts vara aktuella i granskningen.

- Paragraf 6, sista stycket:

”Styrelsen är beslutsför, då minst tre ledamöter eller, vid förfall för någon av dem suppleant för denne, är närvarande och dessa är eniga om beslutet.”

- Paragraf 15:

”Bolaget skall bereda regionfullmäktige i Region Gotland möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.”

KPMG kommentar

Vi har i stycket ovan kommenterat att viktiga beslut i försäljningsprocessen inte har fattats av en beslutsför styrelse. Styrelsen har således inte följt punkt 6, sista stycket, i bolagsordningen.

Fullmäktige har fattat beslut om att Hantverket ska säljas och styrelsen har till dåvarande VD delegerat uppgiften att sälja enligt marknadsmässiga villkor. Hantverket har sålts till ett pris som väsentligt understiger det bokförda värdet, vilket lett till att bolagets egna kapital kom att understiga hälften av dess registrerade aktiekapital.

Om Hantverket har sålts till ett pris som understiger marknadspris utan att något affärsmässigt skäl för detta fanns har styrelseordföranden redan som en följd av lojalitetsplikten med bolaget och generalklausulen i 8 kap. 41 § aktiebolagslagen förmodligen överträtt sin befogenhet, detta oavsett om åtgärden att sälja Hantverket med förlust, så att kapitalet förbrukats, utgör ett beslut av större vikt och därför står i strid med bestämmelsen i bolagsordningen.

Vår bedömning är att beslutet om att sälja Hantverket till ett pris som väsentligt understiger bokfört värde och även troligtvis marknadsvärde borde ha hänskjutits till regionfullmäktige, både på grund av bestämmelsen i bolagsordningen om beslut av större vikt och på grund av att beslutet strider mot bolagets vinstsyfte och generalklausulen.

Åtgärden att sälja Hantverket till eventuellt underpris utgör således troligen, oavsett frågan om fullmaktens giltighet, ett befogenhetsöverskridande på flera grunder. Befogenhetsöverskridandet har främst betydelse när det gäller frågan om skadeståndsskyldighet då det kan vägas in vid prövningen av om någon styrelseledamot och dåvarande VD har agerat oaktsamt, se vidare nedan.

5.5 VD-instruktion

Av VD-instruktionen framgår att enligt 8 kap 29§ ABL ska VD sköta den löpande förvaltningen av bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Härutöver gäller även andra riktlinjer och anvisningar som meddelas av styrelsen för del av VD:s verksamhet eller för särskilda fall.

KPMG Kommentar

Granskningen har kunnat konstatera att dåvarande VD inte har följt styrelsens direktiv avseende försäljningen då mäklare inte har upphandlats för försäljningsuppdraget.

6. Sammanfattning och reflektioner

6.1 Efterlevnad av regler och riktlinjer i samband med försäljningen av Hantverket

Vår bedömning är att regler och riktlinjer vid ett flertal tillfällen inte har efterlevts.

VDs efterlevnad

Dåvarande VD fick i uppdrag av styrelsen att sälja fastigheterna i öppen konkurrens via mäklare. Mäklare har inte anlåtats för ett försäljningsuppdrag och dåvarande VD har därför inte följt styrelsens direktiv. Detta innebär att försäljningen inte skedde i öppen konkurrens med följden att det inte kan säkerställas att försäljningen betingade högsta möjliga pris.

Vid granskningen har det framkommit att dåvarande VD:s arbetssituation har påverkat möjligheten att hantera försäljningsuppdraget.

Styrelseordförandens efterlevnad

Styrelseordföranden är den som undertecknat köpekontraktet och även till sig själv ställt ut en fullmakt med behörighet att för GNEAB:s räkning underteckna köpekontraktet. Styrelseordföranden har inte lyft beslutet om försäljningspriset till styrelsen, vilket krävs enligt styrelsens arbetsordning.

Då försäljningen av Hantverket, till en köpeskilling understigande bokfört värde, medförde att GNEABs aktiekapital förbrukades till mer än hälften skulle regionfullmäktige ha beretts tillfälle att ta ställning i frågan. Styrelseordförandens agerande, att inte lyfta beslutet till styrelsen för att frågan sedermera skulle kunna hänskjutas till regionfullmäktige, stod således i strid med bolagsordningen.

Enligt aktiebolagslagens bestämmelse om jäv för styrelseledamot (8 kap. 23 §) får en styrelseledamot inte handlägga en fråga om avtal mellan sig själv och bolaget. Den fullmakt som styrelseordföranden, i förening med ytterligare en styrelseledamot, ställt ut till sig själv, och som gav denne behörighet att underteckna köpekontraktet, skulle kunna ha tillkommit i strid med

bestämmelserna om jäv. Mot bakgrund av att det är oklart om jävsbestämmelsen ska tillämpas på utställande av fullmakt anser vi att GNEAB åtminstone borde utreda frågan vidare.

Styrelseordförande har, i strid med styrelsens arbetsordning, inte sett till att ordinarie styrelsemöten genomförts fyra gånger per år.

Styrelsens efterlevnad

Styrelsens passivitet när det gäller att följa utvecklingen av försäljningen, som var bolagets enda angelägenhet, visar på brist på ansvarstagande hos samtliga styrelseledamöter. Vad vi har förstått har styrelsen inte heller i tillräcklig hög grad begärt att få information om processen samt inte heller verkat för att styrelsemöten ska hållas.

Vi kan inte finna att styrelsen, förutom ordföranden, varit direkt delaktig i beslutet om försäljningspriset och undertecknande av köpekontraktet. En av styrelseledamöterna har undertecknat fullmakten och borde vid signeringen ha tagit reda på mer om transaktionen som fullmakten avsåg.

När det gäller de omständigheter som har framkommit om dåvarande VD:s arbetssituation, som i viss utsträckning får anses bidragande till hur hanteringen av överlåtelsen har skötts, har styrelsen haft ansvar för att följa upp dåvarande VD:s påtalanden om detta. Mot bakgrund av att relationen mellan styrelse och VD regleras i aktiebolagslagen kan lämpligheten av att VD:n är underställd regiondirektören ifrågasättas, se mer nedan under punkten 6.4.

6.2 På vilket sätt har den slutgiltiga köpeskillingen förhandlats fram

Den enda skriftliga dokumentation där priset på Hantverket nämns är i köpekontraktet daterat den 17 november 2014. Varken köparna eller företrädare för GNEAB har kunnat påvisa någon skriftlig kommunikation innan den 17 november 2014 där ett regelrätt bud lämnats, pris förhandlats eller pris överenskommit.

Köparna har uppgivit att det fördes muntliga diskussioner om pris redan i december 2013, men vi vet inte vilken nivå som då diskuterades eller hur dialogen fortlöpte.

Varken styrelseordförande eller dåvarande VD har medgivit att de deltagit i några prispförhandlingar eller muntligen överenskommit om pris med köparna.

Således kan vi enbart konstatera att styrelseordföranden bekräftade försäljningspriset i samband med att han undertecknade köpekontraktet och därmed beslutade att GNEAB skulle sälja Hantverket för 15 MSEK.

6.3 Eventuell ekonomisk skada för GNEAB med anledning av försäljningen

Bedömningen av huruvida GNEAB har lidit ekonomisk skada med anledning av försäljningen utgår från vilket pris som Hantverket skulle ha betingat om Hantverket hade sålts i öppen konkurrens med hjälp av en mäklare. Följande underlag talar för att Hantverket skulle kunna ha sålts till ett högre pris än 15 MSEK:

- En extern värdering från februari 2013 som visar på ett marknadsvärde om 35,2 MSEK
- Två av GNEAB, i februari 2015, beställda externa värderingar från JLL och FS Fastighetsstrategi som visar marknadsvärden om 27 MSEK respektive 32 MSEK
- En av köparna beställd extern värdering i februari 2015 från Svefa som visar på ett marknadsvärde om 16,25 MSEK
- Taxeringsvärdet på byggnaden som 2013 uppgick till 15 296 000 SEK

Ovan framtagna värderingar indikerar att marknadsvärdet på Hantverket vid försäljningstidpunkten var högre än 15 MSEK, vilket i förlängningen indikerar att GNEAB kan ha lidit en ekonomisk skada.

Vi har inte i detalj granskat de tre olika värderingarna som genomfördes i februari 2015. Vi har dock noterat att Svefa i sin värderingsmodell antagit betydligt lägre framtida hyresintäkter och något högre driftskostnader i jämförelse med JLLs och Fastighetsstrategis kalkyler. Detta kan till viss del förklara varför värderingarna skiljer sig åt.

När det gäller förutsättningarna för att bolaget ska kunna få skadestånd från någon styrelseledamot eller dåvarande VD kan talan inte väckas mot en styrelseledamot eller VD som har beviljats ansvarsfrihet av bolagsstämman (talan får dock ändå väckas om det i årsredovisningen, revisionsberättelsen eller på annat sätt inte har lämnats i väsentliga hänseenden riktiga och fullständiga uppgifter till bolagsstämman om det beslut eller den åtgärd som talan grundas på (29 kap. 11 § aktiebolagslagen)). Mot denna bakgrund är det i första hand aktuellt att bedöma om det kan vara möjligt att framställa skadeståndsanspråk mot styrelseordföranden, dåvarande VD:n och eventuellt ledamoten som undertecknade fullmakten till styrelseordföranden, eftersom dessa inte har beviljats ansvarsfrihet av stämman.

Vid bedömningen av om det är lämpligt att vidare utreda huruvida bolaget ska rikta skadeståndsanspråk mot styrelseledamot eller dåvarande VD är utgångspunkten att skadeståndsansvaret är individuellt och får bedömas för varje styrelseledamot/dåvarande VD. De rekvisit som krävs för skadeståndsansvar är att ledamoten/dåvarande VD när han/hon fullgjort sitt uppdrag oaktsamt eller uppsåtligt orsakat ekonomisk skada för bolaget. Det som framkommit vid utredningen och som är intressant för denna bedömning är alltså omständigheter som talar för och emot att styrelseledamöterna/dåvarande VD har agerat oaktsamt eller uppsåtligt och att bolaget genom agerandet har drabbats av ekonomisk skada. Grunden för bedömningen är med andra ord om det finns kausalitet, eller orsakssamband, mellan (det oaktsamma eller uppsåtliga) agerandet och den eventuella skadan. När det gäller orsakssambandet krävs att åtgärden faktiskt har orsakat skadan.

När det gäller frågan om skada får de omständigheter som talar för och emot att bolaget faktiskt blivit ”fattigare” genom överlåtelsen, dvs. att Hantverkets egentliga värde (marknadsvärde) var

högre än försäljningspriset, lyftas fram. Sådana omständigheter är t.ex. att det bokförda värdet var väsentligt högre än priset, att de externa värderingarna indikerar ett högre marknadsvärde, att det fanns flera tänkbara köpare, de omständigheter som talar för/emot att beslutet var affärsmässigt, etc.

De omständigheter som kan lyftas fram vid oaktsamhetsbedömningen är exempelvis överträdelse av aktiebolagslagen (se ovan om befogenhetsöverskridande), överträdelse av riktlinjer eller instruktioner från bolaget eller ägaren, underlåtenhet att inhämta tillräckligt underlag för beslutet (trots att det kan anses ha funnits indikationer på att marknadsvärdet var högre än priset som accepterades). Det ska dock framhållas att styrelsen och VD:n har ett stort handlingsutrymme när det gäller affärsbeslut för bolaget – det är inte i sig otillåtet att göra dåliga affärer. Att bolaget lider skada på grund av en transaktion innebär inte nödvändigtvis att beslutet saknar affärsmässighet och att beslutet varit oaktsamt. Olika mått av risktagande förekommer vid de flesta affärsbeslut och det finns därför krav på att en åtgärd uppenbart står i strid med t.ex. vinstsyftet för att den ska anses otillåten. För att kunna visa på oaktsamt agerande ska det därför finnas en tydlig diskrepans mellan priset och marknadsvärdet samt brist på affärsmässighet.

Att styrelseordföranden eventuellt kan anses ha brutit mot jävsbestämmelsen i aktiebolagslagen är en sådan omständighet som kan vägas in vid bedömningen av om styrelseordföranden agerat oaktsamt vid överlåtelsen.

När det gäller ordförandens åtgärd att skriva under överlåtelseavtalet finns det ett naturligt samband med den förmodade skadan.

En underlåtenhet att fullgöra sina skyldigheter mot styrelsen kan i sig betraktas som oaktsamt. Att dåvarande VD:n generellt kan ha åsidosatt sina förpliktelser som VD i samband med hanteringen av överlåtelsen innebär inte att denne orsakat just den här skadan, det måste finnas ett relativt närliggande samband mellan agerandet och själva skadan. Granskningen har inte visat att dåvarande VD:n vidtagit några konkreta åtgärder som har lett till försäljningen av Hantverket till eventuellt underpris utan det handlar snarare om en underlåtenhet att agera i enlighet med styrelsens direktiv.

Följande omständigheter bör ligga till grund för bedömningen av styrelseordförandens uppsåt eller oaktsamhet. Ordföranden hade kunskap om Hantverkets bokförda värde. Han hade dessutom vetskap om den värdering som styrelsen låtit göra i februari 2013, vilken indikerade ett värde om 35,2 MSEK. Han har under granskningen medgivit att GNEAB:s styrelse vid styrelsemöte borde ha behandlat och fattat beslut om överlåtelsen och prissättningen av Hantverket. Trots detta, genomförde ordföranden i november 2014 försäljningen av Hantverket till ett pris om 15 MSEK, efter att ha utverkat en fullmakt till sig själv med hjälp av en annan styrelseledamot. Genom sitt agerande utestängde ordföranden därmed resten av styrelsen från processen.

Gällande orsakssambandet mellan styrelseledamotens åtgärd att skriva under fullmakten till ordföranden och skadan kan det konstateras att undertecknandet av fullmakten gjorde det möjligt för ordföranden att sälja Hantverket, med förmodad skada som följd. Styrelseledamoten kan beroende på omständigheterna tänkas hållas ansvarig för att inte ha stoppat försäljningen genom att avböja utfärdandet av fullmakt och vidta åtgärder. Avgörande för frågan om styrelseledamoten kan hållas ansvarig blir då oaktsamhetsbedömningen, närmast om styrelseledamoten kände till eller borde ha informerat sig om försäljningen och förhandlingen av priset före undertecknandet

av fullmakten. Enligt egen uppgift hade styrelseledamoten ingen kunskap om att fullmakten skulle användas för försäljning av Hantverket, utan var av uppfattningen att den rörde anlåtande av fastighetsmäklare. Det är alltså inte uteslutet att även styrelseledamoten som skrev under fullmakten kan vara skadeståndsskyldig gentemot bolaget.

Sammantagen bedömning

Baserat på att styrelseordföranden bland annat underlåtit att lyfta försäljningen av Hantverket för beslut till styrelsen, utfärdat en fullmakt till sig själv samt slutligen skrivit under köpekontraktet är det vår sammantagna bedömning att det kan finnas goda grunder för att gå vidare med att utreda möjligheterna att rikta skadeståndsanspråk mot styrelseordföranden.

Även mot styrelseledamoten som signerade fullmakten bedömer vi att det kan finnas grund för att gå vidare med att utreda möjligheterna att rikta skadeståndsanspråk.

När det gäller dåvarande VD:s ansvar är orsakssambandet mellan individens agerande och den eventuella ekonomiska skadan inte lika tydligt utifrån den information vi har fått ta del av under granskningen.

Vår bedömning är att det även kan finnas grund för att överväga eventuella straffrättsliga åtgärder.

6.4 Ytterligare reflektioner

I uppdraget har det inte ingått att uttala oss specifikt om hur styrningen av GNEAB har organiserats. Vi har emellertid under vår utredning observerat några företeelser som vi reagerat på och som i ett framåtsyftande perspektiv kan vara värda att fundera på.

Bolaget är ett kommunalägt bolag vars styrelse enbart består av politiker. Samtliga styrelseledamöter har samtidigt representerat sina politiska partier i Regionstyrelsen. Detta innebär i praktiken att samma personer har utövat tillsyn över sig själva. Vi rekommenderar att Region Gotland ser över tillsättandet av styrelseledamöter i de kommunala bolagen och samtidigt överväger om det kan vara till nytta att även ha med representanter som står utanför politiken. Vidare rekommenderar vi Region Gotland att se över hur tillsynen av de kommunala bolagen organiseras så att bland annat intressekonflikter kan uppstå.

Vi kan också konstatera att styrelseledamöterna behöver bättre kunskap om vad det innebär och vilket ansvar som enligt aktiebolagslagen följer av uppdraget som styrelseledamot i ett aktiebolag. Förståelse för vilka konsekvenser vissa ekonomiska transaktioner har på bolagets ekonomi och eget kapital är av hög vikt för att kunna fatta genomtänkta beslut. Vi rekommenderar därför Region Gotland att ta fram en utbildning för styrelserna i de kommunala aktiebolagen. Utbildningen bör åtminstone inkludera genomgång av aktiebolagslagen, styrelsens arbetsordning, ägardirektiven, bolagsordningen och löpande redovisning.

Att VD i ett kommunalt bolag samtidigt är anställd i Region Gotlands förvaltning och har regiondirektören som personalansvarig chef innebär en del utmaningar. Detta leder till att VD, som ska agera i enlighet med styrelsens direktiv och i bolagets intresse, samtidigt kan antas beakta region-direktörens intressen, vilka kan tänkas avvika från bolagets. Vi rekommenderar Region Gotland att förenkla styrningsprocessen genom att överväga ändra den rådande ordningen att VD i ett kommunalt bolag är anställd av förvaltningen och har regiondirektören som personalansvarig chef.

Datum som ovan

KPMG AB

Martin Krüger
Auktoriserad revisor

7. Bilaga 1

De styrande dokument vi inhämtat och analyserat i utredningen är följande:

- Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter – Författningssamling för Region Gotland
- Ägardirektiv för Gotlands näringslivs- och etableringsservice AB, 2012
- Bolagsordning för Gotlands näringslivs- och etableringsservice AB, 556123-2371
- Arbetsordning i Gotlands näringslivs och etableringsservice AB
- VD instruktion för Gotlands näringslivs- och etableringsservice AB

Övriga dokument som insamlats och analyserats är följande:

- Protokoll från styrelsemöten, perioden januari 2012 – april 2015
- Protokoll från ägarmöte, perioderna juni och december 2012
- Årsstämmoprotokoll från bolagsstämman 2015-05-25
- Beslut från regionfullmäktige 2013-11-25
- Uppdragsavtal tecknat med ERA Gotland
- Köpekontrakt avseende försäljning av Hantverket 1 samt objektsbeskrivning
- Fullmakt för säljaren
- Fullmakt för köparen
- Värderingar från två oberoende parter
- PM till styrelsen avseende GNEABs framtid 2013-06-10
- PM till ägaren 2013-09-02

De personer som intervjuats under uppdraget är:

- Åke Svensson, fd styrelseordförande GNEAB
- Sofia Wollmann, fd VD GNEAB
- Rolf Öström, fd styrelseledamot GNEAB
- Stefaan de Maecker, fd styrelseledamot GNEAB
- Brittis Benzler, fd styrelseledamot GNEAB
- Eva Nypelius, styrelseledamot GNEAB
- Per Lindskog, tf regiondirektör
- Peter Jakobsson, fastighetsmäklare ERA Gotland
- Kerstin Sandelin, direktörsassistent till regiondirektör och styrelseordförande
- Patrik Hederstedt, spekulant
- Leif Pettersson, spekulant
- Bengt Olofsson, spekulant
- Claes Wallman, fd externrevisor
- Mats Ågren, lekmannarevisor
- Jan Björinge, fd Regiondirektör
- Köparna Ulf Nysell och Tony Johansson, Videung Fastighets AB, har tillfrågats, men inte önskat ställa upp på en muntlig intervju med KPMG. Köparna har via e-post via sin advokat besvarat utvalda delar av KPMGs skriftliga frågor.