



Styrelsen för AB Stadsholmen

Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

Lekmannarevisorerna i stadens bostadsbolag har låtit stadens revisionskontor granska försäljningar av bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningsarbetet har utförts av konsulter och redovisas i bifogade rapport.

Jag har tagit del av rapporten liksom revisionskontorets sammanfattning och delar i allt väsentligt vad som där redovisas.

Jag överlämnar rapporten till styrelsen för AB Stadsholmen för yttrande senast den 31 mars 2009.



Bengt Lagerstedt
Lekmannarevisor i
AB Stadsholmen

Kopia till
Sven Belfrage, VD AB Stadsholmen



Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

Lekmannarevisorerna för bostadsbolagen har beslutat att genomföra en granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningsarbetet har genomförts av konsulter från Ernst & Young AB, som har upphandlats av revisionskontoret. Rapporten redovisas i bilaga.

Huvudsyftet med granskningen har varit att bedöma om styrelsen för Stockholms Stadshus AB (koncernstyrelsen) och dotterbolagsstyrelserna för AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Stadsholmen har följt kommunfullmäktiges beslut angående ombildningsprocessen och om dotterbolagsstyrelserna följt av koncernstyrelsen utfärdade direktiv för nämnda process.

Granskningen, som huvudsakligen har genomförts under oktober – december 2008, har baserats på ett urval om 30 av 644 intresseanmälningar avseende köp av fastigheter inlämnade av bostadsrättsföreningar före 2008-09-30. Per detta datum var 103 fastigheter sålda till olika bostadsrättsföreningar. Urvalet har skett slumpmässigt genom användande av slumpvalsgenerator. Tio fastighetsobjekt per bostadsbolag har valts ut för granskning med en 50/50-fördelning mellan innerstad och ytterstad.

Resultatet av granskningen visar att bolagen i allt väsentligt har följt fullmäktiges beslut och gällande direktiv för ombildningsprocessen.

De försäljningspriser för fastigheterna som har erbjudits bostadsrättsföreningarna har hämtats från de värderingsutlåtanden som har upprättats av oberoende värderingsföretag. Dessa har upphandlats av Stockholms Stadshus AB. Vid en jämförelse mellan värderingsutlåtandena och de priserbjudanden som bostadsbolagens styrelser har fattat beslut om, har vid granskningen en smärre avvikelse från direktiven noterats. De av värderarna redovisade värdena för fastigheterna vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening och därmed av styrelserna erbjudna försäljningspriser har i övrigt följt gällande direktiv.

Revisionskontoret vill i detta sammanhang peka på att skälen för att använda externa värderingar som utgångspunkt för prissättning är bl a att uppnå såväl hög trovärdighet som professionell kompetens och en likformig prissättning. Utifrån kommunallagens bestämmelser om god ekonomisk hushållning är det inte tillåtet att avyttra tillgångar för billigt utan en marknadsvärdering av tillgångarna, i detta fall fastigheterna, måste göras innan avyttring kan ske.

Av rapporten framgår att bolagens handläggning av utförsäljningen av fastigheterna till bostadsrättsföreningarna i huvudsak har följt direktiven. Det finns emellertid några iakttagelser som har gjorts i denna granskning och som redovisas nedan.

De skriftliga handlägningsrutinerna inom ombildningsprocessen är på en övergripande nivå enhetligt utformade mellan bostadsbolagen. Vid granskningen har konstaterats att bostadsbolagen inte i alla delar använder sig av gemensamma checklistor avseende vilka kontroller som ska utföras i respektive fas i processen och hur kontrollerna ska dokumenteras. Enligt konsulternas bedömning, som revisionskontoret delar, förordas gemensamma checklistor av vilka även bör framgå de krav som ska gälla för dokumentation av utförda kontroller. Vikten av att kontrollen är effektiv gäller särskilt bolagens kontroll av röstlängderna från bostadsrättsföreningarnas köpestämmor.

Vad gäller kvaliteten i de granskade värderingsutlåtandena redovisas i rapporten att dessa uppvisar vissa brister avseende informationsinnehåll och utformning. Dessa brister bör åtgärdas. Det gäller framför allt avsaknaden av en sammanställning över hela det befintliga ortsprismaterialet över fastighetsförsäljningar inom det aktuella området. En sådan behövs för att avgöra objektiviteten i urvalet avseende jämförelseobjekt.

I granskningen har konstaterats att direktiven eller andra riktlinjer saknar tidsangivelser för hur länge ett värderingsutlåtande ska gälla. I urvalet av granskade objekt finns exempel på närmare ett år mellan värdetidpunkt och datum för köpeavtal med värdetidpunktens värdenivå.

Förevarande granskning har utgått från de direktiv som fullmäktige och koncernstyrelsen har utfärdat för ombildningsprocessen. Förutom revisionella aspekter finns även andra aspekter på ombildningen. En total undersökning av vad hela ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter innebär för Stockholms bostadsmarknad har exempelvis inte ingått i granskningen. Revisionskontoret förutsätter att Stockholms Stadshus AB vid en lämplig tidpunkt genomför en sådan undersökning i likhet med vad som gjordes år 2005 avseende åren 1999 – 2004.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Staffan Moberg".

Staffan Moberg
stadsrevisor

SID 3 (3)
2009-02-10

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lars-Erik Orsing".

Lars-Erik Orsing
bitr. stadsrevisor