

Handläggare: Magnus Ljungkvist
E-post: magnus.ljungkvist@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 391 14

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Svar på skrivelse från Arvand Mirsafian

Beträffande redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Att skrivelsen från Arvand Mirsafian med titeln ”Begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse” anses besvarad med detta tjänsteutlåtande.

Anette Sand
VD

Bakgrund

Arvand Mirsafian (V) har tillskrivit styrelsen för AB Stockholmshem med en begäran om redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning. Skrivelsen anmäldes vid bolagets styrelsemöte 6 februari.

Ärendet

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Vid möten med koncernstyrelsen under våren har direktiv avseende ombildningsprocessen antagits. Stockholms Stadshus AB fått i uppdrag att samordna värderingar av de fastigheter där erbjudanden om förvärv ska lämnas. Beslut om försäljningar inom ramen för denna ombildningsprocess tas i respektive bostadsbolags styrelse. Stockholmsshems styrelse har vid sammanträde 5 december 2019 beslutat om tillvägagångssätt vid erbjudande om ombildning och de faktorer som ligger till grund för prissättningen. Huvuddelen av priset fastställs genom den värderingsprocess som Stockholm Stadshus AB ansvarar för. Från dem har vi inhämtat följande beskrivning av processen:

I samband med att styrelsen för bostadsbolagen fattar beslut om erbjudande till bostadsrättsförening om förvärv av fastighet inom ramen för denna ombildningsprocess kommer värderingen att utgöra en del av underlaget för beslutet och kommer att sändas ut till styrelserna tillsammans med

försäljningsärendet. Värderingen kommer att vara hemligstämplad till dess att beslutet justerats.

Uppdraget till värderingsföretagen är att bedöma fastighetens pris vid en exklusiv försäljning till bostadsrätt. I direktiven för processen anges att en försäljning av en fastighet inte kommer att föregås av någon förhandling. Erbjudandet lämnas till bostadsrättsföreningen som har att ta ställning till ett förvärv. Mot denna bakgrund ska värderingsföretaget bedöma det mest troliga priset utan osäkerhetsintervall.

Fastighetens pris bedöms bland annat med ortsprismetoden vilken bygger på tidigare försäljningar av bostadsrättslägenheter i närområdet. En jämförelse görs med kassaflödesanalys som förvaltningsfastighet av fastighetsägaren.

I samband med värderingen görs en genomgång och analys av fastighetens dokumenterade status och en syn i fastighetens allmänna utrymmen, lokaler och lägenheter. Denna bedömning görs för att konstatera eventuella avvikelser i standard i förhållande till ortsprismaterialet och ingår som en del i värderingen.

Tillvägagångssättet vid prisbildningen är beskrivet i styrelsebeslutet gällande principärendet kring ombildningar från 5 december 2019. Grunden för priset är värderingen som utförs av värderare utsedd av Stockholm Stadshus AB på grunder fastslagna av Stockholm Stadshus AB. Till det priset kommer exempelvis:

- Separeringskostnader
- Kostnad för bredbandsinstallation
- Ersättning för uttagna pantbrev
- Stämpelskatt
- Ersättning för lägenheter som är tomma eller uppsagda vid tillträdet

Grunderna för värderingen av varje enskild fastighet kommer att redovisas i de ärenden som läggs fram till styrelsen inför varje enskilt erbjudande om ombildning. Där kommer också varje enskild faktor enligt ovanstående att redovisas.

Det är slutligen styrelsen som fattar beslut om ett erbjudande om ombildning och ett sådant beslut ska fattas på affärsmässiga grunder.

Bilagor

1. Skrivelse från Arvand Mirsafian