

Till styrelsen

Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

Svenska Bostäders styrelse har för yttrande erhållit Stadsrevisionens rapport Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar (bifogas). Yttrandet skall vara Stadsrevisionen tillhanda senast den 31 mars 2009.

Ernst & Young har från lekmannarevisorerna i bostadsbolagen, via Stadsrevisionen, fått i uppdrag att genomföra en granskning av bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningen har inriktats på ett 30-tal försäljningar, 10 per bolag, varav hälften i innerstad och hälften i ytterstad.

Resultatet av granskningen visar att bolagen i allt väsentligt har följt fullmäktiges beslut och gällande direktiv för ombildningsprocessen. Bostadsbolagens handläggningsrutiner inom ombildningsprocessen bedöms också följa utformade direktiv.

Nedan lämnas Svenska Bostäders kommentarer till granskningsrapporten.

1. Kontroll och dokumentation av intresseanmälningar mm

Ernst & Young konstaterar att bostadsbolagens kontroll av inkomna intresseanmälningar i stort sett är tillfredsställande. Ernst & Young efterfrågar för bolagen gemensamma checklistor där det framgår vilka krav som gäller för dokumentation av utförda kontroller.

Svenska Bostäder kontrollerar alltid att intresseanmälningarna uppfyller de majoritetskrav som framgår av ägarens direktiv. I fall där majoriteten är knapp kontrolleras samtliga individuella intresseanmälningar med avseende på folkbokföringsadress. I de fall en förening har en klar majoritet görs stickprovsvisa kontroller av folkbokföring. Som ett resultat av synpunkter från Ernst & Young dokumenteras numera granskningen på ett enhetligt och tydligt sätt.

Vi har därutöver för avsikt att tillsammans med de andra bostadsbolagen och Stadshus AB identifiera vilka gemensamma checklistor och rutiner som är lämpliga att införa.

2. Dokumentation av utförd faktakontroll av värderingar

Ernst & Young anför att det råder en avsaknad eller brist på enhetlig dokumentation av bolagens kontroll i form av korrekturläsning med faktagranskning av värderingsutkastet.

Arbetsgången när det gäller värderingar är att bolagen avropar en värdering via Stockholms Stadshus AB. Värderaren levererar efter genomfört arbete ett koncept för granskning både till Stadshus AB och resp handläggare hos bolagen. Handläggaren gör en faktakontroll och rimlighetsbedömning av värderingen. Eventuella faktafel såsom fel i ytor eller hyror meddelas direkt till värderaren med kännedomskopia till Stadshus AB. Eventuella synpunkter på värdenivån och värdepåverkande faktorer lämnas till Stadshus AB.

Vi inför nu också en enkel dokumenterad rutin där Svenska Bostäder kortfattat beskriver sina synpunkter på värderingarna och Stockholms Stadshus AB redovisar sina åtgärder med anledning härav. Stockholm Stadshus AB är i egenskap av beställare den som slutligen godkänner värderingarna innan förslag till erbjudande tas upp i Svenska Bostäders styrelse.

3. Kontroll och dokumentation av köpstämmor

Ernst & Young konstaterar att rutinerna hos bolagen skiljer sig åt gällande kontrollen av röstlängderna från bostadsrättsföreningarnas köpstämmor. Skillnaden skulle framför allt ligga i om samtliga folkbokföringsadresser kontrolleras i samtliga fall eller endast i fall där knapp majoritet föreligger. Bakgrunden till att dessa kontroller görs är att endast den som är hyresgäst och folkbokförd på fastigheten har rösträtt på köpstämman.

Om det föreligger en knapp majoritet ja-röster vid köpstämman har Svenska Bostäder som princip att granska samtliga röstandes folkbokföringsadresser. Vid fall av klar majoritet granskas de röstande stickprovsvis. Vi tolkar det så att Ernst & Young anser att detta är tillräckligt, men att man rekommenderar att kontrollerna dokumenteras tydligare, vilket vi numera också gör.

En fråga som inte tas upp i granskningsrapporten är själva omröstningsförfarandet vid köpstämmor. Inledningsvis ställdes inga krav från bolagen på omröstningsförfarandet. Efter några omdiskuterade fall med omröstning med acklamation ställer vi numera krav på att det klart skall framgå av protokollen vilka folkbokförda hyresgäster som röstat ja samt i förekommande fall röstat nej på köpstämman.

4. Värdeutlåtandenas kvalitet mm

Ernst & Young konstaterar att värderingsutlåtandena generellt saknar en sammanställning över hela det befintliga ortsprismaterialet. Det kan därmed inte uteslutas att värderarna endast tagit med objekt som styrker deras uppfattning om fastighetens värde. Man underkänner också den avkastningskalkyl som regelmässigt görs i värderingarna och där ett avkastningskrav härlett från ortsprismaterialet används som en parameter i kalkylen. Ernst & Young menar att metoden har karaktär av cirkelbevis och den tillskrivs inget högre bevisvärde.

Ernst & Young anför också att det i värdeutlåtandena för tydlighets skull borde ha angivits att en osäkerhet är förenad med värdebedömningen och att värdet i utlåtandet är hänförligt till mitten av ett uppskattat osäkerhetsintervall. Ernst & Young konstaterar vidare att direktiven inte innehåller några riktlinjer för hur länge ett värderingsutlåtande skall gälla. Med de möjligheter till förlängning som koncernstyrelse beslutat om kommer värdetidpunkten i vissa affärer att ligga mer än ett år tillbaka i tiden.

Då såväl bolaget som Stadshus AB kvalitetsgranskar värderingarna borde risken för felvärderingar vara tämligen låg, även om värderingsmetodiken i enskilda fall kan bli föremål för diskussion i synnerhet i situationer då marknaden snabbt förändras.

5. Avvikelser i priserbjudanden

I rapporten noterar Ernst & Young att man i granskningen hittat tre ärenden med avvikelser mellan värderingsutlåtandena och det priserbjudande som styrelsen fattat beslut om. Det fall som lyfts fram när det gäller Svenska Bostäder är fastigheten Viken 1 i Södra Hammarbyhamnen. Fastigheten värderades till 320 Mkr och styrelsen bestämde priset till 323,2 Mkr, vilket var den ursprungliga produktionskostnaden. Ernst & Young anser att styrelsen frångått direktiven i detta fall.

En bolagsstyrelse bör inom ramen för gällande direktiv kunna göra mindre individuella justeringar där icke förutsedda omständigheter föreligger.

Hemställes att styrelsen beslutar

att överlämna denna skrivelse som yttrande över Stadsrevisionens granskning.

Vällingby den 9 mars 2009

Pelle Björklund