

Klas Heldesten

Till styrelsen

**Granskningsrapport rörande kv. Vattuormen 20, anmälan
(Bordlagt 2011-03-17)**

Ernst & Young har av på uppdrag av lekmannarevisorerna i Svenska Bostäder, med bistånd av revisionskontoret, genomfört en granskning av försäljningen av fastigheten Vattuormen 20 till bostadsrättsförening.

Ernst & Youngs granskningsrapport daterad den 1 oktober 2010 bifogas, **Bilaga 1.**


Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna anmälan.

Vällingby den 14 april 2011



Pelle Björklund



Granskning av Svenska Bostäder
AB:s försäljning av fastigheten
Vattuormen 20 till bostadsrättsförening

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund och vårt uppdrag	1
1.2	Uppdragets genomförande och tillvägagångssätt	1
1.3	Projektorganisation	0
1.4	Avgränsningar och restriktioner för hur den ska användas	0
2	Ortsprisanalys	0
2.1	Indata.....	0
2.2	Gallring	0
2.3	Beskrivning Vattuormen 20	0
2.4	Generell prisutveckling.....	0
2.5	Fastigheter med hög andel lokalintäkter.....	0
2.6	Jämförelse med fastigheter med liknande intäktstruktur	2
2.7	Jämförelse med liknande "prestigeobjekt"	3
2.8	Sammanfattning.....	4
3	Har bolaget följt direktiven om ombildning från koncernstyrelsen?	5
3.1	Beslutade ägardirektiv om ombildning från koncernstyrelsen.....	5
3.2	Särskild hanteringsordning av fastigheter med hög lokal andel.....	6
4	Hantering i Svenska Bostäders styrelse	7
4.1	Vilken information har lämnats till styrelsen som beslutsunderlag?	7
4.2	Varför har enligt uppgift ett annat värderingsinstitut genomfört värderingen, trots att ramavtal finns med tre andra värderingsinstitut? Vem har fattat beslutet?.....	8
5	Har bolaget följt aktiebolagslagen avseende genomförd försäljning?	9
6	Sammanfattning	12

1 Inledning

1.1 Bakgrund och vårt uppdrag

Ernst & Young har fått i uppdrag av lekmannarevisorerna i AB Svenska Bostäder, med bistånd av revisionskontoret, att genomföra en granskning av AB Svenska Bostäders försäljning av fastigheten Vattuormen 20 till bostadsrättsförening.

1.2 Uppdragets genomförande och tillvägagångssätt

Granskningen ska omfatta försäljningsprocessen och särskilt inriktas på följande frågor:

- Hur har marknadsvärdet/ortspriset för fastigheten vid försäljning till bostadsrättsförening korresponderat med försäljningspriset? Bedömningen görs utifrån en exklusiv försäljning av fastigheten till bostadsrättsförening. Avvikelser mellan marknadsvärdet vid försäljning till bostadsrättsförening och försäljningspriset?
- Har bolaget följt direktiven om ombildning från koncernstyrelsen?
- Vilken information har lämnats till styrelsen som beslutsunderlag? Varför har enligt uppgift ett annat värderingsinstitut genomfört värderingen, trots att ramavtal finns med tre andra värderingsinstitut? Vem har fattat beslutet?
- Har bolaget följt aktiebolagslagen?

För att bedöma prissättningen har vi genomfört en ortprisanalys som är en metod för bedömning av ett fastighetsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, s.k. jämförelseobjekt. Tillvägagångssättet för genomförd ortprisanalys beskrivs utförligare i avsnitt 2.

Granskningen baseras även på intervjuer med representanter för AB Svenska Bostäder och Stockholm Stadshus AB.

1.3 Projektorganisation

Granskningen har genomförts av konsulter inom Ernst & Young Real Estate.

- *Ingemar Rindstig*. Projektledare för uppdraget med ansvar för ledning och rapportering.
- *Fredric Hävrén*. Granskningsledare med operativt ansvar för genomförandet av granskningsinsatserna.
- *Juris Smitmanis, auktoriserad fastighetsvärderare*. Sakområdesexpert avseende fastighetsvärderingar.

Ernst & Young har uppdragit åt Savills Sweden AB ("Savills") att genomföra en ortsprisanalys i syfte att utreda prissättningen vid försäljning av fastigheter till bostadsrättsförening.

1.4 Avgränsningar och restriktioner för hur den ska användas

Denna rapport är upprättad efter ett specifikt uppdrag från Revisionskontoret enbart i syfte att lämna en redogörelse avseende de områden som framgår av vårt uppdragsbrev (bilaga 1) och ska därför inte användas i något annat syfte. Denna rapport grundar sig på att all skriftlig eller muntlig information som lämnats till oss har varit korrekt. Ernst & Young kan inte heller göras ansvarig för slutsatser baserade på felaktig eller bristfällig information. Ernst & Young är därmed inte ansvarig för eventuella legala konsekvenser till följd av användandet av Ernst & Youngs rapport, eller information i denna, av Revisionskontoret eller någon annan part.

Denna rapport ska inte lämnas till någon annan part utan skriftligt godkännande från Ernst & Young.

2 Ortsprisanalys

2.1 Indata

Vi har genomfört en ortsprisanalys i syfte att utreda prisbildningsmekanismer vid ombildning till bostadsrättsförening.

Vi har tagit fram ortsprismaterial baserat på utdrag från Datscha, förköpslistor från Stockholms Stad samt uppgifter från egna databaser. Ortsp Prismaterialet avser perioden 2007 till och med första kvartalet 2010 för samtliga församlingar i Stockholms innerstad där försäljningen skett till av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Detta material har i vissa fall kompletterats med årsredovisningar för vissa bostadsrättsföreningar samt utdrag från Lantmäteriets fastighetsdatasystem.

2.2 Gallring

Ur bruttolistan av transaktioner enligt ovan har följande försäljningar tagits bort:

- Försäljning av nyuppförda bostadsfastigheter från utvecklare till nybildad bostadsrättsförening.
- Uppenbara underprisöverlåtelser där vi ej kunnat finna faktiskt förvärvspris via Brf:s årsredovisning. Dessa förvärv har identifierats då K/T-talet (Köpeskillning/Taxeringsvärde) är ett eller mindre.
- Tre stycken försäljningar i Gamla Stan har tagits bort då de representerar ett eget segment med mycket speciell prisbildning.

Totalt sett fördelas urvalet efter gallring enligt nedanstående tabell:

	Antal	Köpeskillning (tkr)	Area (kvm)	Medelpris
Kungsholmen/Essinge	30	2 460 189	94 162	26 127
Södermalm	76	7 158 083	277 107	25 831
Vasastan/Norrmalm	41	2 854 397	114 786	24 867
Östermalm/Gärdet	37	2 733 325	91 069	30 014
Summa	184	15 205 994	577 124	26 348

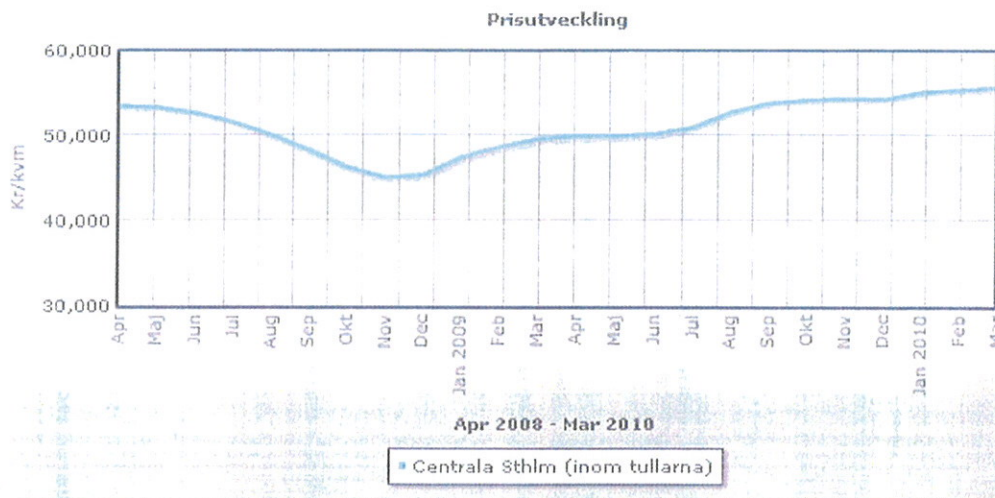
2.3 Beskrivning Vattuormen 20

Fastigheten Vattuormen 20 är belägen på nedre Kungsholmen längs med Normälärstrand.

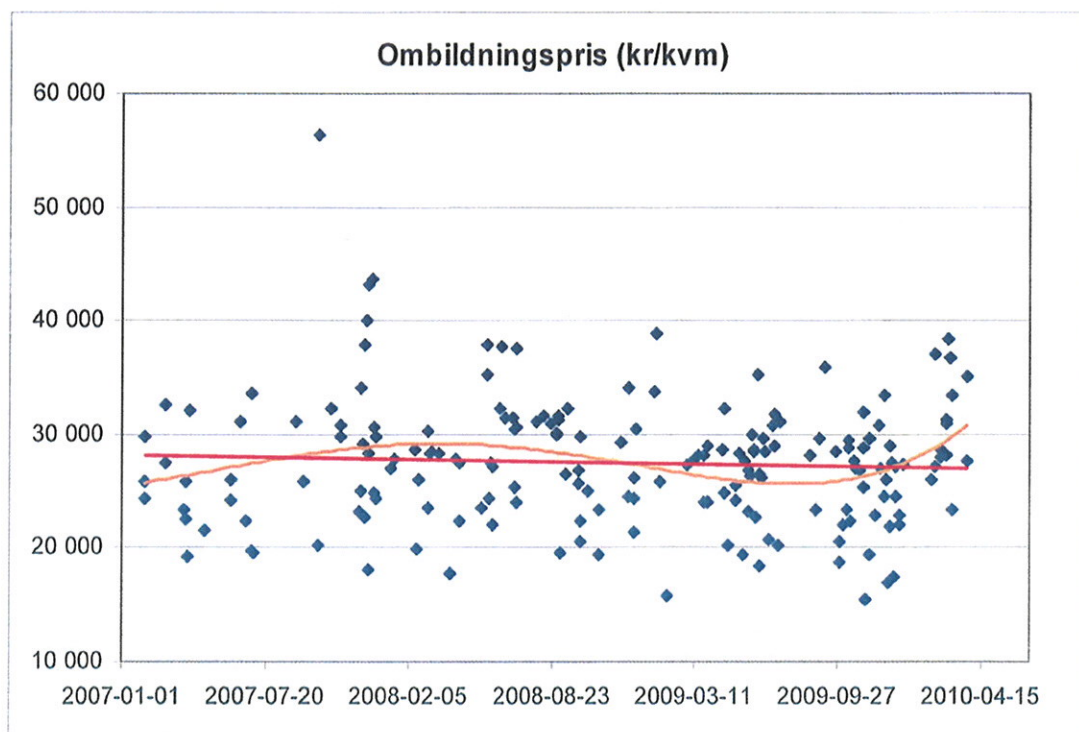
Vattuormen 20		
Adress		Norr Mälärstrand 22-24, Kungsholms Hamnplan 1
Byggår		1908
Värdeår		1980
Upplåtelseform		Äganderätt
Area	Bostäder	3 982 m ² (59 %)
	Lokaler	2 790 m ² (41 %)
	Totalt	6 772 m ²
Taxeringsvärde kr	Bostäder	75 000
	Lokaler	44 600
	Totalt	119 600
Överlåtelsedatum		2010-02-25
Köpeskilling kr		211 348 000
Köpeskilling kr/m ²		31 209
K/T		1,77
	Andel av taxerad hyra	
	Lokaler	61 %
	Bostäder	39 %

2.4 Generell prisutveckling

Den generella prisutvecklingen på bostadsrätter har ökat efter fjolårets kraftiga räntesänkningar. Nedan återges Mäklarstatistikens generella prisutveckling på bostadsrätter i Stockholms innerstad de senaste 24 månaderna.



Man bör således förvänta sig att utbildningspriserna följer samma mönster. Nedan återges utbildningspriserna i ett tidsperspektiv. En linjär trendlinje (röd linje) indikerar att utbildningspriserna varit sjunkande. För att eventuellt erhålla en bättre passning till faktisk utveckling har också en polynom trend tagits fram (orange linje).

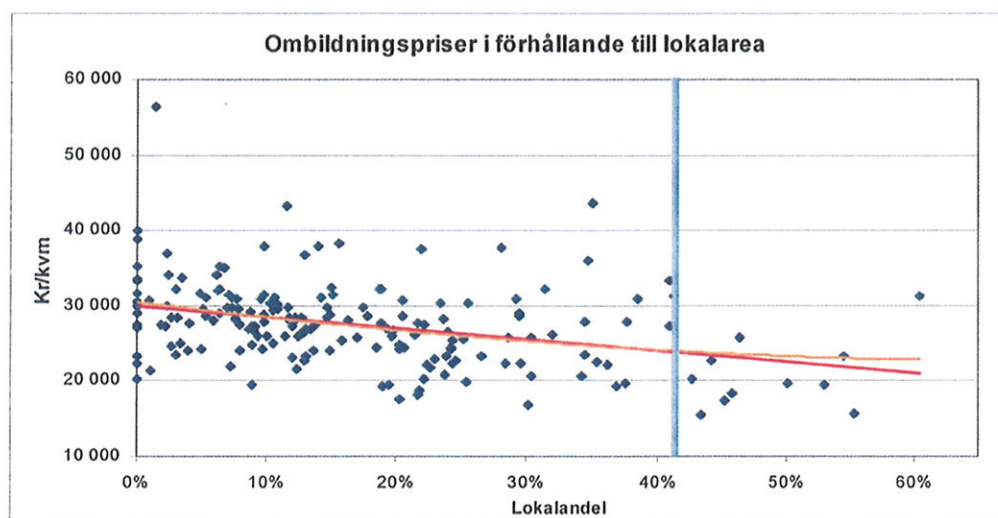


Baserat på ovanstående tabell kan dock ingen tydlig trend utläsas. Utbildningspriserna verkar vara rätt jämnt spridda med undantag av en utbildning på Strandvägen (ca 56 000 kr/kvm). Möjligen kan man anse att de senast genomförda utbildningarna under 2010 tycks ligga på en något högre nivå än utbildningarna under slutet av 2009.

2.5 Fastigheter med hög andel lokalintäkter

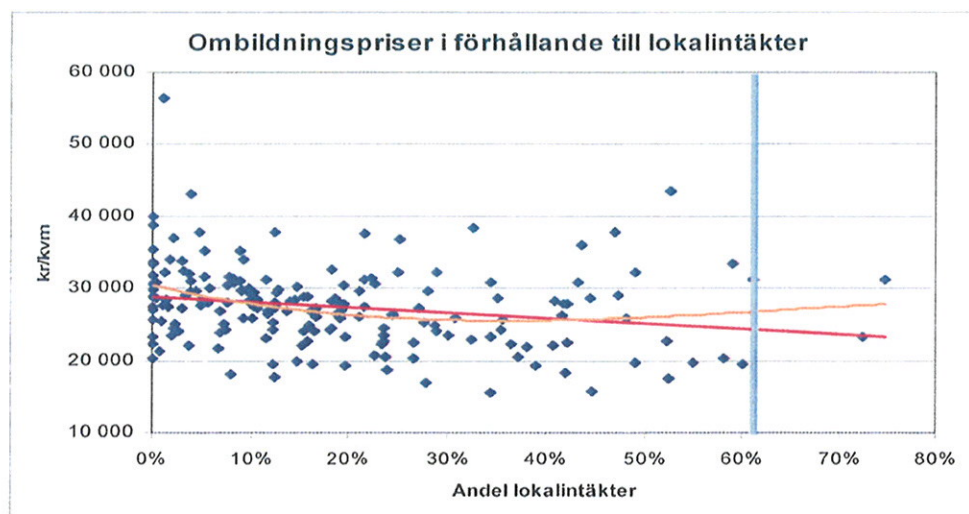
Då vårt jämförelseobjekt innehåller stor andel lokaler, ca 40 % av arean och strax över 60 % av taxerad hyra, bör man undersöka om prisbildningen för fastigheter med stora lokalareor eller betydande lokalintäkter påverkar prisbildningen.

I nedanstående diagram har ombildningspriserna satts i relation till andelen lokalarea.



Enligt ovanstående diagram minskar betalningsviljan kraftigt då andelen lokaler ökar.

För att fördjupa analysen har vi även jämfört andelen lokalintäkter med bostadsintäkter i samtliga fastigheter genom att räkna ut lokalintäkternas andel baserat på de taxerade hyrorna. Detta för att jämföra om exempelvis lågvärdig kommersiell area, som exempelvis garage, kan störa. Vårt jämförelseobjekt har ca 60 % lokalhyresintäkter baserat på taxerade hyror.



På samma sätt som i det tidigare diagrammet minskar betalningsviljan vid betydande lokalintäkter men dock mindre dramatiskt än om man jämför med andelen lokalarea. Det tycks därmed vara så att betalningsviljan ökar något om lokalandelen utgörs av högvärdiga areor (exempelvis butiker i bra kommersiellt läge) jämfört med lågvärdiga (garage etc).

Anledningen till att värdet minskar vid ökande andel lokaler beror sannolikt på ett flertal faktorer. Generellt sett utgörs lokalareorna i bostadsfastigheter av lågvärdiga areor som garage, lager samt kontor av enklare standard i jämförelse med normala kommersiella fastigheter. Vidare är medlemmarnas intresse av att förvärva lokaler begränsat kombinerat med att man oftast har bristande förmåga och erfarenhet av att förvalta lokaler. Sist men inte minst så föreligger det negativa skattekonsekvenser i de fall bostadsrättsföreningarna blir oäkta.

2.5.1 Slutsats

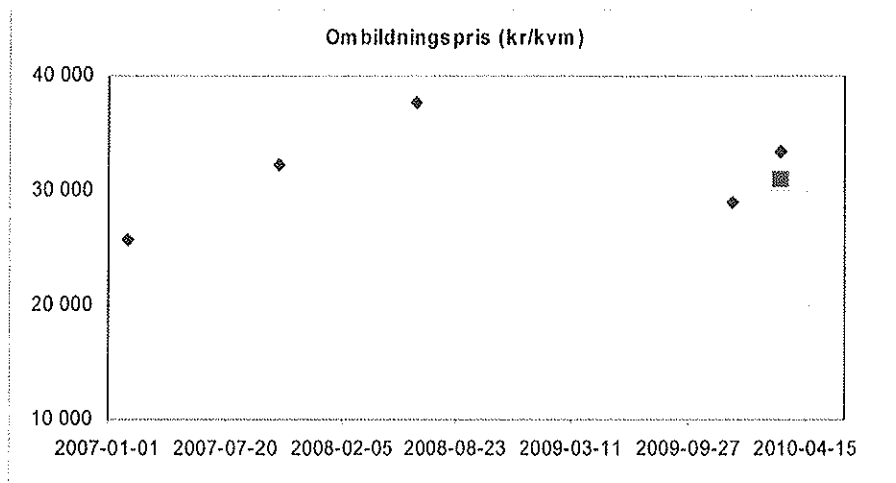
Vattuormen 20 ligger över trendlinjen om man tar hänsyn till fastighetens stora lokalinslag – oavsett om man jämför andel lokalarea eller andel lokalhyresintäkter, vilket är naturligt med hänsyn till det attraktiva läget.

2.6 Jämförelse med fastigheter med liknande intäktsstruktur

Vi har även valt att studera fastigheter med liknande intäktsstruktur – taxerade bostadshyror i nivån 900 kr/kvm och taxerade lokalhyror i nivån 1800- 2000 kr/kvm som samtliga hade minst 45 % lokalhyresintäkter. Givet ovanstående begränsningar s erhöles följande urval:

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Överlåtelse datum	Köpeskilling (kSEK)	Köpeskilling SEK/m ² area	K/T
Östermalm	FLUNDRAN 9	Grev Turegatan 50	2010-03-03	80 349	33 381	1,70
Kungsholmen	VATTUORMEN 20	Kungsholms Hamnplan 1	2010-02-25	211 348	31 209	1,77
Kungsholmen	GRINDEN 20	Fleminggatan 83	2009-12-08	73 196	29 035	1,67
Östermalm	BJÖRKEN 23	Sturegatan 29	2008-06-12	340 000	37 686	2,04
Östermalm	GNISTAN 9	Skeppargatan 60	2007-10-19	55 000	32 277	2,08
				Medel:	32 718	

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Lokaler, andel % av arean	Lokaler, andel % av hyran	Taxerad hyra bostäder kr/m ²	Taxerad hyra lokaler kr/m ²	
Östermalm	FLUNDRAN 9	Grev Turegatan 50	40,9%	59%	957	1981	
Kungsholmen	VATTUORMEN 20	Kungsholms Hamnplan 1	41,2%	61%	885	1983	
Kungsholmen	GRINDEN 20	Fleminggatan 83	29,4%	47%	952	2046	
Östermalm	BJÖRKEN 23	Sturegatan 29	28,0%	47%	885	2011	
Östermalm	GNISTAN 9	Skeppargatan 60	31,3%	49%	826	1743	
			Medel:	34%	53%	901	1 953



2.6.1 Slutsats

Vattuormen 20 ligger något under genomsnittet, men samtidigt har man den största andelen lokalhyresintäkter, som enligt ortsprisstatistiken inverkar negativt på betalningsviljan. Det finns även en hel del andra faktorer som ej tagits hänsyn till, såsom läge, skick, standard, eventuellt eftersatt underhåll samt säkerheten i lokalhyresintäkterna.

2.7 Jämförelse med liknande "prestigeobjekt"

Vi har vidare genomfört en jämförelse med liknande "prestigefastigheter". Urvalet har gjorts baserat på fastigheternas adress och fokus har varit på respektive stadsdels "dyra" adresser och samliga fastigheter med sjökontakt (undantaget Norra och Södra Hammarbyhamnen). Urvalet presenteras nedan:

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Överlåtelsedatum	Köpeskilling (kSEK)	Köpeskilling SEK/m2 area	K/T	Säljare
Östermalm	FURAN 4	Karlavägen 24	2010-03-01	49 000	36 732	2,00	Privatperson
Östermalm	GULDFISKEN 27	Linnégatan 19	2010-02-26	84 000	38 374	1,91	FPK
Kungsholmen	VATTUORMEN 20	Kungsholms Hamnplan 1	2010-02-25	211 348	31 209	1,77	AB SVENSKA BOSTÄDER
Kungsholmen	SYSTEM 8	Norr Mälarstrand 94	2010-02-10	235 000	37 000	1,74	Stockholms Sjukhem
Östermalm	LÄGRET 4	Storgatan 42	2009-09-08	105 000	35 971	2,08	Sv. Köpmannaförbunds Pens
Kungsholmen	TEGELPRÅMEN 2	Kungsholms Strand 109	2008-06-18	190 000	31 462	1,63	AB SVENSKA BOSTÄDER
Södermalm	KATTHUVUDET 27	Tavastgatan 16	2007-12-05	39 000	37 864	1,73	AB STOCKHOLMSHEM
Kungsholmen	ISBRYTAREN 32	Kungsholms Strand 181	2007-11-01	40 366	30 861	1,60	ISAREN AB
Östermalm	GARDISTEN 3	Strandvägen 61	2007-10-01	200 000	56 417	3,22	Diligentia Bostäder AB
Kungsholmen	VATTUORMEN 17	Kungsholms Hamnplan 5	2007-06-29	67 760	33 578	2,73	Wallenstam
Östermalm	STYRMANNEN 25	Grev Magnigatan 21	2007-03-01	42 900	32 525	2,54	Wallenstam
				Medel	36 545	2,09	
				Median	35 971	1,91	

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Area Bostäder (m2)	Area Lokaler (m2)	Area (m2)	Lokaler, andel % av arean	Lokaler, andel % av hyran
Östermalm	FURAN 4	Karlavägen 24	1 162	172	1 334	12,9%	25%
Östermalm	GULDFISKEN 27	Linnégatan 19	1 849	340	2 189	15,5%	33%
Kungsholmen	VATTUORMEN 20	Kungsholms Hamnplan 1	3 982	2 790	6 772	41,2%	61%
Kungsholmen	SYSTEM 8	Norr Mälarstrand 94	6 199	144	6 343	2,3%	2%
Östermalm	LÄGRET 4	Storgatan 42	1 910	1 009	2 919	34,6%	43%
Kungsholmen	TEGELPRÅMEN 2	Kungsholms Strand 109	5 613	426	6 039	7,1%	8%
Södermalm	KATTHUVUDET 27	Tavastgatan 16	930	100	1 030	9,7%	12%
Kungsholmen	ISBRYTAREN 32	Kungsholms Strand 181	1 308	137	1 445	9,5%	8%
Östermalm	GARDISTEN 3	Strandvägen 61	3 495	50	3 545	1,4%	1%
Kungsholmen	VATTUORMEN 17	Kungsholms Hamnplan 5	2 018	0	2 018	0,0%	0%
Östermalm	STYRMANNEN 25	Grev Magnigatan 21	1 122	197	1 319	14,9%	18%
		Medel	2 690	488	3 178	14%	19%

2.7.1 Slutsats

På samma sätt som ovan så ligger Vattuormen 20 under genomsnittet, men samtidigt har man den största andelen lokalintäkter, som enligt tidigare inverkar negativt på betalningsviljan. Det finns även en hel del andra faktorer som ej har tagits hänsyn till, bland annat skick, standard, eventuellt eftersatt underhåll samt säkerheten i lokalhyresintäkterna.

2.8 Sammanfattning

Den utförda ortsprisanalysen av det statistiska underlaget ger vid handen att den erlagda köpeskillingen om 210 Mkr faller väl in i prisbilden vid en generell studie av ortsprismaterial avseende ombildningsöverlåtelse i Stockholms innerstad. Detta gäller också om ortsprismaterialet begränsas till att omfatta överlåtelse av fastigheter med likartad intäktsstruktur som Vattuormen 20. Vid en jämförelse med ortsprismaterial innehållande så kallade "prestigeobjekt" ligger priset för Vattuormen 20 under genomsnittet. Vattuormen 20 har dock väsentligt högre lokalandel än dessa jämförelseobjekt, vilket enligt ortsprisstatistiken inverkar negativt på prisbildningen och priset för Vattuormen 20 synes inte orimligt.

3 Har bolaget följt direktiven om ombildning från koncernstyrelsen?

3.1 Beslutade ägardirektiv om ombildning från koncernstyrelsen

Enligt kommunfullmäktiges beslut om budgeten för år 2007 ska allmännyttans hyresgäster få möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt.

Styrelsen för moderbolaget Stockholms Stadshus AB (koncernstyrelsen) beslutade den 11 december 2006 om direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen. Koncernstyrelsen har sedan 5 maj 2008 och 20 oktober 2008 reviderat direktiven. Av reviderade direktiv från 20 oktober 2008 framgår bland annat att bostadsbolagen inte ska registrera nya intresseanmälningar från innerstaden samt Liljeholmen och Årsta som inkommit efter den 31 oktober 2008.

Av direktiven framgår att de boende i bostadsbolagen ska ges möjlighet att ansöka om att friköpa sina lägenheter samt att särskilda insatser ska göras för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden. Undantagna fastigheter är exempelvis nyproducerade fastigheter och vissa fastigheter med större kulturhistoriskt värde.

Försäljningspriserna ska vara affärsmässiga och principerna för fastighetsvärderingar fastslagna. Fastighetsvärderingar ska ske av oberoende och professionella värderingsföretag. Direktivet fastslår att bostadsbolagen har det operativa ansvaret för ombildningsprocessen medan moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven.

Enligt vår bedömning innehåller direktiven inga förbehåll avseende att erbjuda fastigheten Vattuormen 20 till försäljning då fastigheten inte är nyproducerad eller är en fastighet med större kulturhistoriskt värde samt att bostadsrättsföreningen inkommit med sin intresseanmälan före den 31 oktober 2008.

Enligt vår bedömning har fastighetsvärdering skett av ett oberoende och professionellt värderingsföretag. Som framgår av avsnitt 2 ovan är vår bedömning att priset för Vattuormen 20 inte synes orimligt. Därmed kan försäljningspriset bedömas som affärsmässigt.

3.1.1 Slutsats

Med anledning av ovan är vår slutsats att bolaget har följt direktiven avseende ombildning från koncernstyrelsen.

3.2 Särskild hanteringsordning av fastigheter med hög lokal andel

Vid vår granskning har vi även noterat att det har bestämts en intern hanteringsordning avseende de fastigheter som har ett betydande lokalinslag och där bostadsrättsföreningen riskerar att bli ökta i fastighetstaxeringen. Detta framgår av bland annat minnesanteckningar från ombildningsgruppen (en arbetsgrupp med representanter från bostadsbolagen och moderbolaget).

Då mer än 50 % kvalificerad användning (intäkter) avser bostadsändamål ska fastigheten gå direkt till värdering. Då 40-50 % kvalificerad användning (intäkter) avser bostadsändamål ska en individuell prövning ske om fastigheten har förutsättningar att komma över "50 %-gränsen" genom fastighetsdelning eller om det är sannolikt att lokaler kan komma att konverteras till bostäder. I de fall där mindre än 40 % kvalificerad användning (intäkter) avser bostadsändamål och fastighetsdelning inte är aktuellt bör fastigheterna undantas från erbjudande om försäljning.

Avseende Vattuormen 20 uppgår bostädernas andel av hyran till 41,4 %. Med anledning av att fastigheten Vattuormen 20 hamnade i intervallet 40-50 % kvalificerad användning (intäkter) avseende bostadsändamål har det företagits en särskild prövning om fastigheten har förutsättningar att komma över "50 %-gränsen". Newsec har på uppdrag moderbolaget gjort en sådan individuell prövning. Utredningen visar på att förutsättningar finns för att komma över 50 % -gränsen genom möjlighet att konvertera kontorslokal till bostad samt genom att höja den genomsnittliga hyresnivån för bostäder.

Resonemanget att kunna använda sig av en högre schablonmässig hyra bygger på att nyblivna bostadsrättsinnehavare mycket snart renoverar både kök och badrum, vilket gör att en bedömd bruksvärdeshyra för lägenheter som har ett normalskick blir högre än de befintliga hyrorna. Newsec har funnit att en nivå om 1 200 kr/kvm är en relevant hyra för "moderna" bostäder, vilket är en genomsnittshyra. Hyressättningen är också beroende av den genomsnittliga lägenhetsstorleken, där en normlägenhet räknas som 77 kvm. Detta betyder att en lägenhet med mindre yta sannolikt skulle få en högre hyresnivå likväl som en lägenhet med större yta skulle få en lägre hyresnivå. Newsec har dock använt genomsnittshyran 1 200 kr/kvm för alla fastigheter. Motivet är att den stora mängden ärenden inte gjort det möjligt att detaljstudera varje fastighet.

Vi har noterat att Svenska Bostäder anført invändningar mot Newsecs individuella prövning av Vattuormen 20 avseende att samma schabloniserade genomsnittshyra per kvm har använts som för alla andra fastigheter. Detta då Vattuormen huvudsakligen har mycket stora lägenheter. Genomsnittsytan i Vattuormen är ca 190 kvm per lägenhet och ska då enligt resonemanget ovan ge en lägre genomsnittshyra än 1 200 kr/kvm.

Vi finner Svenska Bostäders invändning berättigad och anser att det hade varit önskvärt att man hade använt en schabloniserad hyra som var anpassad efter Vattuormens specifika förutsättning avseende genomsnittsyta då den så markant överstiger en s.k. "normlägenhet".

Även om det enligt vår mening således finns brister avseende hyresnivån i den individuella prövningen av om fastigheten har förutsättningar att komma över 50 %-gränsen är de inte av sådant slag att vi bedömer det osannolikt för fastigheten att komma över nämnda 50 %-gräns särskilt med hänsyn till bedömning om möjligheten att konvertera lokaler till bostäder. Vår bedömning är därmed att den gjorda prövningen inte kan betecknas som orimlig.

Oavsett ovanstående vill vi slutligen poängtera vår bedömning att erbjudandet inte står i strid med direktivens ordalydelse då direktiven överhuvudtaget inte innehåller några begränsningar med avseende på andel lokalintäkter i en fastighet.

4 Hantering i Svenska Bostäders styrelse

4.1 Vilken information har lämnats till styrelsen som beslutsunderlag?

Av direktiven framgår att bostadsbolagsstyrelsens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande. Informationen i ärendena som lämnats till styrelsen för beslut är standardiserad. Ärendena innehåller en kortfattad beskrivning av varje fastighetsobjekt samt uppgift om värdebedömningen. Enligt uppgift finns värderingarna tillgängliga vid respektive styrelsesammanträde och styrelseledamöterna har vid begäran möjlighet att ta del av värderingsutlåtanden före styrelsesammanträdet. Informationen i ärendet Vattuormen 20 har skett på samma sätt som för övriga fastigheter.

4.2 Varför har enligt uppgift ett annat värderingsinstitut genomfört värderingen, trots att ramavtal finns med tre andra värderingsinstitut? Vem har fattat beslutet?

Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 inkom med en intresseanmälan att förvärva fastigheten Vattuormen 20 i slutet av 2006. I enlighet med hanteringsordningen beslutade verkställande direktören om att genomföra värdering av fastigheten. Värderingen utfördes av NAI/Svefa (ett av ramavtalsinstituten) och ett värderingsutlåtande lämnades i november 2007. Därefter uppkom diskussion avseende vilka ställningstagande som skulle göras beträffande de fastigheter som har ett betydande lokalinslag och där bostadsrättsföreningen riskerar att bli ökta i fastighetstaxeringen. Som framgår i avsnitt 3 ovan bestämdes en hanteringsordning för såväl dessa fastigheter som för Vattuormen 20.

Med anledning av att individuell prövning enligt detta således skulle göras avseende Vattuormen 20 togs ärendet upp i styrelsen den 25 november 2008. I ärendet lämnades en beskrivning av fastigheten och problematiken kring att bostadsrättsföreningen riskerar att bli en s.k. ökta förening. Styrelsen fattade då beslut om att fastigheten skulle lämnas till värdering.

Svenska Bostäder anlidade, i samråd med Stockholms Stadshus AB, Leimdörfer Fastighetsmarknad AB (nedan "Leimdörfer") för att genomföra en värdering. Skälet till att Leimdörfer anlidades och inte något av de värderingsinstitut som man har ramavtal med är att NAI/Svefa redan utfört en värdering av fastigheten och man ansåg att det fanns en klar fördel med att få en värdering från ytterligare ett värderingsinstitut. DTZ kunde ej anlitas på grund av jävsproblematik. Då Newsec redan varit involverad i den individuella prövningen om fastigheten har förutsättningar att komma över "50 %-gränsen" fann Svenska Bostäder och Stockholm Stadshus det lämpligt att anlita ett annat värderingsinstitut. Svenska Bostäder har även framfört att Leimdörfer har stor erfarenhet som rådgivare åt både privata och allmännyttiga fastighetsägare i samband med försäljningar till bostadsrättsföreningar och har varit rådgivare i flera försäljningar av fastigheter längs med Norr Mälärstrand.

Innan värderingen genomfördes lämnades information i styrelsematerial till styrelsemötet den 19 mars 2009 att Leimdörfer anlitats. Vi kan inte finna att styrelseprotokollet från den 19 mars 2009 innehåller några invändningar eller godkännande avseende valet av Leimdörfer som värderingsinstitut.

Vi har inte gjort någon juridisk prövning, med hänsyn till skälen ovan, av möjligheterna att frångå ramavtalen.

5 Har bolaget följt aktiebolagslagen avseende genomförd försäljning?

Vår granskning har avgränsats till att bedöma huruvida det finns risk för att ovannämnda försäljning har skett i strid med aktiebolagslagen (2005:551) (nedan "ABL").

Ett antal bestämmelser i ABL kan aktualiseras då ett aktiebolag säljer egendom. För ett aktiebolag som endast har en ägare vilken följaktligen äger 100 % av samtliga aktier torde de största frågorna resas mot bakgrund av:

- 1) värdeöverföringsreglerna i 17 kap ABL;
- 2) inskränkningar i ställföreträdarens kompetens i 8 kap ABL;
- 3) bestämmelserna rörande ärendens beredning och krav på underlag i 8 kap ABL; samt
- 4) bestämmelserna om jäv i 8 kap ABL.

Enligt 17 kap 1 § ABL föreligger en värdeöverföring, bl.a. i de fall då en affärshändelse inträffar som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har ren affärsmässig karaktär för bolaget. Detta kan exempelvis vara fallet då en försäljning av egendom sker till icke marknadsmässiga villkor.

Skulle en försäljning anses innefatta en värdeöverföring enligt 17 kap ABL kan det få som konsekvens att förvärvaren blir återbäringspliktig och styrelsen bristtäckningsansvarig. Detta gäller om den aktuella värdeöverföringen inte ryms inom vad som enligt 17 kap 3 § ABL kan betraktas som s.k. "utdelningsbart kapital".

Vår samlade slutsats är att av värderarna redovisat värde avseende Vattuormen 20 vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening inte kan betecknas som orimligt. Priserbudandet som styrelsen fattat beslut om är i enlighet med nämnda värdering. Vår bedömning är därför att försäljningen har skett enligt marknadsmässiga villkor varför någon fråga om värdeöverföring enligt 17 kap ABL ej föreligger.

Generellt sett skall en styrelse som huvudregel följa de direktiv som stämman fattat beslut om. Detta så länge direktiven inte står i strid med 8 kap 41 § ABL. Skulle en styrelse inte följa ägardirektiv blir rättshandlingen inte bindande mot bolaget om det kan visas att motparten insåg eller bort inse befogenhetsöverskridandet, 8 kap 42 § ABL. Vidare kan fråga om skadestånd uppkomma enligt 29 kap ABL.

Det kan konstateras att direktiven är allmänt hållna. Följande skrivningar skall dock särskilt noteras:

"Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen skall stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas"

Enligt vår bedömning finns det inte några särskilda direktiv från Moderbolaget som kan ha inskränkande effekt på försäljningen av Vattuormen 20. Av de underlag som har erhållits framgår att värderingarna har utförts på uppdrag av Stockholms Stadshus AB i enlighet med beslutad hanteringsordning vilket enligt vår bedömning medför att man har följt de nämnda kraven ovan vad gäller värdering och avstämning.

Enligt vår bedömning utifrån erhållet material och information synes det inte finnas något som talar för att man har fattat beslut i strid med Direktivens ordalydelse vad gäller Vattuormen 20.

Enligt 8 kap 21 § ABL får styrelsen inte fatta beslut i ett ärende, om inte såvitt möjligt alla styrelseledamöter har: 1) fått tillfälle att delat i ärendets behandling, och 2) fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet. Bestämmelsen är straffsanktionerad enligt 30 kap 1 § ABL.

Enligt vår bedömning har styrelsen haft tillgång till ett sakkunnigt underlag, vilket ger vår bedömning att styrelsen erhållit ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

Mot bakgrund av bestämmelsen ovan får styrelsen som regel inte fatta beslut om inte samtliga ledamöter har kallats till sammanträdet i föreskriven ordning. Av uppgifter som erhållits från Bolagsverket var Kristina Alvendal registrerad som ledamot och ordförande per den 25 november 2008 då ett styrelsemöte avhölls. Förutom Kristina Alvendal har vi även noterat att ytterligare två ledamöter ej var närvarande vid nämnda styrelsemöte

Enligt bolagsordningen är det kommunfullmäktige som väljer styrelseledamöter och suppleanter i Svenska Bostäder. Enligt erhållna uppgifter har Joakim Larsson valts till ordförande genom kommunfullmäktiges beslut den 8 september 2008 och med detta efterträtt Kristina Alvendal. Ändringsanmälan avseende ordförandebytet kom dock in till Bolagsverket den 9 december 2008. Av 8 kap 13 § ABL framgår bland annat att ändringar i styrelsens sammansättning får verkan först från den tidpunkt då anmälan om ändringen kom in till Bolagsverket. Detta torde innebära att Joakim Larssons röst skulle behöva räknas bort då denne inte inträtt som styrelseledamot vid

det aktuella datumet (ärendet har inkommit till Bolagsverket den 9 december 2008). Detta synes i sin tur innebära att förslaget som framlades vid styrelsemötet den 25 november 2008 om att lämna fastigheten Vattuormen till värdering inte har fått majoritet. Det finns således risk för att ett verkställande av detta förslag har skett i strid med ABL.

I detta sammanhang ska framhållas att av direktiven framgår att för att förenkla hanteringen av enklare ärenden bör styrelserna delegera rätt till verkställande direktören att fatta beslut om att genomföra värdering vilket innebär att styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger. Svenska Bostäder (inkl dess dotterbolag) har en sådan hanteringsordning och det krävs således inte ett beslut av styrelse för att värdera en fastighet inför en tilltänkt försäljning.. Värderingen av fastigheten skulle således kunna ha skett utan styrelsebeslut i Svenska Bostäder. Att frågan om värdering togs upp på styrelsemöte i Svenska Bostäder beror på att verkställande direktörens förslag var att fastigheten Vattuormen 20 inte skulle erbjudas till försäljning till bostadsrättsförening.

Vid styrelsemötet den 11 juni 2009 beslutade styrelsen i Svenska Bostäder, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att fastigheten Vattuormen 20 skulle erbjudas till försäljning. Beslutet av styrelsen i Svenska Bostäder innebär en uppmaning till styrelsen i dotterbolaget Lodet Fastighets AB som var ägare till fastigheten Vattuormen 20 att verkställa beslutet. Noteras bör här att frågor av det slag som här är aktuellt, dvs försäljning av fastigheter, i samtliga fall hanteras av Svenska Bostäder och inte av de enskilda fastighetsbolagen. I juni 2009 var Pelle Björklund verkställande direktör för Svenska Bostäder och han var även styrelse i dotterbolaget Lodet Fastighets AB. Köpekontraktet träffades den 26 januari 2010 mellan Lodet Fastighets AB och Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20. Beslutet i styrelsen för Svenska Bostäder respektive Lodet Fastighets AB att erbjuda/sälja fastigheten Vattuormen 20 har enligt vår bedömning fattats i vederbörlig ordning och står ej i strid med någon regel i aktiebolagslagen.

6 Sammanfattning

Ernst & Young har av lekmannarevisorerna i Svenska Bostäder fått i uppdrag att granska priset för en av Svenska Bostäder AB:s försäljning av fastigheten Vattenormen 20 till en bostadsrättsförening. Försäljningen har riktats exklusivt till den i fastigheten bildade bostadsrättsföreningen. Uppdragets genomförande har varit att, via en ortsprisanalys av ett antal överlåtelser till bostadsrättsföreningar av fastigheter med ett ej obetydligt lokalinslag, finna om den erlagda köpeskillingen är rimlig.

Den utförda ortsprisanalysen av det statistiska underlaget ger vid handen att den erlagda köpeskillingen om 210 Mkr faller väl in i prisbilden vid en generell studie av ortsprismaterial avseende ombildningsöverlåtelser i Stockholms innerstad. Detta gäller också om ortsprismaterialet begränsas till att omfatta överlåtelser av fastigheter med likartad intäktsstruktur som Vattuormen 20. Vid en jämförelse med ortsprismaterial innehållande så kallade "prestigeobjekt" ligger priset för Vattuormen 20 under genomsnittet. Vattuormen 20 har dock väsentligt högre lokalandel än dessa jämförelseobjekt, vilket enligt ortsprisstatistiken inverkar negativt på prisbildningen och priset för Vattuormen 20 synes inte orimligt.

Vår bedömning är att Svenska Bostäder följer kommunfullmäktiges beslut och föreliggande direktiv avseende de områden som varit föremål för vår granskning gällande fastigheten Vattuormen 20.

Vid vår granskning av om bolaget följt aktiebolagslagen avseende genomförd försäljning har vi noterat att ordförandebytet vid styrelsemötet den 25 november 2008 inte var anmält till Bolagsverket. På styrelsemötet beslutades om att lämna fastigheten Vattuormen 20 till värdering. Beslutet i styrelsen för Svenska Bostäder respektive Lodet Fastighets AB att erbjuda/sälja fastigheten Vattuormen 20 har dock enligt vår bedömning fattats i vederbörlig ordning och står ej i strid med någon regel i aktiebolagslagen.

Stockholm den 1 oktober 2010



Ingemar Rindstig
Partner