



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 6 på dagordningen till Stadsholmens styrelsesammanträde 2010-02-11

Till styrelsen

Yttrande över revisionsrapport avseende granskning av Stadsholmens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Stadsholmens lekmannarevisorer har i skrivelse 2010-01-13 hemställt om yttrande från Stadsholmen styrelse över granskningsrapport daterad 2009-12-21 avseende Stadsholmens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Yttrandet skall lämnas senast 2010-02-12. Skrivelsen samt granskningsrapporten bifogas, [bilaga 1](#).

Bakgrund:

Ernst & Young AB har tidigare, genom Revisionskontoret, fått i uppdrag av lekmannarevisorerna i Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Stadsholmen att genomföra en granskning av bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. En rapport med anledning av det uppdraget lämnades den 14 januari 2009 och Stadsholmens styrelse yttrade sig över denna rapport 2009-03-09

I den nu aktuella rapporten görs, på uppdrag av lekmannarevisorerna i AB Stadsholmen, en kompletterande granskning av Stadsholmens hantering av försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. I den tidigare rapporten från januari 2009 ingick inga fastigheter tillhöriga Stadsholmen utan endast fastigheter tillhöriga övriga tre bolag.

Lekmannarevisorernas uppdrag syftar till att bedöma om och hur styrelsen i Stadsholmen verkställt kommunfullmäktiges beslut och koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter. Granskningen omfattar de två genomförda försäljningarna i AB Stadsholmens bestånd samt därutöver 10 intresseanmälningar avseende förvärv för ombildning till bostadsrätt. Granskningen har inriktats på

1. Hur marknadsvärden/ortspriser för fastigheterna korresponderar med försäljningspriserna.
2. Avvikelser mellan marknadsvärden och försäljningspriser.
3. Vilken information som lämnats till styrelsen som beslutsunderlag.
4. Har styrelsen fattat beslut i varje enskilt ärende och har ärendena beretts på ett likartat sätt, dvs har styrelsen haft tillgång till samma typ av beslutsunderlag i varje enskilt ärende.
5. Har bolaget följt aktiebolagslagen.
6. Följer bolaget direktiven från koncernstyrelsen.

Rapportens innehåll:

Punkterna 1 och 2 ovan rörande marknadsvärden och försäljningspriser behandlas i rapportens avsnitt 2.2 till 2.4. De två granskade värderingarna i Stadsholmen genomfördes under 2008 och har gjorts på samma sätt som i övriga tre bolag. De synpunkter som framförs på värderingarna är därmed i princip desamma som framfördes i föregående granskningsrapport från januari 2009. Man konstaterar bl a att det saknas en sammanställning över hela det befintliga ortprismaterialet vilket gör att läsaren inte kan avgöra objektiviteten i urvalet av jämförelseobjekt. Man noterar vidare att de kassaflödesanalyser som genomförs inte kan tillskrivas något högre bevisvärde och att effekten kan beskrivas som något av ett cirkelbevis. Man framhåller också att man i värderingsutlåtandena borde angivit den osäkerhet som föreligger i värderingarna. Slutligen konstateras att man vid jämförelse mellan värderingsutlåtandena och de priserbjudnaden som styrelsen fattat beslut om inte noterat några avvikelser och att direktiven sålunda följts i detta avseende.

I sammanfattningen i avsnitt 3 sägs beträffande värderingarna: "Efter genomgång av värderingsutlåtandena i vårt granskade urval är det vår slutsats att de av värderarna redovisade värdena vid en exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening inte i något av de två fallen kan betecknas som orimliga. Även om det enligt vår mening finns ett antal av oss påtalade kvalitetsbrister i värderingarna avseende informationsinnehåll och utformning är de inte av sådant slag att de borde ha återförvisats till respektive värderare för ytterligare överväganden."

Punkterna 3 och 4 ovan angående hantering i styrelsen behandlas i avsnitt 2.1 i rapporten. I rapporten lämnas en noggrann redogörelse för vilken information som funnits beträffande varje enskild fastighet i styrelseärendena. Man konstaterar att varje enskild fastighet tagits upp till beslut i styrelsen och att beslutsunderlag har funnits i sin helhet för respektive fastighet som varit föremål för beslut. Man konstaterar vidare att man i sin granskning inte funnit några omständigheter som visar att varje enskilt ärende inte har varit föremål för individuell prövning eller att styrelsen inte i varje enskilt fall har fattat beslut om en fastighet skall erbjudas till försäljning eller inte.

Man noterar vidare att styrelsen i några fall inte fattat beslut i enlighet med VD's förslag vilket man bedömer stödjer att styrelsen har gjort en individuell prövning av respektive fastighet. Samtidigt framförs att en beslutsmotivering i styrelseprotokollet skulle varit ett tydligt sätt att redogöra för besluten för alla intressenter, särskilt i de fall där styrelsen beslut avvikit från VD's ställningstagande.

I rapporten sägs sammanfattningsvis vad gäller styrelsehanteringen att: "Vår samlade bedömning är att hanteringen i Stadsholmens styrelse i allt väsentligt följer beslutade direktiv. Vid vår stickprovsbaserade granskning kan vi konstatera att styrelsen har gjort en individuell prövning och beslut har fattats i varje enskilt fall".

Punkten 5 ovan, om bolaget följt aktiebolagslagen, behandlas i rapportens avsnitt 2.5. De frågor som tas upp är bestämmelser om värdeöverföring (17 kap ABL), regler om firmateckningsrätt (8 kap ABL), jävsbestämmelser (8 kap ABL) och regler om inskränkning i ställföreträdarens kompetens (8 kap ABL).

Vad gäller värdeöverföring sägs sammanfattningsvis att "det inte synes föreligga någon värdeöverföring enligt 17 kap ABL."

Vad gäller firmateckningsrätt sägs att "avtalen för Stadsholmens räkning är undertecknade av en person enligt fullmakt. Fullmakten som använts har överlämnats i original till de berörda två föreningarna och Stadsholmen har ingen kopia på överlämnade fullmakter. Detta innebär att vi inte granskat nämnda fullmakter. Det kan dock tilläggas att kopia på nämnda fullmakter torde kunna erhållas på inskrivningsmyndigheten".

Vad gäller jäv sägs "vid vår granskning av styrelseprotokoll kan noteras att inga fall av jäv har anmälts. Någon ytterligare granskning avseende jäv har ej skett."

Vad gäller frågan om inskränkningar i ställföreträdarens kompetens sägs "Generellt sett skall en styrelse som huvudregel följa de direktiv som stämman fattat beslut om.... Styrelsen har haft tillgång till ett sakkunnigt underlag i form av kulturhistorisk värdebeskrivning från Stockholms Stadsmuseum och beslut har fattats i varje enskilt fall vilket ger vår bedömning att försäljningen inte står i strid med direktivens ordalydelser."

Synpunkter:

I rapporten konstateras sammanfattningsvis att Stadsholmen följer kommunfullmäktiges beslut och föreliggande direktiv avseende de områden som varit föremål för granskning (avsnitt 3, Sammanfattning). Vad gäller styrelsehanteringen konstateras att en individuell prövning gjorts och att beslut fattats i varje enskilt fall (avsnitt 2.1). I avsnittet om huruvida bolaget följt aktiebolagslagen finns inga förslag till ändrad hanteringsordning. Vi har mot den bakgrunden inga synpunkter i dessa delar.

Synpunkterna på värderingarnas utförande och kvalitet i den aktuella granskningsrapporten är, som sagts ovan, i princip desamma som framfördes i den förra revisionsrapporten. Stadsholmen hänvisar därför nu, liksom i remissvaret över den tidigare granskningsrapporten, till vad som framfördes i Svenska Bostäders remissvar i denna del: "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". Det kan i detta sammanhang också noteras att man i revisionsrapporten säger att de redovisade värdena i de två granskade ärendena inte kan betecknas som orimliga och att kvalitetsbristerna i värderingarna inte är av sådant slag att värderingarna borde ha återförvisats till respektive värderare för ytterligare överväganden.

Hemställes att styrelsen beslutar

att överlämna denna skrivelse som yttrande över Stadsrevisionens granskning.

Stockholm 2010-01-28

Sven Belfrage