

Joachim Quiding  
08-508 295 35

## **Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar**

### **Förslag till beslut**

Koncernstyrelsen föreslås besluta  
att som yttrande till lekmannarevisorerna överlämna och åberopa detta utlåtande.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

### **Revisionsrapporten**

Lekmannarevisorerna i moderbolaget Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen har revisionsrapporten *Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar* till styrelserna för Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen för yttrande senast den 31 mars 2009 (*bilaga*). Resultatet av granskningen visar att moderbolaget Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen i allt väsentligt har följt fullmäktiges beslut och gällande direktiv för ombildningsprocessen. Bostadsbolagens handläggningsrutiner inom ombildningsprocessen bedöms också följa utformade direktiv.

### **Koncernledningens synpunkter**

#### *Bostadsbolagens handläggningsrutiner*

Koncernledningen, som har daglig kontakt med bostadsbolagen, anser liksom revisorerna att handläggningsrutiner fungerar mycket tillfredsställande. De fastigheter som är föremål för eventuella försäljningar till bostadsrättsföreningar besitter ett mycket stort sammanlagt värde och därför är effektiva och säkra handläggningsrutiner nödvändiga. Bostadsbolagens styrelser

lämnar egna yttranden avseende de detaljsynpunkter som framförts i revisionsrapporten, men koncernledningen tillstyrker revisorerna förslag om gemensamma checklistor.

### *Värderingsprocessen*

Revisorerna har konstaterat att de av värderarna redovisade värden vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening är rimliga. Vissa kvalitetsbrister i värderingarna påtalas avseende informationsinnehåll och utformning, men de är inte av sådant slag att de borde ha återförvisats till respektive värderare för ytterligare överväganden.

Koncernledningen delar delvis de synpunkter som framförts avseende ortsprisanalyserna och det har i framför allt i ytterförorterna varit svårt att få fram relevanta jämförelseobjekt. Det främsta skälet är att det genomförts få affärer i ytterförorter och jämförbara kranskommuner. Ortsprisanalys handlar alltid om att göra avgränsningar för att få fram ett representativt urval av jämförelseobjekt. Antalet objekt kan variera från fall till fall. Koncernledningen bedömer dock inte att fler objekt i varje ortsprisanalys, med många objekt som inte bedöms vara representativa, ökar kvaliteten och säkerheten i värdebedömningen.

I revisionsrapporten framhålls att det är av vikt att analysera hur stor lokalarean är. Detta är i princip riktigt och görs också i värderingen. I praktiken är det dock mer intressant att analysera hur stor del av hyresintäkten som kommer från lokaler, vilken typ av lokaler det är frågan om och hur efterfrågan på denna typ av lokaler ser ut på orten. Vidare är det av intresse att fastställa vilken marknadshyra och vakansgrad som kan anses marknadsmässig, då det främst är dessa parametrar som avgör lokalernas marknadsvärde. Det är riktigt att det i ortsprismaterialet i allmänhet ej omnämns om stambyten utförts, eller om förbättringar utförts i fastigheterna. Dock redovisas i allmänhet utgående hyresnivåer. Hyresnivåerna speglar i allmänhet fastigheternas skick och ombyggnadsstatus.

Rapporten framhåller att det är vanligt att andra fastighetsägares försäljningar sker genom att bostadsrättsföreningar köper aktierna i bolag där den aktuella fastigheten är den enda tillgången. Därefter köper föreningen ut fastigheten ur bolaget till fastighetstillgångens värde. På grund av skatteeffekter kan köpeskillingarna bli lägre än vid direktutköp av fastigheter. Enligt uppgift från värderingsföretagen har sådana köp, om de förekommit, endast redovisats i ringa omfattning i ortsprismaterialet. Dessutom vill koncernledningen påtala att det i ortsprismaterialet ofta ingår köp där fastighetsägare erbjuder föreningarna räntefria reverser för tomma lägenheter etc. Denna möjlighet har inte de kommunala bostadsbolagen.

Det kan konstateras att kassaflödesanalysen oftast bygger på faktiska indata beträffande hyror. I den mån indata saknas beträffande hyror och drift och underhållskostnader, bedöms dessa utifrån på marknaden förekommande marknadshyror och med ledning ifrån statistik och erfarenhet vad gäller drifts- och underhållskostnader.

Revisionsrapporten framhåller att kassaflödeskalkylen inte kan tillskrivas något högre bevisvärde. Det är heller inte syftet. Kassaflödeskalkylen ingår som en del i en samlad bedömning för att komma fram till marknadsvärdet. Kassaflödeskalkylen speglar en investerares syn på ett fastighetsförvärv. Eftersom värderingen ska baseras utifrån aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från kommunala och privata fastighetsägare, är det relevant att hämta direktavkastningskravet från sådana genomförda affärer, då det ju speglar vad andra bostadsrättsföreningar i liknande situationer varit beredda att betala.

Orsaken till att osäkerhetsintervall inte anges i utlåtandena är att detta är fastslaget i koncernstyrelsens direktiv. Däremot kan det möjligen vara relevant att komplettera utlåtandena med en skrivning om att all fastighetsvärdering är behäftad med osäkerhet, även om detta kan tyckas självklart.

#### *Bostadsbolagens erbjudanden*

I rapporten noteras att man i granskningen hittat tre ärenden med avvikelser mellan värderingsutlåtandena och det priserbjudande som styrelsen fattat beslut om. Det fall som lyfts fram är fastigheten Viken 1 i Södra Hammarbyhamnen. Fastigheten värderades till 320 mnkr och Svenska Bostäders styrelse bestämde priset till 323,2 mnkr, vilket var den ursprungliga produktionskostnaden. Revisorerna anser att styrelsen frångått direktiven i detta fall. Detta beslut fattades dock i samråd med koncernledningen. Dessutom anser koncernledningen att det inom ramen för gällande direktiv kan göras mindre individuella justeringar, såväl uppåt som nedåt, där icke förutsedda omständigheter föreligger.

#### *Undersökning*

Stadsrevisionen framhåller vikten av en total undersökning av vad hela ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter innebär för Stockholms bostadsmarknad. Revisorerna 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. Koncernledningen har dock redan år 2007 gett USK just detta uppdrag, dvs. att kontinuerligt följa upp och utvärdera ombildningsprocessen under åren 2006-2010.

#### **Bilaga**

Lekmannarevisorernas revisionsrapport nr 1 2009 *Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar*